

REGULAMIN najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu oraz dzierżawy powierzchni pod reklamy

W Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej IGLICA

ROZDZIAŁ I

PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93, z późn. zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r, Nr 119, poz.1116, z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 16 września 1982r Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188, poz.1848, z późniejszymi zmianami).
4. Statut Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej IGLICA

ROZDZIAŁ II

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Regulamin określa zasady i tryb wynajmowania lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych, dzierżawy terenu oraz powierzchni pod reklamy.

§ 3

Definicje:

1. Budynek - obiekt budowlany wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, który jest na stałe związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach.
2. Lokal – lokal w budynku wolnostojącym lub w mieszkalnym budynku wielolokalowym wykorzystywany na cele inne niż mieszkalne, w tym także pomieszczenie pomocnicze wolne w sensie prawnym, które nie przynależy do lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
3. Powierzchnia użytkowa lokalu - powierzchnia stanowiąca podstawę rozliczania kosztów i naliczania wymiaru opłat. Powierzchnia użytkowa lokalu wynika z prawomocnej Uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
4. Reklama - wszelkiego rodzaju nośniki informacyjno- reklamowe, takie jak znaki graficzne i opisy umieszczone na tablicach informacyjnych, szyldy, bilbordy i banery.
5. Opłaty niezależne od właściciela - opłaty za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody, odbioru ścieków, wywozu nieczystości i podatku od nieruchomości.
6. Kaucja - zabezpieczenie pieniężne, którego celem jest zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Spółdzielni powstałych w związku z umową najmu lub dzierżawy.

§ 4

Do zawierania umów ze strony Spółdzielni upoważniony jest Zarząd. Szczegółowe warunki najmu lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych oraz dzierżawy terenu oraz powierzchni pod reklamy, a także obowiązki Najemcy/Dzierżawcy i Spółdzielni określa umowa najmu/dzierżawy.

§ 5

Protokół zdawczo - odbiorczy w imieniu Spółdzielni podpisuje pracownik Działu Technicznego i najemca. Protokół stanowi integralną część umowy i jest podstawą rozliczeń przy zwrocie przedmiotu umowy.

§ 6

Koszty przystosowania i adaptacji przedmiotu umowy ponosi Najemca / Dzierżawca, po uzgodnieniu zakresu robót ze Spółdzielnią. Koszty te nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią.

§ 7

Wszelkie przekształcenia prawne lub organizacyjne zaistniałe po stronie Najemcy wymagają zawarcia nowej umowy najmu.

§ 8

Najemca lokalu ma obowiązek, na żądanie Spółdzielni, umożliwić wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu, Usunięcia awarii oraz dokonania odczytu urządzeń pomiarowych.

ROZDZIAŁ III NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 9

Najemcy lokali wybierani są w drodze przetargu ofertowego, który ma na celu wyłonienie najkorzystniejszej oferty dla Spółdzielni.

§ 10

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może w drodze uchwały wyrazić zgodę na odstąpienie od procedury przetargowej przy wyłanianiu nowego najemcy lokalu użytkowego lub dzierżawcy w przypadku kontynuacji tego samego rodzaju działalności związanej z przedmiotem najmu przez osoby bezpośrednio związane z dotychczasowym najemcą. Za bezpośredni związek należy przyjąć bliskie pokrewieństwo określone w art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub wspólne prowadzenie działalności gospodarczej z dotychczasowym najemcą. Osoby te winny w/w powiązania udowodnić właściwymi dokumentami.

§ 11

W przetargu nie mogą brać udziału Najemcy lokali, którzy w ostatnim roku nie regulowali w wyznaczonych terminach swoich zobowiązań wobec Spółdzielni.

§ 12

Osoby przystępujące do przetargu ofertowego mają prawo do zapoznania się z dokumentacją i stanem technicznym lokalu oraz ze wzorem umowy najmu.

§ 13

Oferty winny być składane w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu, w zamkniętych i opieczętowanych kopertach.

