

R e g u l a m i n

w sprawie zasad wynajmu lokali użytkowych i pomieszczeń niepełnowartościowych oraz dzierżawy terenu

I. Postanowienia ogólne:

§ 1

Podstawę prawną Regulaminu stanowią:

- 1) ustawa z 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny (tj. Dz. U. 2018 poz. 1025 z późniejszymi zmianami.),
- 2) ustawa z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. 2018, poz. 1285),
- 3) ustawa z 15 grudnia 2004 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2018, poz. 845 z późniejszymi zmianami),
- 4) Statut Spółdzielni.

§ 2

1. Lokalem użytkowym jest pomieszczenie, w którym prowadzi się działalność usługową, produkcyjną, handlową, artystyczną itp. lub które służy do zaspokajania potrzeb mieszkańców, wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.
2. Użytkownikami lokali użytkowych mogą być osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, a także członkowie Spółdzielni, grupa mieszkańców lub osoby prawne.
3. Szczegółowe zasady wynajmu, dzierżawy i użyczenia określone są każdorazowo w umowach najmu, użyczenia lub dzierżawy podpisanych przez obie strony umowy.

II. Najem lokali użytkowych.

§ 3

W celu wynajmu wolnych lokali użytkowych Spółdzielnia ogłasza konkurs ofert na stawkę czynszu najmu na tablicach ogłoszeń, w Biuletynie Informacyjnym, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w uzasadnionych przypadkach w lokalnej prasie lub w dostępnych mediach elektronicznych.

§ 4

1. Ubiegający się o najem lokali, w których prowadzona będzie działalność gospodarcza składają oferty w zamkniętych kopertach adresowanych zgodnie z informacją zawartą w ogłoszeniu.
2. Oferty muszą zawierać:
 - 1) określenie rodzaju działalności przewidywanej do prowadzenia w lokalu,
 - 2) odpis wpisu do CEIDG albo KRS ;
 - 3) oświadczenie czy oferent jest lub nie - płatnikiem VAT,
 - 4) oświadczenie o niezaleganiu z płatnościami wobec ZUS i US oraz, że nie to czy się wobec oferenta postępowanie układowe, likwidacyjne bądź upadłościowe.

3. Oferent nie może zalegać z płatnościami wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka”.

§ 5

1. Konkurs na stawkę czynszu najmu lokalu przeprowadza komisja konkursowa z udziałem przedstawiciela administracji, w której zasobach znajduje się lokal.
2. Jeżeli konkurs ofert nie może dać rozstrzygnięcia z powodu zaproponowania tej samej stawki czynszu przez więcej niż jednego z oferentów, komisja przeprowadza licytację ustną pomiędzy tymi oferentami, po uprzednim ich powiadomieniu o terminie i sposobie przeprowadzenia licytacji.
3. Dokumentację z przeprowadzonego konkursu stanowi protokół, który powinien zawierać informacje o:
 - 1) ilości złożonych i ważnych ofert z ich opisem,
 - 2) przebiegu ewentualnej ustnej licytacji i jej wyniku,
 - 3) wskazaniu wybranej oferty i jej uzasadnieniem,
 - 4) ofertach odrzuconych z powodu nieważności,
 - 5) powód ewentualnego unieważnienia przetargu.
4. Wzór protokołu stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu.
5. Protokół zatwierdza Zarząd.

§ 6

1. Umowę najmu lokalu z Najemcą zawiera Zarząd.
2. Integralnym załącznikiem do umowy najmu jest protokół zdawczo – odbiorczy lokalu.
3. Spółdzielnia może żądać w uzasadnionych przypadkach wpłaty kaucji w wysokości sumy stanowiącej równowartość do 3 miesięcznych należności czynszowych.
4. Najemca lokalu jest zobowiązany umownie ponosić poza czynszem najmu opłaty z tytułu:
 - 1) energii elektrycznej i ciepłej,
 - 2) dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków,
 - 3) wywozu odpadów stałych zgodnie ze złożoną deklaracją o ilości i segregowaniu odpadów, w trybie określonym w umowie bądź na podstawie oddzielnych umów z gestorami mediów i usług komunalnych.
5. Zarząd może zawrzeć umowę najmu z następcą prawnym dotychczasowego najemcy, wskazanym przez tego najemcę.

§ 7

1. Podnajem części lub całości lokalu jest możliwy tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może żądać przywrócenia stanu pierwotnego lokalu w przypadku rozwiązania umowy najmu i przekazania lokalu. Niespełnienie tego żądania odnotowane zostanie w protokole odbioru lokalu, zaś kwota kaucji zostanie przeznaczona na pokrycie kosztów odnowienia oraz ewentualnego zadłużenia z tytułu niepłacenia czynszu.
3. Spółdzielnia zwróci Najemcy koszt remontów wykraczających poza zakres zwykłego zarządu lub trwale podnoszących standard lokalu bądź jego wartość techniczną, jeżeli ich zakres i wykonanie zostały uzgodnione wcześniej ze Spółdzielnią w formie pisemnej.
4. Wszelkie zmiany w lokalu wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
5. W przypadku nieprzekazania lokalu po rozwiązaniu umowy najmu Spółdzielnia będzie naliczać i obciążać byłego Najemcę odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu

do dnia jego przekazania, w wysokości dotychczasowego czynszu i opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

§ 8

1. Dopuszcza się pominięcie procedury konkursu ofert w przypadku:
 - 1) rezygnacji z najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę, który jest zainteresowany skróceniem okresu wypowiedzenia i złożeniem oferty przez innego, potencjalnego najemcę ze stawką czynszu w wysokości nie niższej niż dotychczasowa,
 - 2) braku zainteresowania wynajmem lokalu przez okres dłuższy niż 1 miesiąc od terminu konkursu ofert, który uległ unieważnieniu z braku chętnych na wynajem,
 - 3) złożenia wniosku o najem lokalu przez członka Spółdzielni na potrzeby prowadzonej przez niego działalności gospodarczej.
2. W sytuacji określonej w ust. 1 pkt 2 Zarząd może obniżyć stawkę czynszu najmu o 20% w stosunku do aktualnie obowiązującej w tym lokalu po 2 miesiącach bezskutecznego poszukiwania chętnych na wynajem i o kolejne 20% - po dalszych 2 miesiącach tych poszukiwań poprzez ogłoszenia w prasie lub na spółdzielczych tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej Spółdzielni lub w dostępnych mediach elektronicznych.

