

## REGULAMIN

### wynajmu lokali użytkowych stanowiących własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława” Spółka z o.o.

#### § 1

##### Definicje pojęć:

ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1. **Spółce/Wynajmującym** - należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” Spółka z o.o. z siedzibą w Gdańsku.
2. **Lokalu użytkowym** - należy przez to rozumieć lokal o innym przeznaczeniu niż związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, za wyjątkiem garaży.
3. **Najemcy** – rozumie się przez to o osobę fizyczną lub prawną w okresie obowiązywania umowy najmu lokalu użytkowego.
4. **Użytkowniku** – rozumie się przez to o osobę fizyczną lub prawną korzystającą z lokalu użytkowego bez tytułu prawnego.
5. **Oferencie** – rozumie się przez to osobę fizyczną lub prawną przystępującą do przetargu w formie ustnej licytacji czynszu najmu lub w formie pisemnej.
6. **Regulaminie** - rozumie się przez to Regulamin wynajmu lokali użytkowych stanowiących własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława” Spółka z o.o.

#### § 2

1. Lokale użytkowe oferuje się do wynajmu w trybie:
  - a) przetargowym w formie ustnej licytacji stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> lub w formie pisemnej.
  - b) bezprzetargowym.
2. Przedmiotem oferty najmu może być stanowiący własność Spółki:
  - a) lokal użytkowy prawnie i fizycznie wolny lub
  - b) lokal użytkowy, który nie jest prawnie i fizycznie wolny w chwili ogłoszenia przetargu o ile czas trwania dotychczasowej umowy najmu tego lokalu kończy się przed dniem przetargu ustnego lub przed terminem składania pisemnych ofert.
3. Lokal użytkowy oferowany do wynajmu w trybie przetargowym Spółka ujmuje w ogłoszeniu o przetargu na wynajem lokalu użytkowego. Ogłoszenie o wynajmie lokalu użytkowego Spółka umieszcza na stronie [www.tbsmotlawa.pl](http://www.tbsmotlawa.pl) oraz w co najmniej jednym portalu ogłoszeniowym na okres nie krótszy niż 14 dni.
4. Lokal użytkowy oferowany do wynajmu w trybie bezprzetargowym Spółka ujmuje w informacji o wynajmie lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym na stronie [www.tbsmotlawa.pl](http://www.tbsmotlawa.pl). Informacja zawiera dane wskazane w § 3 ust. 1 lit. b) Regulaminu.

#### § 3

1. Ogłoszenie o przetargu lokalu użytkowego zawiera następujące informacje:
  - a) forma przetargu (przetarg ustny lub przetarg pisemny),
  - b) położenie lokalu użytkowego,
  - c) opis lokalu użytkowego i jego wyposażenie techniczne,
  - d) stan prawny lokalu użytkowego,
  - e) przeznaczenie lokalu użytkowego,
  - f) czas trwania najmu (czas oznaczony, czas nieoznaczony),

- g) w przypadku umów najmu zawieranych na czas nieoznaczony, długość okresu wypowiedzenia.
  - h) miejsce, datę i godzinę przetargu,
  - i) terminy oględzin lokalu użytkowego przeznaczonego do wynajmu,
  - j) ewentualną konieczność złożenia oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, o której mowa w art. 777 § 1 punkty 4 i 5 k.p.c. stanowiącego załącznik do umowy najmu lokalu użytkowego,
  - k) wysokość wywoławczej / minimalnej stawki czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> netto (bez podatku Vat) w zależności od formy przetargu,
  - l) wysokość wadium, termin wpłaty wadium na konto Spółki i numer rachunku Spółki,
  - m) zastrzeżenie o prawie odwołania przetargu bez podania przyczyny oraz o możliwości jego unieważnienia w przypadkach wskazanych w Regulaminie,
2. Wadium wynosi dwukrotność miesięcznego czynszu najmu netto ustalonego jako iloczyn wywoławczej / minimalnej stawki czynszu oraz powierzchni użytkowej lokalu użytkowego przeznaczonego do wynajmu. Wadium wnosi się przelewem, przy czym za datę wpłaty wadium przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Spółki.
  3. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg zalicza się na poczet kaucji, a wadia wpłacone przez oferentów, którzy przetargu nie wygrali, zwraca się niezwłocznie po zakończeniu przetargu. Wadium przepada na rzecz Spółki, jeżeli oferent, który wygrał przetarg uchylił się od zawarcia umowy.
  4. Z oferentem, który wygrał przetarg Spółka zawrze umowę najmu w terminie do 7 dni roboczych od daty rozstrzygnięcia przetargu.
  5. Przed zawarciem umowy najmu przyszły najemca jest zobowiązany do wpłaty kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu i opłat niezależnych od Wynajmującego wraz z należnym podatkiem VAT.
  6. Wydanie lokalu użytkowego Najemcy następuje na podstawie obustronnie podpisanego protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu podpisania umowy najmu lokalu użytkowego.
  7. Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu określa wywoławczą /minimalną stawkę czynszu najmu netto 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego dla przetargu ustnego / pisemnego.

