

REGULAMIN

określający zasady wynajmu/dzierżawy lokali użytkowych i dzierżawy terenów będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakrzewo”

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1

Regulamin niniejszy określa tryb postępowania oraz zasady wynajmu/dzierżawy lokali użytkowych i dzierżawy terenów będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakrzewo”.

§ 2

Objaśnienie pojęć występujących w Regulaminie:

1. Lokal użytkowy – pomieszczenie/obiekt, w którym prowadzi się działalność usługową, produkcyjną, handlową i inną, z wyjątkiem:
 - a) garaży własnościowych,
 - b) garaży przeznaczonych pod najem,
 - c) pomieszczeń gospodarczych znajdujących się w budynkach mieszkalnych (np. piwnicznych, zsypowych itp.),
 - d) miejsc postojowych na parkingach strzeżonych.Zasady najmu obiektów wymienionych w § 2 ust. 1 pkt a–d zostały określone w odrębnych regulaminach.
2. Teren – nieruchomość /lub jego część/ niezabudowana lub zabudowana, będąca własnością lub w użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakrzewo”, na której można prowadzić działalność gospodarczą, lub, która jest przydatna do prowadzenia takiej działalności (np. parking, droga itp.).
3. Wynajmująca/Wydzierżawiająca – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zakrzewo”.
4. Najemca/Dzierżawca – osoba fizyczna lub prawna.

§ 3

Szczegółowe zasady najmu/dzierżawy określone są każdorazowo w umowach najmu lub dzierżawy podpisanych przez obie strony umowy, których istotne postanowienia umowy zawarte są w § 7 niniejszego Regulaminu.

Rozdział 2 Najem/dzierżawa lokali użytkowych

§ 4

1. Najem lub dzierżawa lokali użytkowych odbywa się w trybie przetargowym, zapytania ofertowego lub negocjacji indywidualnych.
2. Przetarg przeprowadza się w formie:
 - a) przetargu ustnego,
 - b) przetargu pisemnego.Decyzję o formie przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Dopuszcza się odstępianie od przetargu na warunkach określonych w § 5 niniejszego Regulaminu.
4. Organizatorem przetargu jest Zarząd Spółdzielni.
5. Przetarg na najem (dzierżawę) przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.

