

Regulamin najmu lokali użytkowych

Regulamin uchwalony uchwałą RN nr 19/2011 z dnia 11.04.2011r.

(zmiany do regulaminu wprowadzone uchwałą RN nr 23/2017 z dnia 25.09.2017r. oraz uchwałą nr 8/2020 z dnia 23.03.2020 r.)

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami.
3. Kodeks cywilny.
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór.

§ 1

1. Lokale użytkowe stanowiące własność Spółdzielni zlokalizowane w obiektach wolnostojących oraz w budynkach mieszkalnych, przeznaczone są na wynajem osobom fizycznym lub prawnym do prowadzenia w nich działalności handlowo-usługowej, biurowej, medycznej, oświatowej itp.
2. Wybór najemców lokali użytkowych i dobór prowadzonych w tych lokalach branż odbywa się w drodze przetargu nieograniczonego lub konkursu ofert .
3. Pod pojęciem przetargu lub konkursu ofert należy rozumieć umożliwienie Spółdzielni swobodnego wyboru najkorzystniejszej, spośród co najmniej dwóch ofert.
4. W przetargu lub konkursie ofert mogą brać udział osoby fizyczne i prawne.
5. Działalność prowadzona w wynajmowanych lokalach użytkowych nie może utrudniać życia mieszkańcom ani pogarszać warunków ochrony środowiska.

§ 2

1. Przetarg lub konkurs ofert ogłasza Zarząd Spółdzielni poprzez ogłoszenie w lokalnej prasie lub na stronie internetowej.
2. Przetarg może się odbyć nie wcześniej niż 14 dni od daty jego ogłoszenia.
3. W celu rozstrzygnięcia przetargu (wyboru oferty) Zarząd powołuje Komisję Przetargową w składzie co najmniej trzech osób, której przewodniczy członek Zarządu.
4. W skład Komisji nie może wchodzić osoba biorąca udział w przetargu lub osoba z nią spokrewniona.
5. W pracach Komisji mogą uczestniczyć na zasadach obserwatora członkowie Rady Nadzorczej.

§ 3

1. Przedmiotem przetargu jest podstawowa stawka czynszu na najem lokalu wyrażona w złotych na m² jego powierzchni użytkowej miesięcznie. Stawka ta nie obejmuje innych składników opłat za użytkowanie lokalu z tytułu: VAT, dostawy c.o., wody, energii elektrycznej itp.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - -informacje o lokalu przeznaczonym do wynajmu (powierzchnia użytkowa oraz przeznaczenie),
 - - miejsce i termin składania pisemnych ofert,
 - - miejsce i termin otwarcia ofert,
 - - wysokość, termin i miejsce wpłacenia wadium,
 - - zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny oraz o przysługującym Spółdzielni prawie swobodnego wyboru oferty,
 - - informację o możliwości zapoznania się z niniejszym Regulaminem.
3. Warunkiem przeprowadzenia przetargu jest zgłoszenie się co najmniej dwóch oferentów.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się pominięcie procedury przetargowej i zawarcie umowy najmu na warunkach określonych w drodze negocjacji z jednym oferentem z zastrzeżeniem, iż zaferowana stawka najmu jest korzystna dla Spółdzielni.
5. Zatwierdzenie stawki na najem lokalu bez przeprowadzenia przetargu następuje na podstawie uchwały podjętej każdorazowo na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą.

§ 4

1. Ubiegający się o najem lokali składają oferty w zamkniętych kopertach, w biurze Spółdzielni.
2. Oferty powinny zawierać:
 - określenie oferenta (imię nazwisko i adres lub nazwę i siedzibę),
 - określenie rodzaju działalności przewidywanej do prowadzenia w lokalu,
 - wysokość proponowanej stawki czynszu netto,
 - kserokopię wpisu do rejestru ewidencji działalności gospodarczej lub KRS, zaświadczeń o nadaniu nr NIP i REGON
 - dowód wpłaty wadium, jeśli było wymagane w ogłoszeniu.

§ 5

1. Otwarcie ofert odbywa się w miejscu i czasie wskazanym w ogłoszeniu.
2. Komisja Przetargowa dokonuje otwarcia ofert na posiedzeniu zamkniętym, bez udziału oferentów.
3. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Komisja Przetargowa bierze pod uwagę:
 - wysokość oferowanej stawki,
 - wiarygodność ekonomiczno-finansową oferenta,
 - korzyści jakie może przynieść Spółdzielni i mieszkańcom wybór tej oferty.

§ 6

1. Z przeprowadzonych czynności Komisja sporządza protokół, który zawiera:
 - termin, miejsce przetargu oraz skład Komisji,
 - oznaczenie lokalu,
 - listę ofert dopuszczonych do przetargu (spełniających wymagania § 4 ust.2),
 - dane wygrywającego przetarg,
 - wysokość stawki netto czynszu za 1 m² powierzchni lokalu,
 - przyczyny unieważnienia przetargu, jeżeli taki fakt nastąpił.
2. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji.
3. Wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostały przyjęte podlega zwrotowi w następnym dniu roboczym po zamknięciu przetargu, natomiast oferentowi wygrywającemu zostanie ono zaliczone na poczet kaucji za lokal.
4. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni a oferta przestaje wiązać strony, gdy wygrywający przetarg odmówi podpisania umowy najmu na warunkach podanych w ogłoszeniu o przetargu i w zgłoszonej przez siebie ofercie.

