

Załącznik do Uchwały
Rady Nadzorczej nr 100/2009
z dnia 12.10.2009 r.

REGULAMIN

**najmu lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych oraz
dzierżawy terenu
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku.**

Gdańsk 2009 r.

ROZDZIAŁ I

PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny (Dz.U.64.16.93 z późn. zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r, Nr 119, poz.III6, 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 Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku, w brzmieniu ustalonym Uchwałą nr 11/2006 Zebrania Przedstawicieli Członków w dniu 23.06.2006r.

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 posiada 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, zaś w przypadku braku takiej uchwały powierzchnia użytkowa lokalu zostanie ustalona na podstawie obmiaru dokonanego przez Spółdzielnię na wysokości jednego metra nad podłogą pomiędzy osiami ścian wydzielających lokal, przy czym do powierzchni lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą przez jakiegokolwiek ściany działowe, słupy bądź inne elementy konstrukcyjne znajdujące się w lokalu.
4. **Reklama** - wszelkiego rodzaju nośniki informacyjno- reklamowe, takie jak znaki graficzne i opisy umieszczone na tablicach informacyjnych, szyldy, billboardy i banery.
5. **Opłaty niezależne od właściciela** - opłaty za dostawę do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody, odbioru ścieków, wywozu nieczystości.
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

Przygotowaniem procedur dotyczących najmu lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych, miejsc pod reklamy i dzierżawy terenu zajmuje się pracownik Działu Handlu i Usług.

§ 6

Protokół zdawczo- odbiorczy w imieniu Spółdzielni podpisują dwie osoby tj. pracownik Działu Handlu i Usług wraz z pracownikiem Działu Technicznego. Protokół stanowi integralną część umowy i jest podstawą rozliczeń przy zwrocie przedmiotu umowy.

§ 7

Oferenci przystępujący do konkursu zobowiązani są do wpłaty wadium na rachunek bankowy lub w kasie Spółdzielni, w wysokości podanej w ogłoszeniu o składaniu ofert. Osobom, których oferty nie zostały wybrane, wpłacone wadium zwraca się w terminie 7 dni od daty rozstrzygnięcia konkursu.

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

Najemca/Dzierżawca korzystający z przedmiotu umowy po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania w wysokości wynikającej z zawartej umowy.

§ 11

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

§ 12

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

§ 13

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może określić dla wskazanych lokali szczególne warunki ich użytkowania, a także odstąpić od ogłaszania konkursu ofert, jeżeli przemawiają za tym uzasadnione względy społeczne.

§ 14

W konkursie nie będą rozpatrywane oferty Najemców, którzy w ostatnim roku nie regulowali w wyznaczonych terminach swoich zobowiązań wobec Spółdzielni.

§ 15

Osoby składające oferty mają prawo do zapoznania się z dokumentacją i stanem technicznym lokalu oraz ze wzorem umowy najmu.

§ 16

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

§ 17

Zasady przeprowadzania konkursu ofert

1. Ogłoszenie o składaniu ofert dotyczących najmu lokali użytkowych, zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni, a w uzasadnionych przypadkach dodatkowo w prasie lokalnej, co najmniej na 2 tygodnie przed wyznaczonym terminem konkursu.
2. Ogłoszenie dotyczące składania ofert powinno zawierać:
 - a) nazwę i adres Spółdzielni,
 - b) miejsce i termin składania ofert,
 - c) opis i lokalizację lokalu,
 - d) wysokość wadium,
 - e) nr rachunku bankowego Spółdzielni, na które należy wpłacić wadium,
 - f) informacje o warunkach jakie muszą spełniać uczestnicy konkursu,
 - g) termin związania ofertą,
 - h) adres strony internetowej Spółdzielni.
3. W ogłoszeniu powinno być zastrzeżenie o przysługującym Spółdzielni prawie swobodnego wyboru oferty oraz o prawie unieważnienia konkursu ofert bez podania przyczyny.

§ 18

Oferta 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. Kserokopię dowodu wpłaty wadium.
9. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami konkursu i przyjmuje je bez zastrzeżeń.

