REGULAMIN NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GOŁĘBIÓW II" IM. I. PADEREWSKIEGO W RADOMIU

I. Zasady ogólne.

§1

Lokale użytkowe znajdujące się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Gołębiów II", mogą być wynajmowane Członkom Spółdzielni, jak również osobom nie będącym członkami, na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.

§2

W lokalach użytkowych, o których mowa w § 1 winna być prowadzona działalność gospodarcza, odpowiadająca potrzebom członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Gołębiów II".

§3

Zarząd, może również określić dla konkretnych lokali użytkowych szczegółowe warunki ich użytkowania, mając na względzie między innymi nieuciążliwość tych lokali dla mieszkańców.

§4

Zawarcie umowy najmu przez najemcę lokalu użytkowego, winno być poprzedzone wniesieniem przez niego kaucji zabezpieczającej jego wypłacalność, stanowiącej trzykrotność ustalonego czynszu najmu dla tego lokalu użytkowego. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, za zgodą Zarządu kaucja zabezpieczająca może być wniesiona w innej formie niż w gotówce (gwarancja bankowa albo ubezpieczeniowa).

§5

1. Umowy najmu z najemcami lokali użytkowych zawiera Zarząd Spółdzielni na czas nieokreślony albo na czas określony nie dłuższy niż 5 lat
2. Umowy najmu zawierane na czas dłuższy niż 5 lat mogą być zawarte za zgodą Rady Nadzorczej w szczególnych przypadkach społecznie i gospodarczo uzasadnionych i mających na względzie interes obu stron umowy.
3. We wszystkich umowach najmu zawieranych na czas określony, winna być przewidziana możliwość ich rozwiązania przed upływem okresu czasu ich zawarcia.
4. Koszty adaptacji lokalu ponosi najemca.

§6

Najemcy mogą negocjować stawki czynszu tak, aby ich wysokość była zbliżona do stawek czynszu płaconych przez najemców o podobnym profilu działalności.

§7

Wszelkie przekształcenia prawne, organizacyjne itp., zaistniałe po stronie najemców lokali użytkowych, wymagają zawarcia nowej umowy według zapisów niniejszego Regulaminu, chyba, że przepis szczególny przewiduje następstwo prawne podmiotu powstałego w wyniku przekształcenia prawnego lub organizacyjnego najemcy. Najemcy lokali użytkowych użytkujący je nadal po dniu rozwiązania umowy najmu zobowiązani są do zapłaty, stosownie do postanowień umowy najmu - kary umownej albo wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu - w wysokości pięciokrotnej stawki czynszowej ustalonej dla zajmowanego lokalu, za okres od następnego dnia po rozwiązaniu umowy do dnia faktycznego opuszczenia lokalu.

II. Tryb wyboru najemców.

§8

1. Najemcy lokali użytkowych wyłaniani są w przetargu nieograniczonym lub konkursie ofert, a decyzja o wyborze jednej z w/w form należy do Zarządu.
2. Przedmiotem najmu mogą być wyłącznie lokale użytkowe wolne w sensie prawnym i faktycznym.

§9

Przetarg na najem lokali użytkowych może być organizowany dla oznaczonych przez Zarząd lokali użytkowych, dla których przewidziany został określony sposób ich użytkowania.

§10

Przetarg winien być poprzedzony ogłoszeniem w prasie, w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
Ogłoszenie winno zawierać:

1. nazwę i siedzibę organizatora przetargu,
2. charakter przetargu (nieograniczony lub konkurs),
3. termin rozpoczęcia przetargu i jego miejsce,
4. przedmiot przetargu,
5. termin dokonania oględzin lokalu,
6. zastrzeżenie o uznaniu przetargu za nieważny bez podania przyczyn,
7. określenie kwoty wadium,
8. inne informacje uznane za istotne dla przystępujących do przetargu.