§ 7

1. Konkurs ofert stosuje się do wynajmu lokali o powierzchni poniżej 80 m², o niższym standardzie, wymagających znacznych nakładów finansowych na remont.
2. Zarząd Spółdzielni wyznacza w ogłoszeniu termin na składanie ofert na najem lokali.
3. Po upływie terminu na składanie ofert Zarząd prowadzi negocjacje z oferentami w zakresie warunków umowy najmu.
4. Po zakończeniu negocjacji Zarząd kieruje wnioskiem do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie stawki czynszu, a następnie podpisuje umowę najmu na warunkach określonych w § 8.
5. §3 ust.4 niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio.

§ 8

1. Spółdzielnia wynajmuje lokale użytkowe zawierając umowy najmu z Najemcą w formie pisemnej.
2. Umowa powinna być zawarta najpóźniej w ciągu 30 dni od daty zakończenia przetargu i po zatwierdzeniu stawki przez Radę Nadzorczą.
3. Umowa powinna określać prawa i obowiązki Najemcy, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu oraz zasady i warunki rozwiązania umowy.
4. W terminie 14 dni od podpisania umowy Najemca jest zobowiązany do wniesienia kaucji (depozytu) w wysokości trzykrotnego czynszu. Wysokość kaucji może ulec zmianie w przypadku poniesienia przez Najemcę znacznych nakładów finansowych na remont lokalu oraz po skróceniu okresu wypowiedzenia. Brak wpłaty kaucji w sposób i w terminie wskazanym w umowie skutkuje tym, iż umowa nie zostaje zawarta.

5. Kaucja podlega zwrotowi przy rozwiązaniu umowy a w przypadku wystąpienia zaległości w opłatach zostanie zaliczona na ich pokrycie.
6. Kaucja wniesiona do Spółdzielni jest oprocentowana w wysokości jak dla lokat terminowych w banku obsługującym rachunek Spółdzielni.
7. Lokale użytkowe przekazywane są Najemcom na podstawie:
 - protokołu zdawczo-odbiorczego pomiędzy Spółdzielnią a Najemcą, w którym określa się stan techniczny lokalu,
 - protokołu porozumienia stron zawartego pomiędzy użytkownikiem zwalnającym lokal a nowym Najemcą i Spółdzielnią.
8. Zmiany wysokości opłat zależnych od Spółdzielni ustalane są zgodnie z uchwałami właściwych organów Spółdzielni.
9. Wysokość opłat za zużycie wody i odprowadzenie ścieków naliczana jest odrębnie na podstawie okresowych odczytów (2 razy w roku) wskazań wodomierzy zgodnie z obciążeniami wykazanymi przez dostawcę w fakturach VAT.
10. Wysokość opłat miesięcznych na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody oraz dostawy wody i odprowadzenia ścieków stanowi zaliczkę , która jest rozliczona po zakończeniu okresu rozliczeniowego na podstawie kosztów faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię.
11. Wysokość opłat za energię elektryczną obliczana jest na podstawie wskazań licznika.
12. Za nieterminowe regulowanie faktur VAT, Spółdzielni służy prawo naliczania ustawowych odsetek.

§ 9

Najemcy zobowiązani są między innymi do:

- 1./ korzystania z wynajętego lokalu z należytą dbałością, zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 2./ uzgadniania ze Spółdzielnią planowanych adaptacji lub przebudowy pomieszczeń w lokalu,
- 3./ zawarcia w terminie 7 dni od podpisania umowy najmu umowy o wywóz nieczystości z trudniącą się tym jednostką gospodarczą i przedłożenia kopii tej umowy w biurze Spółdzielni.
W przeciwnym wypadku Spółdzielnia obciąży Najemcę kosztami usuwania nieczystości stałych zgodnie z uchwałami Rady Miasta Gdańska,
- 4./ wyposażenia wynajętego lokalu w sprzęt gaśniczy posiadający odpowiednie atesty zgodnie z postanowieniami ustawy o ochronie przeciwpożarowej,
- 5./ przeprowadzania bieżącej konserwacji i napraw urządzeń znajdujących się w lokalu,

§ 10

Spółdzielnia może wypowiedzieć warunki umowy bez zachowania terminu ustawowego gdy:

1. Najemca zalega z opłatą czynszu lub innymi opłatami za okres co najmniej 2 miesięcy,
2. Najemca oddaje część lub całość lokalu w podnajem oraz przenosi swoje prawa na inne osoby prawne lub fizyczne bez zgody Spółdzielni,
3. Najemca używa lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem.

§ 11

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić odnowiony lokal do dyspozycji Spółdzielni w stanie nie pogorszonym. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, Najemca nie może żądać od Spółdzielni zwrotu kosztów poniesionych na przystosowanie lokalu dla potrzeb prowadzenia działalności, chyba że umowa stanowi inaczej.
2. W przypadku użytkowania lokalu po rozwiązaniu umowy najmu, za czas bezumownego zajmowania lokalu Spółdzielnia obciąży najemcę opłatami podwyższonymi o 200%.

§ 12


Zarząd może wyrazić zgodę na cesję umowy najmu lokalu użytkowego na innego najemcę wskazanego przez najemcę dotychczasowego, w przypadku rezygnacji z najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę, który jest zainteresowany skróceniem okresu wypowiedzenia i złożenia oferty przez innego potencjalnego najemcę pod warunkiem, iż:

- a/ dotychczasowy najemca nie posiada zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni,
- b/ dotychczasowa stawka na najem lokalu jest korzystna dla Spółdzielni.


§ 13

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem i umową z Najemcą obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Statutu Spółdzielni.

*Sekretarz
Rady Nadzorczej*


.....
Kazimierz Stencel

*Przewodniczący
Rady Nadzorczej*


.....
Sławomir Jabłoński