§ 19

Tryb wyboru najemcy lokalu użytkowego

1. Wszystkie oferty zostają zarejestrowane w książce korespondencji i przekazane pracownikowi Działu Handlu i Usług celem sprawdzenia kompletności złożonych ofert.
2. Kierownik Działu Handlu i Usług 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 - zaproponowanymi w ofercie.

3. Informacja o wyborze Najemcy na lokal użytkowy, zostaje umieszczona na tablicy ogłoszeń w budynku Zarządu Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 20

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

- a) w postępowaniu prowadzonym uprzednio w trybie konkursu nie zgłosił się żaden oferent,
- b) lokal jest zadłużony, pod warunkiem spłaty zadłużenia przez przyszłego Najemcę,
- c) przedmiotem najmu jest pomieszczenie pomocnicze, wolne w sensie prawnym, które nie przynależy do lokalu mieszkalnego lub użytkowego lub miejsce postojowe.
- d) chodzi o najem krótkotrwały, przez który rozumie się najem na oznaczony czas w ciągu jednego lub wielu dni.
- e) zachowana zostanie ciągłość najmu i utrzymania dotychczasowej funkcji lokalu, gdy oferowane przez następcę warunki najmu są co najmniej równorzędne z postanowieniami umowy zawartej z dotychczasowym Najemcą.

§ 21

W przypadku nie zawarcia umowy przez oferenta pracownik Działu Handlu i Usług przedstawi ponownie do rozpatrzenia oferty, które zostały zgłoszone do konkursu.

§ 22

Tryb i zasady zawierania umów najmu lokali użytkowych

1. Z osobą wyłonioną w drodze konkursu ofert, Zarząd zawiera umowę najmu, po spełnieniu przez nią następujących czynności:
 - a) podpisaniu przez obie strony protokołu zdawczo-odbiorczego, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu,
 - b) przedstawieniu wypisu z ewidencji działalności gospodarczej lub odpisu z właściwego rejestru,
 - c) wpłaceniu kaucji zabezpieczającej należności przysługujące Spółdzielni w wysokości miesięcznego czynszu.
2. Umowy najmu lokali użytkowych zawierane są w formie pisemnej, na czas nieokreślony, z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.
3. W jednostkowych przypadkach, na podstawie wcześniejszej decyzji Zarządu, dopuszcza się zawieranie umów najmu na czas określony z ustalonym przez strony okresem wypowiedzenia. Ograniczenie to nie dotyczy najmu krótkotrwałego, o którym mowa w § 21 lit. e).
4. Zmiana opłat niezależnych od właściciela nie wpływa na zmianę umowy.
5. Stawka eksploatacji podstawowej jest waloryzowana o urzędowo ogłoszony średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem liczony od pierwszego lutego każdego roku kalendarzowego. Wniesiona przez Najemcę kaucja podlega waloryzacji na tych samych zasadach co stawka eksploatacji podstawowej, w tym przypadku Najemca w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie wniesie odpowiednią kwotę wynikającą ze zwaloryzowanej wysokości. Zwrot kaucji nastąpi w wysokości wniesionej przez Najemcę, o ile Wynajmujący nie potrąci z niej własnych roszczeń.
6. Umowa najmu lokalu może być rozwiązana przez Wynajmującego, bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdy Najemca:
 - a) używa lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
 - b) zalega z zapłatą należności za jeden okres płatności, a wezwanie do zapłaty nie osiągnęło zamierzonego efektu,
 - c) wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkownika lokal lub jego część bez zgody właściciela,
 - d) bez zgody Wynajmującego samowolnie wykonał w lokalu przeróbki, modernizacje i zmiany w

stosunku do stanu pierwotnego,

e) nie wywiązał się z obowiązków wynikających z postanowień umowy najmu.

7. W przypadku nie zawarcia umowy przez oferenta wybranego w konkursie, w terminie 14 dni od wezwania przez Zarząd do zawarcia umowy, wadium nie podlega zwrotowi.

§ 23

W szczególnych przypadkach Zarząd może podjąć decyzję o zwolnieniu Najemcy z całości lub części wniesienia 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.

§ 24

Przekazanie lokali po rozwiązaniu umowy najmu

1. Po rozwiązaniu umowy najmu, Najemca ma obowiązek oddać użytkowany lokal w stanie niepogorszonym, 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 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 i pracownika Działu Handlu i Usług.