§ 14

Zasady przeprowadzania przetargu ofertowego

1. Ogłoszenie o przetargu ofertowym dotyczącym najmu lokali użytkowych, zamieszcza się co najmniej na stronie internetowej Spółdzielni, w prasie lokalnej, oraz w witrynach okien lokali przeznaczonych do przetargu i na tablicach ogłoszeniowych w lokalu Spółdzielni co najmniej na 2 tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Ogłoszenie dotyczące składania ofert w przetargu ofertowym powinno zawierać :
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) miejsce i termin składania ofert,
 - 3) opis i lokalizację lokalu,
 - 6) informacje o warunkach jakie muszą spełniać uczestnicy przetargu np. zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej lub inne dokumenty wynikające z niniejszego regulaminu,
 - 7) termin związania ofertą,
 - 8) adres strony internetowej Spółdzielni.
3. W ogłoszeniu powinno być zastrzeżenie o przysługującym Spółdzielni prawie do unieważnienia wyboru oferty bez podania przyczyny.
4. Przetarg może zostać unieważniony w przypadku, gdy nastąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że realizacja umowy najmu lub dzierżawy nie leży w interesie Spółdzielni i czego nie można było przewidzieć wcześniej.
5. Spółdzielnia o unieważnieniu przetargu powiadamia wszystkich uczestników biorących udział w przetargu ofertowym.
6. Jeżeli w pierwszym przetargu nie dojdzie do wyłonienia najemcy lub dzierżawcy, Zarząd podejmując uchwałę o terminie następnego przetargu może obniżyć cenę wywoławczą za 1 m² powierzchni użytkowej, jednak nie więcej niż o 20%.
7. O drugim i następnych przetargach, powinni zostać powiadomieni indywidualnie uczestnicy pierwszego i drugiego przetargu.

§ 15

Oferta osób biorących udział w przetargu ofertowym powinna zawierać:

- 1) Imię, nazwisko, nazwę oferenta i adres.
- 2) Datę sporządzenia oferty.

- 3) Oferowaną cenę za 1 m² wynajmowanej powierzchni.
- 4) Proponowane przeznaczenie lokalu.
- 5) Sposób realizacji innych warunków, jeżeli są one podane w ogłoszeniu o składaniu ofert.
- 6) Termin związania ofertą zgodny z terminem wskazanym w ogłoszeniu.
- 7) W przypadku osoby fizycznej, zaświadczenie o prowadzonej działalności gospodarczej, zaś w przypadku osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej – odpis z właściwego rejestru.
- 8) Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami konkursu i przyjmuje je bez zastrzeżeń.

§ 16

Tryb wyboru najemcy lokalu użytkowego.

1. Wszystkie oferty zostają zarejestrowane w książce korespondencji i przekazane Komisji Przetargowej celem sprawdzenia kompletności złożonych ofert.
2. Komisja Przetargowa przekazuje wszystkie oferty Zarządowi ze swoją Rekomendacją najkorzystniejszej oferty dla Spółdzielni. Zarząd dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty, kierując się przede wszystkim ceną (stawką czynszu) oraz innymi warunkami najmu, w tym planowanym przeznaczeniem - zaproponowanym w ofercie.
3. Informacja o wyborze Najemcy na lokal użytkowy, zostaje umieszczona na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 17

Niezależnie od postanowień niniejszego regulaminu - wybór Najemcy może być ustalony drogą negocjacji, gdy:

- 1) w postępowaniu prowadzonym uprzednio w trybie przetargowym nie zgłosił się żaden oferent;
- 2) przedmiotem najmu jest pomieszczenie pomocnicze, wolne w sensie prawnym, które nie przynależy do lokalu mieszkalnego lub użytkowego lub miejsce postojowe.

