Regulamin najmu lokali użytkowych

Podstawa prawna:

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.2026.889)
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U.2026.521)
4. Kodeks cywilny ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. (t.j. Dz.U.2026.795)

NAJEM LOKALU UŻYTKOWYCH

§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 powodować uciążliwości dla mieszkańców oraz musi być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w szczególności w zakresie gospodarki odpadami, emisji hałasu i zanieczyszczeń.

WYBÓR NAJEMCY W PROCEDURZE PRZETARGOWEJ

§2

1. Ogłoszenie o przetargu na najem lokalu użytkowego Zarząd Spółdzielni umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Przetarg może się odbyć nie wcześniej niż 14 dni od daty jego ogłoszenia.
3. W celu rozstrzygnięcia przetargu 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 m^2 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:
   a) informacje o lokalu przeznaczonym do wynajmu (powierzchnia użytkowa oraz przeznaczenie),
   b) miejsce i termin składania pisemnych ofert, miejsce i termin otwarcia ofert,
   c) wysokość, termin i miejsce wpłacenia wadium,
   d) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny oraz o przysługującym Spółdzielni prawie swobodnego wyboru oferty,
   e) informację o możliwości zapoznania się z niniejszym Regulaminem.
3. Warunkiem rozstrzygnięcia przetargu jest otrzymanie co najmniej dwóch ważnych ofert.

§4

1. Ubiegający się o najem lokali składają oferty w zamkniętych kopertach, w biurze Spółdzielni.
2. Oferty powinny zawierać:
   a) określenie oferenta (imię nazwisko i adres lub nazwę i siedzibę),
   b) określenie rodzaju działalności przewidywanej do prowadzenia w lokalu,
   c) wysokość proponowanej stawki czynszu netto, kserokopię wpisu do rejestru ewidencji działalności gospodarczej lub KRS, zaświadczeń nadaniu nr NIP i REGON
   d) 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:
   a) wysokość oferowanej stawki,
   b) wiarygodność ekonomiczno-finansową oferenta,
   c) korzyści jakie może przynieść Spółdzielni i mieszkańcom wybór tej oferty.

§6

1. Z przeprowadzonych czynności Komisja sporządza protokół, który zawiera:
   a) termin, miejsce przetargu oraz skład Komisji,
   b) oznaczenie lokalu,
   c) listę ofert dopuszczonych do przetargu (spełniających wymagania § 4 ust.2),
   d) dane podmiotu, którego oferta została wybrana,
   e) wysokość stawki netto czynszu za 1 m² powierzchni lokalu,
   f) przyczyny unieważnienia przetargu, jeżeli taki fakt nastąpił.
2. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji.
3. Wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostały wybrane podlega zwrotowi w następnym dniu roboczym po zamknięciu przetargu, natomiast oferentowi, którego ofertę wybrano, zostanie ono zaliczone na poczet kaucji za lokal.

4. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni a oferta przestaje wiązać strony, gdy podmiot, którego ofertę wybrano odmówi podpisania umowy najmu na warunkach podanych w ogłoszeniu o przetargu i w zgłoszonej przez siebie ofercie.

§7

1. 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 zaoferowana stawka najmu jest korzystna dla Spółdzielni. W negocjacjach może uczestniczyć członek Rady Nadzorczej na zasadach obserwatora.
2. Zatwierdzenie stawki na najem lokalu następuje na podstawie uchwały podjętej każdorazowo na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą.

WYBÓR NAJEMCY W PROCEDURZE POZAPRZETARGOWEJ

§8

1. Konkurs ofert stosuje się do wynajmu lokali:
   a) o powierzchni poniżej 80 m² lub
   b) wymagających znacznych nakładów finansowych na remont.
2. Ogłoszenie o konkursie ofert na najem lokalu użytkowego Zarząd Spółdzielni umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni. W ogłoszeniu wskazuje się termin na składanie ofert.
3. Po upływie terminu na składanie ofert Zarząd prowadzi negocjacje z oferentami w zakresie warunków umowy najmu. W negocjacjach uczestniczy członek Rady Nadzorczej.
4. Po zakończeniu negocjacji Zarząd kieruje wniosek do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie stawki czynszu, a następnie podpisuje umowę najmu na warunkach określonych w § 9.