6. Przed ogłoszeniem każdorazowo ustalana jest Stawka wywoławcza czynszu najmu (dzierżawy). Stawka ta nie może być niższa niż stawka wyjściowa czynszu najmu obliczona według zasad określonych w § 6 niniejszego Regulaminu.
7. W przetargu może uczestniczyć przedstawiciel Rady Nadzorczej z głosem doradczym oraz inne osoby wskazane przez Zarząd. Komisja przetargowa składa się z pracowników Spółdzielni.
8. Zarząd Spółdzielni w godzinach pracy Spółdzielni udostępnia zainteresowanym lokal przeznaczony do przetargu jak również udziela wszelkich informacji związanych z przetargiem.
9. Ogłoszenie o przetargu na wynajem/dzierżawę wolnych w sensie prawnym i fizycznym lokali użytkowych umieszcza się w środkach masowego przekazu, na stronie internetowej Spółdzielni i tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
10. Zarząd Spółdzielni ustala wysokość wadium tytułem zabezpieczenia wykonania w terminie warunków przetargu, przy czym wadium to nie może być niższe niż jednomiesięczny czynsz najmu/dzierżawy ustalony według stawki wywoławczej, o której mowa w § 6 niniejszego Regulaminu.
11. Wadium jest zwracane niezwłocznie po zakończeniu przetargu w wysokości wpłaconej kwoty na konto bankowe oferenta.
12. Wadium nie jest zwracane podmiotom, które przetarg wygrały. Podlega ono zaliczeniu na poczet zabezpieczenia, o którym mowa w § 7 ust. 5. Wadium nie jest zwracane podmiotom, które wygrały przetarg i nie zawarły umowy najmu/dzierżawy.
13. Wadium zwraca się w pełnej wysokości, gdy organizator odstąpił od przeprowadzania przetargu bez podania przyczyn.
14. W przetargu nie mogą uczestniczyć podmioty, które są już najemcami lokalu użytkowego będącego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakrzewo” i posiadają zaległości. Dotyczy to także osób, które zamieszkują w zasobach SM „Zakrzewo” i posiadają zaległości.
15. W przetargu nie mogą uczestniczyć podmioty, które w okresie jednego miesiąca od wyznaczonej daty przeprowadzenia przetargu po jego wygraniu, nie podpisały umowy najmu z ich winy.
16. Bez względu na rodzaj przetargu osoby fizyczne lub prawne ubiegające się o najem lokali użytkowych składają oferty w zamkniętych kopertach adresowanych zgodnie z informacją zawartą w ogłoszeniu.
17. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaofertuje kwotę równą stawce wywoławczej.
18. Komisja przetargowa sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu, w którym wskazuje najbardziej korzystną ofertę. Protokół powinien zawierać pisemne uzasadnienie wyboru oferenta.
19. Komisja przetargowa po przeprowadzonym przetargu przekazuje materiały z przeprowadzonego przetargu wraz z protokołem Zarządowi Spółdzielni do akceptacji.
20. W przypadku, gdy komisja przetargowa nie dokona wyboru oferenta lub Zarząd nie akceptuje stanowiska komisji przeprowadza się drugi przetarg jednocześnie informując uczestników pierwszego przetargu o jego unieważnieniu. Drugi przetarg powinien być przeprowadzony w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od daty pierwszego przetargu.
21. Umowa najmu/dzierżawy zostaje zawarta przez Zarząd Spółdzielni z osobą, która wygrała przetarg na warunkach wynikających z przetargu, z zastrzeżeniem § 3 niniejszego Regulaminu.
22. Komisja przetargowa ma prawo unieważnienia przetargu w całości lub w części bez podania przyczyn.
23. Przetarg uważa się za zakończony z datą podjęcia decyzji przez Zarząd.

§ 5

1. Dopuszcza się odstąpienie od przetargu na najem/dzierżawę w następujących przypadkach:

- a) rezygnacji z najmu/dzierżawy lokalu użytkowego przez dotychczasowego najemcę i złożenie oferty przez innego potencjalnego Najemcę/Dzierżawcę ze stawką czynszu w wysokości nie niższej niż dotychczasowa.
 - b) wystąpienia dotychczasowego Najemcy/Dzierżawcy lokalu użytkowego z wnioskiem o zawarcie umowy cesji z jego współmałżonkiem lub dzieckiem, gdy zachodzą warunki do zawarcia takiej umowy,
 - c) na lokale położone na I piętrze,
 - d) braku zainteresowania wynajmem lokalu użytkowego, który nie został rozstrzygnięty po drugim przetargu.
2. W przypadkach, o których mowa w § 5 ust.1 punkty c i d dopuszcza się wybór oferty przeprowadzony w formie zapytania ofertowego lub negocjacji indywidualnych. Wybór formy należy do Zarządu Spółdzielni.
 3. Zarząd może wynająć lokal użytkowy w trybie bezprzetargowym z indywidualną stawką czynszu za zgodą Rady Nadzorczej.

