

a)

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Nadzorczej numer 3/2020
z dnia 12 maja 2020 r.

REGULAMIN
wynajmu lokali użytkowych
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy

§ 1

Lokale użytkowe znajdujące się w zasobach Spółdzielni mieszkaniowej w Słupcy mogą być oddawane w najem na podstawie przepisów niniejszego regulaminu.

§ 2.

1. Doboru najemców lokali użytkowych dokonuje się w drodze przetargu ustnego (licytacja) lub ofertowego (pisemnego, pisemnego-ustnego), albo negocjacji z przyszłymi użytkownikami lokali.
2. Wyboru formy doboru najemców w każdym przypadku dokonuje Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem n/w kryteriów:
 - preferowanego charakteru prowadzonej działalności,
 - ilości kandydatów.

§ 3.

O zamiarze oddania lokalu w najem Zarząd Spółdzielni ogłasza w prasie lokalnej lub w sposób zwyczajowo przyjęty w Spółdzielni, poprzez zamieszczenie na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

§ 4.

1. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać co najmniej:
 - b) formę przetargu
 - c) adres, położenie lokalu, jego powierzchnię całkowitą,
 - d) termin, miejsce i wysokość wpłaty wadium (dot. przetargu ustnego),
 - e) cenę wywołania
 - f) datę udostępnienia lokalu do obejrzenia
 - g) termin i miejsce przetargu
2. Ogłoszenie o przetargu winno być opublikowane w sposób określony w § 3, przynajmniej 14 dni przed datą odbycia przetargu,
3. Zastrzega się prawo odwołania lub unieważnienia przetargu częściowo lub w całości bez podania przyczyny.
4. Zarząd zobowiązany jest udostępnić zainteresowanym projekt umowy określającej warunki najmu danego lokalu użytkowego.

§ 5.

1. Komisję przetargową w składzie 3-ech do 5-ciu członków powołuje Zarząd Spółdzielni i wyznacza Przewodniczącego.

W skład Komisji przetargowej mogą wchodzić dwaj członkowie Rady Nadzorczej.

2. Do obowiązków Komisji przetargowej należy sprawdzenie, czy osoby przystępujące do przetargu spełniają warunki określone w niniejszym regulaminie.
Komisja czuwa nad prawidłowym przebiegiem czynności przetargowych.
3. Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół, który podpisują wszyscy członkowie.
W przypadku odmowy podpisania protokołu przez członka, winien złożyć swoje pisemne zastrzeżenie co do przebiegu przetargu w terminie 2 dni.

§ 6.

1. Prowadzący przetarg zobowiązany jest przestrzegać ustalonych zasad prowadzenia przetargu. Jego obowiązkiem jest niezwłocznie po zakończeniu licytacji ogłosić, kto zaoferował najwyższą cenę.
2. W przypadku naruszenia przez prowadzącego reguł ustalonych w ust. 1. Członek Zarządu nadzorujący przebieg przetargu odbiera Przewodniczącemu Komisji Przetargowej prowadzenie przetargu i powierza te obowiązki jednemu z członków Komisji.
3. Zarząd Spółdzielni ustala kwotę postąpienia indywidualnie dla każdego lokalu będącego przedmiotem przetargu ustnego. Ustalenie to jest wiążące zarówno dla Komisji przetargowej, jak i uczestników przetargu.
4. Zarząd zatwierdza przetarg na podstawie protokołu przedłożonego przez Komisję przetargową, w terminie 7 dni od daty odbycia przetargu.
5. Protokół przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego, po ewentualnym uzupełnieniu wadium do wysokości wylicytowanej kwoty jednomiesięcznego czynszu i wpłaceniu ustalonej kaucji.
6. W przypadku nie wpłacenia wymaganej kaucji lub nieuzupełnienia wadium jak w ust. 5, w terminie 7 dni od daty odbycia przetargu, Spółdzielnia zwolniona jest z obowiązku zawarcia umowy i zatrzymuje wadium.

§ 7.

Umowę najmu lokalu użytkowego podpisuje się z osobą fizyczną lub prawną, która zaproponuje najwyższą cenę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w czasie ogłoszonego przetargu dotyczącego lokalu.

§ 8.