UMOWA NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH

§9

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 lub 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. Najemca jest zobowiązany do wniesienia kaucji w wysokości trzykrotnego czynszu brutto, przed wydaniem lokalu. Najemca zobowiązany jest również uzupełnić wysokość kaucji w terminie 30 dni od dnia zmiany stawki czynszu.
5. Kaucja podlega zwrotowi przy rozwiązaniu umowy a w przypadku wystąpienia zaległości w opłatach lub konieczności poniesienia przez Spółdzielnię kosztów doprowadzenia lokalu do stanu w jakim powinien być zwrócony, zostanie zaliczona na ich pokrycie.

6. Kaucja waloryzowana jest raz w roku wg stopy procentowej obowiązującej 31 grudnia każdego roku w banku obsługującym podstawowy rachunek Spółdzielni.
7. Lokale użytkowe przekazywane są Najemcom na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego pomiędzy Spółdzielnią a Najemcą, w którym określa się stan techniczny lokalu.
8. Zmiany wysokości opłat zależnych od Spółdzielni ustalane są zgodnie z uchwałami właściwych organów Spółdzielni.
9. Najemca zobowiązany jest do wpłaty czynszu najmu i innych opłat na rzecz Spółdzielni, w tym kosztów zużycia mediów, chyba że Najemca zawarł indywidualną umowę z dostawcą określonych mediów. Zasady rozliczania mediów przez Spółdzielnię z Najemcą zawarte są szczegółowo w umowie najmu.
10. Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi uzależniona jest od powierzchni wynajmowanego lokalu oraz charakteru działalności Najemcy. Najemca zobowiązany jest do selektywnej zbiórki odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku stwierdzenia braku właściwej segregacji odpadów, a także w razie konieczności zmiany wielkości pojemników lub częstotliwości ich opróżniania, Wynajmujący ma prawo dokonywać odpowiedniej aktualizacji wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
11. Za nieterminowe regulowanie należności Spółdzielni służy prawo naliczania ustawowych odsetek ustawowych za opóźnienie.

§10

1. Najemcy zobowiązani są między innymi do:
   a) korzystania z wynajętego lokalu z należytą dbałością, zgodnie z jego przeznaczeniem,
   b) uzgadniania ze Spółdzielnią planowanych adaptacji lub przebudowy pomieszczeń w lokalu,
   c) wyposażenia wynajętego lokalu w sprzęt gaśniczy posiadający odpowiednie atesty zgodnie z postanowieniami ustawy o ochronie przeciwpożarowej,
   d) przeprowadzania bieżącej konserwacji i napraw urządzeń znajdujących się w lokalu.
2. Najemca zobowiązany jest do zawarcia i kontynuowania przez cały czas trwania umowy najmu, umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Najemcy obejmującej wszelkie szkody w lokalu lub dla osób trzecich, za które Najemca ponosiłby odpowiedzialność. Najemca przedstawia polisę OC przed podpisaniem umowy najmu oraz na każde wezwanie Spółdzielni.
3. Najemca potwierdza w umowie najmu świadomość ponoszenia odpowiedzialności za majątek stanowiący jego własność lub mu powierzony, który znajdzie się w wynajmowanym lokalu. Najemca zobowiązuje się do zawarcia i kontynuowania przez cały czas trwania umowy najmu umowy ubezpieczenia majątkowego tych rzeczy, zaś skutki braku takiego ubezpieczenia obciążają wyłącznie Najemcę.

§ 11

Umowy zawiera się na czas określony lub nieokreślony. Spółdzielnia może wypowiedzieć warunki umowy bez zachowania terminu umownego lub 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.

§12

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal do dyspozycji Spółdzielni w stanie niepogorszonym. Niezależnie od sposobu i powodu rozwiązania 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 odszkodowaniem w wysokości powiększonego o 200% czynszu najmu z ostatniego okresu rozliczeniowego.

§13

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.

§14

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

Regulamin uchwalony uchwałą RN nr 39/2026 z dnia 28.09.2026 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

.....Bela.....
Marta Bela-Ignaciuk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

.....
Jacek Welz