§11

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powoływana przez Zarząd, który ustala skład komisji, może też wyznaczyć jej przewodniczącego.
2. Komisja składa się z trzech osób wyznaczonych przez Zarząd. Przedstawiciele Rady Nadzorczej uczestniczą jako obserwatorzy. Wymagana jest obecność co najmniej jednego członka Rady Nadzorczej.

§12

Cena wywoławcza obowiązująca w przetargu ustalona jest jako miesięczna stawka dla 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, będącego przedmiotem najmu, w wysokości określonej uchwałą Rady Nadzorczej.

§13

1. Przystępujący do przetargu obowiązani są do wpłacenia wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej pomnożonej przez powierzchnię lokalu.
2. Wadium przepada w razie uchylenia się osoby, która przetarg wygrała lecz nie zawarła umowy najmu, w ciągu 5 dni roboczych od dnia zakończenia przetargu.
3. Wadium jest zwracane osobom, które przetargu nie wygrały, nie później niż w ciągu 7 dni od jego zakończenia.

§14

1. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół podpisany przez Komisję Przetargową i obserwatorów Rady Nadzorczej.
2. Przetarg rozpoczyna się od podania ceny wywoławczej ustalonej zgodnie z §12, a kwota przebicia nie może być niższa niż 0,50 zł za 1 m^2 powierzchni najmu.
3. Po uzyskaniu najwyższej ceny Przewodniczący Komisji ogłasza zakończenie przetargu na konkretny lokal, a po wyczerpaniu listy lokali zakończenie całości przetargu.

§15

Lokale użytkowe, mogą być również wynajmowane najemcom, wyłonionym w drodze konkursu ofert.

§16

Do składania ofert dotyczących wynajmu lokali użytkowych, Zarząd Spółdzielni zaprasza zainteresowane osoby, umieszczając informacje o możliwości składania ofert w miejscowej prasie, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§17

1. W zaproszeniu do składania ofert winien być wymieniony adres lokalu użytkowego, jego powierzchnia, minimalna miesięczna stawka za m^2, ewentualne zastrzeżenia co do branży.
2. Winna być również zawarta informacja o tym, że szczegółowe warunki dot. konkursu ofert uwzględnione są w Regulaminie najmu lokali użytkowych uchwalonym przez Radę Nadzorczą oraz informacja o miejscu i terminie składania ofert i terminie ich otwarcia wraz z informacją o możliwości, miejscu i terminach zapoznania się z dokumentacją i stanem technicznym danego lokalu użytkowego, w tym ze wzorem umowy najmu.

§18

1. Osoby, które chcą wziąć udział w konkursie ofert na najem lokali użytkowych, obowiązane są do złożenia oferty wg wzoru stanowiącego załącznik do niniejszego Regulaminu.
2. Do konkursu muszą przystąpić co najmniej dwie osoby. W przypadku ich braku należy ponowić zaproszenie do składania ofert.
3. W przypadku, gdy w wyniku powtórnego zaproszenia do składania ofert wpłynie tylko jedna oferta spełniająca wymagania Regulaminu, nie ponawia się zaproszenia do składania ofert i zawiera umowę z tą osobą, która złożyła ważną ofertę.

§19

Osoby składające oferty maja prawo do zapoznania się z dokumentacją i stanem technicznym danego lokalu użytkowego, jak również ze wzorem umowy najmu.

§20

Oferenci mają prawo ubiegania się o najem więcej jednego lokalu równocześnie (najem może dotyczyć części lokalu), mogą oni złożyć oferty oddzielnie na każdy lokal, wskazując dane lokalizacje w każdej ofercie.

§21

Podstawę przetargu ofert, stanowi miesięczna stawka czynszu najmu wyrażona w złotych za 1 m^2 powierzchni lokalu użytkowego, przy czym, nie może być ona niższa od stawki wyjściowej (minimalnej) podanej w zaproszeniu do składania ofert i ustalonej przez Radę Nadzorczą.

§22

Oferta musi być podpisana przez osobę oferenta, gdy jest on osobą fizyczną lub osobą upoważnioną do składania oświadczeń woli, gdy oferent jest osobą prawną.