Rozdział 3

Zasady ustalania stawek czynszu

§ 6

1. Stawka wyjściowa czynszu najmu/dzierżawy netto za jeden metr kwadratowy powierzchni nie może być niższa od aktualnych kosztów eksploatacji 1m² p.u. lokalu/terenu w podobnej lokalizacji. Stawka wyjściowa obejmuje również zysk w wysokości co najmniej 10% (czynsz).
2. Wysokość stawki czynszu najmu/dzierżawy w przypadku opisanym w § 5 ust. 1 pkt c i d może być ustalona z pominięciem § 6 ust. 1 niniejszego Regulaminu. Zastosowanie mają wówczas indywidualne stawki czynszu określone przez Zarząd, po zaakceptowaniu przez Radę Nadzorczą.
3. Zmianę stawki czynszu najmu/dzierżawy wprowadza się raz w roku, która powinna uwzględniać:
 - wzrost kosztów utrzymania nieruchomości,
 - wskaźnik inflacji za miniony rok,
 - wzrost stawek czynszu na rynku elbląskim,
 - inne koszty wpływające na wysokość stawki czynszu.
4. Kosztami określonymi w § 6 ust. 7 Wynajmująca/Wydzierżawiająca obciąża najemcę/dzierżawcę poza czynszem najmu, na warunkach określonych w umowie najmu/dzierżawy.
5. Aneks do umowy uwzględniający zmianę stawki czynszu najmu/dzierżawy wymaga formy pisemnej.
6. Brak zwrotu podpisanego aneksu, o którym mowa w § 6 ust. 5 przez Najemcę/Dzierżawcę w terminie 14 dni od dnia jego otrzymania Wynajmująca / Wydzierżawiająca potraktuje jako akcept milczącej. W takim przypadku aneks wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jego otrzymania.
7. Oprócz miesięcznego czynszu najemca obowiązany jest do wnoszenia opłat dodatkowych za dostarczone media tj. centralne ogrzewanie, zimną i ciepłą wodę, energię elektryczną oraz innych kosztów np. wywóz odpadów komunalnych, dzierżawy pojemników, sprzątanie terenu wokół pawilonu, konserwacji domofonów, konserwacji dźwigu towarowego.

Rozdział 4

Zawieranie i rozwiązywanie umów

§ 7

1. Umowy najmu/dzierżawy zawiera się w formie pisemnej przez Zarząd Spółdzielni.
2. Umowy najmu/dzierżawy zawiera się na czas określony lub nieokreślony.

3. Wydanie lokalu użytkowego najemcy/dzierżawcy oraz przejęcie tego lokalu po okresie najmu/dzierżawy odbywa się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Wynajmująca/Wydzierżawiająca może żądać, aby Najemca/Dzierżawca w celu zabezpieczenia opłat złożył weksel lub poddał się rygorowi z art. 777 k.p.c.
5. Najemca/Dzierżawca jest zobowiązany do wpłaty kaucji w wysokości co najmniej jednomiesięcznego czynszu najmu w dniu podpisania umowy, która zostanie zwrócona z chwilą rozwiązania umowy i przekazania lokalu dla Spółdzielni.
6. Kaucja jest nieoprocentowana.
7. Spółdzielnia przysługuje prawo potrącenia z kaucji zaległych opłat za najem (dzierżawę).
8. Wszelkie prace adaptacyjne Najemca/Dzierżawca wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt po wcześniejszym, pisemnym uzgodnieniu z Zarządem Spółdzielni, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
9. W przypadku wykonania prac remontowych przez Spółdzielnię niezbędnych do funkcjonowania lokalu, Najemca/Dzierżawca zostanie obciążony poniesionymi kosztami. Formę i okres spłaty każdorazowo określi Zarząd Spółdzielni.
10. Podnajem części lub całości lokalu jest możliwy tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.
11. Najemca/Dzierżawca nie otrzymuje zwrotu kosztów wykonanych prac adaptacyjnych.
12. W przypadku rozwiązania umowy najmu/dzierżawy Wynajmująca/Wydzierżawiająca może żądać przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego przed przejęciem od najemcy/dzierżawcy. Niespełnienie tego warunku zostanie odnotowane w protokole zdawczo-odbiorczym.

Rozdział 5

Dzierżawy terenów

§ 8

W przypadku dzierżawy terenów – przepisy niniejszego Regulaminu dotyczące najmu/dzierżawy lokali użytkowych stosuje się odpowiednio.

Rozdział 6

Postanowienia końcowe

§ 9

Traci moc Regulamin wyłaniania dzierżawców lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakrzewo” w Elblągu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27 marca 2006 r.

§ 10

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą.

Elbląg, dnia 14.03.2011 r.