1. W przypadku braku oferentów nie jest wymagane przeprowadzenie drugiego przetargu, a dany lokal użytkowy może być oddany w najem w drodze negocjacji z przyszłymi użytkownikami.
2. Postępowanie przetargowe, do którego przystąpi tylko jedna osoba można uznać za prawomocne.

§ 9.

Z chwilą zakończenia przetargu ustnego, Spółdzielnia zobowiązana jest niezwłocznie zwrócić wpłacone wadium uczestnikom, którzy nie wygrali przetargu lub do niego nie stanęli.

§ 10.

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest dokonanie przez osobę wyłonioną w wyniku przetargu, następujących czynności:

- a.. Spisanie, z wyznaczonym pracownikiem Spółdzielni, protokołu zdawczo-odbiorczego, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu.
 - b. złożenie dokumentów związanych z działalnością prowadzoną przez wygrywającego przetarg, a mianowicie:
 - wypisu z ewidencji działalności gospodarczej lub odpisu z właściwego rejestru (uwzględniających aktualne dane wygrywającego przetarg i wystawionych nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed terminem przetargu)
 - zaświadczeń o nadaniu numerów REGON i NIP
2. Zmiana zakresu działalności prowadzonej w wynajmowanym lokalu wymaga zgody Zarządu.
 3. Zmiany stawki czynszu w okresie najmu dokonuje się w formie pisemnej. W szczególnie uzasadnionych wypadkach, takich jak np. wystąpienie stanu zagrożenia epidemicznego, stanu epidemii lub stanu nadzwyczajnego, na uzasadniony wniosek najemcy, Zarząd może wyrazić zgodę na czasową zmianę warunków najmu, w tym na częściowe obniżenie czynszu, rozłożenie spłaty na raty.
 4. Zmiana opłat niezależnych od właściciela nie stanowi zmiany umowy.
 5. Termin zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego ustala Zarząd.
 6. Umowa najmu lokalu użytkowego może być zawarta na czas nieokreślony.
Umowa najmu lokalu użytkowego na czas nieokreślony może być rozwiązana przez każdą ze stron bez podania powodu z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia.

§11.

Umowa najmu lokalu użytkowego może być rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia gdy Najemca:

1. używa lokal w sposób niezgodny z jego umownym przeznaczeniem.
2. zalega z zapłatą należności za co najmniej dwa pełne okresy płatności, a postępowanie upominawcze nie osiągnęło zamierzonego efektu.
3. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego użytkowania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela.
4. bez zgody wynajmującego samowolnie wykonał w lokalu przeróbki, modernizacje i zmiany w stosunku do stanu pierwotnego.
5. nie wykonuje obowiązków wynikających z postanowień umowy najmu.

§ 12.

Najemca zobowiązany jest do:

1. użytkowania lokalu zgodnie z przeznaczeniem.
2. uzyskania zgody wynajmującego na dokonanie, na własny koszt, ewentualnych przeróbek i zmian w lokalu.
3. ponoszenia kosztów drobnych napraw, regulacji i malowania stolarki i ślusarki budowlanej, malowania ścian, drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu wody i energii elektrycznej,
4. utrzymania porządku i czystości w lokalu oraz na terenie zewnętrznym bezpośrednio przyległym do lokalu.
5. przestrzegania zasad określonych w Statucie i regulaminach obowiązujących w Spółdzielni.

§ 13

1. Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu lub jej rozwiązania najemca zobowiązany jest przekazać lokal wynajmującemu po uprzednim jego odnowieniu i doprowadzeniu do stanu pierwotnego.
2. Zarząd może zwolnić Najemcę z obowiązku przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, przy czym Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów.
3. Jeżeli Najemca nie przywróci lokalu do stanu pierwotnego, Wynajmujący uprawniony jest do wykonania niezbędnych w tym celu prac, przy czym Najemca upoważnia Wynajmującego do zastępczego wykonania tych prac na koszt Najemcy. Koszty przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego mogą być potrącone z wniesionej kaucji.
4. Przekazanie następuje na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.

§ 14

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się postanowienia Kodeksu Cywilnego, Ustawy o ochronie praw lokatorów, o zmianie Kodeksu Cywilnego i innych aktów normatywnych.

§ 15

Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2020 z dnia 12 maja 2020.