§23

1. Oferty winny być składane w miejscu i terminie podanym w zaproszeniu do składania ofert i od momentu ich złożenia nie mogą być zmienione ani uzupełnione. Oferty winny być złożone w zamkniętych i opieczętowanych kopertach, opatrzonych w widocznym miejscu czytelną adnotacją o tym, że jest to oferta na przetarg lub konkurs ofert dotyczący najmu danego lokalu użytkowego.
2. Oferty mogą być wycofane, najpóźniej na 24 godziny przed terminem otwarcia ofert, a oferenci, którzy wycofali oferty, nie mogą ponownie uczestniczyć w tym samym konkursie ofert.

§24

1. Oferenci obowiązani są do skutecznego wpłacenia na konto Spółdzielni w terminie wskazanym w ogłoszeniu, kwoty wadium równej 10% wysokości rocznej kwoty czynszu najmu lokalu wyliczonej, przy zastosowaniu określonej w zaproszeniu do składania ofert

minimalnej miesięcznej stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni.

2. Za skuteczne wniesienie wadium uznaje się sytuację, w której pełna kwota wymaganego wadium została zaksięgowana na rachunku bankowym Spółdzielni.
3. W przypadku ubiegania się o więcej niż jeden lokal użytkowy, oferenci wpłacają wadium za każdy lokal oddzielnie.

§25

Konkurs ofert przeprowadza Komisja powoływana przez Zarząd z uwzględnieniem zapisów zawartych w §11.

§26

Konkurs ofert wygrywa ten oferent, który zaoferował najwyższą miesięczną stawkę czynszu najmu za 1 m^2 lokalu określonego w ofercie.

§27

W przypadku, gdy kilku oferentów ubiegających się o najem tego samego lokalu zaoferuje stawkę czynszu najmu o identycznej wysokości, wyboru zwycięskiej oferty dokonuje Komisja.

§28

1. Z przebiegu konkursu ofert sporządzony jest protokół, do którego dołączone są oryginały ofert.
2. Ocena i wybór zwycięskiej oferty odbywa się w czasie jednego posiedzenia Komisji, o której mowa w §25.
3. Ogłoszenie informacji o wynikach konkursu następuje bezpośrednio po zakończeniu czynności Komisji.

§29

Oferenci, których oferty zostały zaakceptowane są obowiązani do podpisania umowy najmu lokalu w ciągu 5 dni roboczych od dnia ogłoszenia informacji o wynikach konkursu.

§30

W przypadku wyboru danej oferty i zawarcia umowy najmu, wpłacone kwoty wadium są zaliczane na poczet czynszu za pierwszy miesiąc trwania umowy i okresy następne w przypadku, gdy kwota wpłaconego wadium jest wyższa niż wartość miesięcznego czynszu.

§31

1. W przypadku, gdy wygrywający konkurs ofert, odstąpi od zawarcia umowy najmu w terminie określonym w §29, nie przysługuje mu zwrot wpłaconego wadium.

2. W sytuacji określonej ust. 1 można wystąpić z propozycją zawarcia umowy najmu do oferenta, którego oferta była następna w kolejności pod względem zaoferowanej stawki czynszu najmu. Wadium tego oferenta również nie podlega zwrotowi, gdyby wyraził zgodę na zawarcie umowy lecz nie zawarł jej w terminie 5 dni roboczych.

§32

Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte, wpłacone wadium zwraca się najpóźniej w terminie 7 dni od daty ogłoszenia wyników konkursu.

§33

W przypadkach nie objętych regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§34

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 30/2018

na posiedzeniu w dniu 15.11.2018

§35

Regulamin obowiązuje od dnia 15.11.2018

SEKRETARZ
Zbigniew Rychel

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
Dorota Marcula

Zatwierdzam
pod względem formalno-prawnym
Magdalena Szczepańska
RADCA PRAWNY
nr WA-8941