#### § 4

1. Przetarg przeprowadza komisja powołana przez Zarząd Spółki.
2. Warunkiem udziału w przetargu jest:
  - a) wpłacenie przez oferenta wadium o którym mowa w § 3 ust. 2 Regulaminu, w terminie i w wysokości wskazanych w ogłoszeniu o przetargu na wynajem lokalu użytkowego,
  - b) złożenie oświadczenia przez oferenta według wzoru stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu. Oświadczenie oferenta należy dostarczyć do Spółki na 2 dni robocze przed przystąpieniem do przetargu ustnego lub przed terminem składania ofert w drodze doręczenia bezpośredniego lub przekazania skanu drogą elektroniczną na adres: [biuro@tbsmotlawa.pl](mailto:biuro@tbsmotlawa.pl)
3. Przetarg ustny w formie licytacji rozpoczyna się od wywołania stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> podanej w ogłoszeniu. Zaoferowana stawka czynszu przestaje wiązać, gdy inny oferent zaoferował stawkę wyższą. Najniższe postąpienie wynosi 1,00 zł za 1 m<sup>2</sup> stawki czynszu netto. Oferent może w trakcie licytacji wielokrotnie proponować kolejno wyższe stawki czynszu netto. Po ustaniu postąpień prowadzący przetarg, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu zamyka przetarg udzielając przybicia licytantowi, który zaoferował najwyższą stawkę czynszu netto.
4. W ramach przetargu pisemnego oferenci składają pisemne oferty stawki czynszu.
5. Przetarg ustny jest ważny jeżeli podczas licytacji oferent zaoferował, co najmniej stawkę wywoławczą czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> plus co najmniej jedno postąpienie. Przetarg pisemny

jest ważny jeżeli oferent zaoferował co najmniej stawkę minimalną czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> plus co najmniej jedno postąpienie.

6. Z przeprowadzonego przetargu komisja sporządza protokół, który stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.

## § 5

1. Przetarg zostanie unieważniony w przypadkach:
  - a) gdy nie uczestniczy w nim żaden oferent, który wpłacił wadium oraz złożył oświadczenie oferenta zgodnie z warunkami Regulaminu lub
  - b) gdy żaden z oferentów nie zaoferował stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> wyższej, co najmniej o jedno postąpienie lub
  - c) gdy lokal użytkowy, którego dotyczy przetarg, w dniu poprzedzającym dzień wyznaczony na prowadzenie licytacji lub otwarcia ofert nie jest wolny prawnie i/lub fizycznie.
2. Do czasu rozpoczęcia przetargu ustnego lub przed upływem składania ofert na wynajem lokalu użytkowego, przetarg może być odwołany bez podania przyczyny.

## § 6

1. W trybie bezprzetargowym oferuje się do wynajmu lokale:
  - a) nie wynajęte pomimo dwukrotnego przetargu,
  - b) na rzecz dotychczasowego najemcy lokalu użytkowego (w przypadku umowy najmu na czas określony), o ile wyraża on wolę zawarcia kolejnej umowy najmu z tym, że stawka czynszu netto nie może być niższa od stawki wywoławczej dla przetargu ustnego lub minimalnej dla przetargu pisemnego zgodnie z Załącznikiem Nr 1 Regulaminu plus jedno postąpienie jak również od stawki czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> w dotychczasowej umowie najmu.
2. Wysokość stawki czynszu najmu netto w trybie bezprzetargowym ustala się w drodze negocjacji z uwzględnieniem ust. 1 niniejszego paragrafu.

## § 7

Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza uchyla się od zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego w terminie i miejscu wyznaczonym przez Spółkę, Wynajmujący może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert.

## § 8

1. Regulamin został uchwalony Uchwałą Nr 3/2024 z dnia 31.01.2024 Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława” Spółka z o.o. i wchodzi w życie z dniem 01.02.2024 r.
2. Traci moc Regulamin wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława” Sp. z o.o. z dnia 08 lutego 2006 r.
3. Regulamin nie dotyczy budynków o funkcji użytkowej.

### Załączniki

1. Załącznik nr 1 – Wywoławcza / minimalna stawka czynszu najmu netto 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego dla przetargu ustnego / pisemnego
2. Załącznik nr 2 – Oświadczenie Oferenta
3. Załącznik nr 3 – Wzór umowy najmu lokalu użytkowego