§ 18

Tryb i zasady zawierania umów najmu lokali użytkowych

1. Z osobą wyłonioną w drodze przetargu, Zarząd zawiera umowę najmu, po spełnieniu przez nią następujących czynności:

- 1) podpisaniu przez obie strony protokołu zdawczo-odbiorczego, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu,
- 2) przedstawieniu wypisu z ewidencji działalności gospodarczej lub odpisu z właściwego rejestru,
- 3) wpłaceniu kaucji zabezpieczającej należności przysługujące Spółdzielni w wysokości dwumiesięcznego czynszu.

2. Umowy najmu lokali użytkowych zawierane są w formie pisemnej, na czas nieokreślony, z dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia.

3. W jednostkowych przypadkach, na podstawie wcześniejszej uchwały Rady Nadzorczej, dopuszcza się zawieranie umów najmu na czas określony z ustalonym przez strony okresem wypowiedzenia.

4. Umowa Najmu lokalu użytkowego winna określać:

- 1) Miejsce położenia lokalu;
- 2) Przeznaczenie lokalu;
- 3) Określenie podmiotu użytkującego lokal;
- 4) Datę zawarcia umowy;
- 5) Powierzchnię użytkową lokalu;
- 6) Stawkę czynszu za 1 m²;
- 7) Zapis stanowiący, iż Najemca ponosi dodatkowo koszty opłat za centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, wywóz nieczystości stałych oraz podatku od nieruchomości;
- 8) Terminy wnoszenia opłat.
- 9) Umowa najmu i dzierżawy musi zawierać klauzulę zabezpieczającą roszczenia Spółdzielni na wypadek nienależytego wykonania umów najmu i dzierżawy.

5. Zmiana wysokości opłat niezależnych od właściciela nie wymaga zmiany umowy.

6. Stawka czynszu jest waloryzowana o urzędowo ogłoszony średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem liczony od pierwszego lutego każdego roku kalendarzowego.

7. Umowa najmu lokalu może być rozwiązana przez Wynajmującego, bez zachowania terminu i okresu wypowiedzenia, gdy Najemca:

- 1) używa lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
- 2) zalega z zapłatą należności za dwa okresy płatności, a wezwanie do zapłaty nie osiągnęło zamierzonego efektu,
- 3) wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego,
- 4) bez zgody Wynajmującego samowolnie wykonał w lokalu przeróbki, modernizacje i zmiany w stosunku do stanu pierwotnego,
- 5) nie wywiązał się z innych obowiązków wynikających z postanowień umowy najmu.

§ 19

W szczególnych przypadkach Zarząd może podjąć decyzję o zwolnieniu Najemcy z wniesienia całości lub części kaucji, w tym przypadku Zarząd podejmie decyzję o obowiązku wniesienia przez Najemcę innego niż kaucja zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego, w tym w szczególności wystawienia przez Najemcę weksla wraz z deklaracją wekslową.

§ 20

Przekazanie lokali po rozwiązaniu umowy najmu

1. Po rozwiązaniu umowy najmu, Najemca ma obowiązek oddać użytkowany lokal w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia przedmiotu najmu wynikającego z prawidłowej eksploatacji. Wynajmujący na wniosek Najemcy, może zatrzymać bez zapłaty ulepszenia, a Najemca nie jest zobowiązany w takim przypadku do ich usunięcia.

2. W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego konieczności przeprowadzenia remontu, Najemca zobowiązany jest wykonać prace z tym związane we własnym zakresie i na swój koszt, w terminie do wygaśnięcia umowy. W przypadku nie przeprowadzenia remontu w tym terminie lub ewentualnie innym uzgodnionym z Wynajmującym będzie on upoważniony do zastępczego powierzenia wykonania tych prac osobie trzeciej na koszt i ryzyko Najemcy.
3. W czasie wykonywania remontu Najemca ma obowiązek zapewnić dostęp do lokalu w terminie uzgodnionym z Wynajmującym.
4. W czasie wykonywania prac remontowych w lokalu, Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat czynszowych, zgodnie z zawartą umową.
5. Przekazanie lokalu odbywa się protokolarnie w obecności pracownika Działu Technicznego.