ROZDZIAŁ IV

NAJEM GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH

§ 25

Tryb wyboru najemcy garażu i miejsc postojowych

Wybór Najemcy garażu lub miejsca postojowego następuje w drodze konkursu ofert przy odpowiednim zastosowaniu zasad dotyczących wyboru Najemcy lokali użytkowych.

§26

Tryb i zasady podpisania umowy najmu garażu i miejsc postojowych

1. Umowę z wnioskodawcą, wybranym spośród zainteresowanych, podpisuje Zarząd.
2. Warunkiem podpisania umowy jest obustronne podpisanie protokołu zdawczo- odbiorczego, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego garażu.
3. Umowa zawierana jest na czas nieokreślony, z miesięcznym okresem wypowiedzenia.
4. Stawka za najem garażu lub miejsca postojowego jest waloryzowana o urzędowo ogłoszony średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem liczony od 01 lutego każdego roku kalendarzowego.
5. Umowa najmu garażu lub miejsca postojowego może być rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdy Najemca:
 - a) używa garaż lub miejsce postojowe w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
 - b) zalega z zapłatą należności za dwa okresy płatności, a wezwanie do zapłaty nie osiągnęło

- zamierzonego efektu,
- c) wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania garaż lub miejsce postojowe bez zgody Wynajmującego,
 - d) nie wywiązał się z obowiązków wynikających z postanowień umowy najmu.

§ 27

Przekazanie garażu lub miejsca postojowego po rozwiązaniu umowy najmu

1. Po rozwiązaniu umowy najmu garażu lub miejsca postojowego, Najemca ma obowiązek oddać przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia przedmiotu najmu wynikającego z prawidłowej eksploatacji.
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 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. Przekazanie garażu lub miejsca postojowego odbywa się protokolarnie, w obecności pracownika Działu Technicznego i pracownika Działu Handlu i Usług.

ROZDZIAŁ V

DZIERŻAWA TERENU

§ 28

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.

§ 29

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:
 - a) obustronne podpisanie protokołu zdawczo- odbiorczego terenu,
 - b) wpłaceniu kaucji zabezpieczającej należności przysługujące Spółdzielni w wysokości miesięcznej kwoty wynikającej z umowy dzierżawy terenu.
3. Umowy dzierżawy zawierane są w formie pisemnej na czas nieokreślony, z miesięcznym okresem wypowiedzenia.
4. W jednostkowych przypadkach, na podstawie wcześniejszej decyzji Zarządu, 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 opłat niezależnych od właściciela nie wpływa na zmianę umowy.
7. Postanowienie § 24 stosuje się odpowiednio.

§ 30

Przekazanie dzierżawionego terenu

1. Po rozwiązaniu umowy, Dzierżawca ma obowiązek oddać dzierżawiony teren w takim stanie, w jakim go przejął od Spółdzielni. Spółdzielnia na wniosek Dzierżawcy, może zatrzymać bez zapłaty budowlę, a Dzierżawca nie jest zobowiązany w takim przypadku do jej usunięcia.
2. Przekazanie terenu odbywa się protokolarnie, w obecności pracownika Działu Technicznego i

ROZDZIAŁ VI

NAJEM MIEJSC POD REKLAMY

§ 31

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 Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” dozwolone jest za zgodą Zarządu. Wysokość płatności ustala Zarząd uwzględniając wielkość i czas umieszczenia reklamy. W przypadku, gdy zamieszczona reklama, po jej usunięciu, spowoduje stratę w składniku majątku Spółdzielni, zamieszczający reklamę jest zobowiązany do jej naprawienia.

§ 32

Postanowienia końcowe

Spory wynikłe pomiędzy Spółdzielnią a Najemcą / Dzierżawcą rozstrzygane będą zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 33

1. Regulamin obowiązuje od dnia 12.10.2009 r.
2. Traci moc Uchwała nr 68 z dnia 03.06.1997 r. Rady Nadzorczej S.M. „Chełm” w sprawie użytkowania, wynajmowania i obrotu lokalami użytkowymi oraz zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych.
3. Niniejszy regulamin uchwalono w dniu 12.10.2009 r. Uchwałą nr 100 Rady Nadzorczej S.M. „Chełm”.