ROZDZIAŁ IV DZIERŻAWA TERENU

§ 21

Tryb wyboru dzierżawcy terenu

1. Na wniosek zainteresowanego Zarząd może podjąć decyzję o przeznaczeniu oznaczonego terenu pod dzierżawę.
2. Wybór dzierżawcy następuje w drodze konkursu ofert przy odpowiednim zastosowaniu zasad dotyczących wyboru Najemcy lokali użytkowych.

§ 22

Tryb i zasady podpisywania umowy dzierżawy terenu

1. Po przedstawieniu wymaganych zezwoleń, Zarząd podpisuje umowę o dzierżawę z wybranym oferentem.
2. Warunkiem zawarcia umowy dzierżawy jest:
 - 1) obustronne podpisanie protokołu zdawczo - odbiorczego terenu;
 - 2) wpłacenie kaucji zabezpieczającej należności przysługujące Spółdzielni w wysokości miesięcznej kwoty wynikającej z umowy dzierżawy terenu,
 - 3) umowa dzierżawy winna zawierać elementy określone w § 18 ust. 4 niniejszego regulaminu.
3. Umowy dzierżawy zawierane są w formie pisemnej na czas nieokreślony, z miesięcznym okresem wypowiedzenia.
4. W jednostkowych przypadkach, na podstawie wcześniejszej uchwały Rady Nadzorczej, dopuszcza się zawieranie umów dzierżawy na czas określony z ustalonym przez strony okresem wypowiedzenia.
5. Stawka za dzierżawę terenu jest waloryzowana o urzędowo ogłoszony średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem liczony od 01 lutego każdego roku kalendarzowego.
6. Zmiana wysokości opłat niezależnych od właściciela nie wymaga zmiany umowy.
7. Postanowienie § 19 stosuje się odpowiednio.

§ 23

Przekazanie dzierżawionego terenu

1. Po rozwiązaniu umowy, Dzierżawca ma obowiązek oddać dzierżawiony teren w takim stanie, w jakim go przejął od Spółdzielni.

2. Przekazanie terenu odbywa się protokolarnie, w obecności pracownika Działu Technicznego.

ROZDZIAŁ VI NAJEM MIEJSC POD REKLAMY

§ 27

1. Instalacja reklam na budynkach, bramach, klatkach schodowych i na terenie osiedla wymaga zgody Zarządu.
 2. Miejsca pod reklamy wskazuje Zarząd, na wniosek zainteresowanego.
 3. Jeżeli reklama wymaga mocowania, sposób jego wykonania musi zostać uzgodniony z Działem Technicznym i musi być zgodny z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego.
 4. Instalacja reklam, ich utrzymanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym pozostaje w zakresie zainteresowanego i jest w całości przez niego finansowana.
 5. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, Najemca powierzchni reklamowej jest zobowiązany do zdemontowania reklamy i przywrócenia stanu pierwotnego.
 6. Wysokość opłat za umieszczenie reklam w zasobach Spółdzielni jest uzależnione od powierzchni zajętej pod reklamę oraz jej lokalizacji.
 7. Zamieszczanie reklam w zasobach PSM IGLICA dozwolone jest za zgodą Zarządu. Wysokość płatności ustala Zarząd uwzględniając wielkość reklamy.
- W przypadku, gdy zamieszczona reklama, po jej usunięciu, spowoduje stratę w składniku majątku Spółdzielni, zamieszczający reklamę jest zobowiązany do jej naprawienia.

§ 28

Postanowienia końcowe

Spory wynikłe pomiędzy Spółdzielnią a Najemcą / Dzierżawcą rozstrzygane będą zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa przez Sąd właściwy dla siedziby Spółdzielni.

§ 29

Niniejszy regulamin uchwalony został w dniu 22.V.2014 r. Uchwałą
Nr 5/2014 Rady Nadzorczej Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej IGLICA

Sekretarz RN
B. Dziurzyńska-Byras

Przewodniczący RN
Kozicki