III. Dzierżawa terenów.

§ 9

1. Wnioski osób prawnych i fizycznych o wydzierżawienie terenów zarządzanych przez Spółdzielnię rozpatruje Zarząd biorąc pod uwagę:
 - 1) położenie wnioskowanego terenu oraz zapotrzebowanie na prowadzenie określonej działalności w danym osiedlu,
 - 2) uzbrojenie podziemne wnioskowanego terenu i stopień uniemożliwienia sytuowania lokalu użytkowego w jego zasięgu.
2. Zarząd, po konsultacji z Radą Osiedla, może ogłosić konkurs ofert na dzierżawę terenu, jeżeli nie jest on niezbędny mieszkańcom, np. dla celów rekreacji, jeśli spełnia on warunki określone w ust. 1.

§ 10

1. Umowę dzierżawy terenu z Dzierżawcą zawiera Zarząd.
2. Dzierżawca jest zobowiązany umownie ponosić poza czynszem dzierżawy opłaty z tytułu:
 - 1) dostawy energii elektrycznej i ciepłej,
 - 2) dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków,
 - 3) wywozu odpadów stałych,w trybie określonym w umowie bądź na podstawie oddzielnych umów z gestorami mediów i usług komunalnych.

§ 11

Poddzierżawa części lub całości dzierżawionego terenu jest możliwa tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.

1. Spółdzielnia ma prawo żądać przywrócenia terenu dzierżawionego do stanu pierwotnego po ustaniu umowy dzierżawy.

2. Zarząd może zawrzeć umowę dzierżawy z następcą prawnym dotychczasowego dzierżawcy, wskazanym przez tego dzierżawcę.
3. W przypadku nieprzekazania terenu w ostatnim dniu trwania umowy dzierżawy Spółdzielnia będzie obciążać byłego Dzierżawcę odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z terenu do dnia jego przekazania w stanie pierwotnym, w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawy i pozostałych opłat związanych z dzierżawą.

IV. Pomieszczenia niepełnowartościowe.

§ 12

Umowy najmu na prowadzenie działalności gospodarczej w pomieszczeniach niepełnowartościowych (piwniczne, magazynowe, po byłych kotłowniach lub ogólnodostępne typu pralnie, suszarnie, wózkownie) zawiera Zarząd Spółdzielni w wyniku przeprowadzonego konkursu ofert na ich najem lub na wniosek zainteresowanych osób fizycznych lub prawnych, z pominięciem procedury konkursowej.

§ 13

1. Zarząd może zawrzeć umowę najmu pomieszczenia niepełnowartościowego z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w nieruchomości w której znajduje się wyżej wymienione pomieszczenie.
2. Zarząd może zawrzeć umowę najmu pomieszczenia niepełnowartościowego z grupą członków lub mieszkańców Spółdzielni nie na działalność gospodarczą, lecz dla realizacji własnych potrzeb wynikających z faktu zamieszkiwania w budynku, w którym znajduje się dany lokal (rekreacja typu siłownia, sala ping - pongowa, itp.).

§ 14

Zainteresowani wynajęciem lokalu niepełnowartościowego zobowiązani są dostarczyć do Zarządu przed rozpatrzeniem ich wniosku zgodę wszystkich osób mających prawo do korzystania z danego pomieszczenia na jego wynajem. Zgoda wszystkich osób w/w jest też niezbędna do zmiany przeznaczenia lokalu niepełnowartościowego już wynajmowanego przez Spółdzielnię.

§ 15

Najemcy, o których mowa w § 13 ust.1 w przypadku utraty tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego są zobowiązani do przekazania Spółdzielni wynajmowanego pomieszczenia niepełnowartościowego w terminie 30 dni od zaistnienia tego faktu.

§ 16

W pozostałym zakresie warunków wynajmu pomieszczeń niepełnowartościowych stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału II Regulaminu.

V. Zasady ustalania stawek czynszu.

§ 17

1. Stawki czynszu najmu 1m² pow. użytkowej lokali oraz stawki czynszu dzierżawy 1m² terenu ustala Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę poziom inflacji, usytuowanie lokalu (centrum miasta lub osiedla), profil prowadzonej działalności oraz ogólną sytuację gospodarczą na terenie Cieszyna.
2. W przypadku prowadzenia w danym lokalu działalności rzemieślniczej, (np. krawiec, szewc itp), rekreacyjnej (fittnes - club, siłownia itp.), społecznie potrzebnej (kawiarenka internetowa, apteka, poczta itp), usług na potrzeby mieszkańców Spółdzielni (obsługa prawna, bieżące utrzymanie budynków itp.) lub zainteresowania wynajmem nie na cele prowadzonej działalności gospodarczej, lecz dla realizacji własnych potrzeb wynikających z faktu zamieszkiwania w budynku, Zarząd może ustalić preferencyjne, niższe stawki czynszu.
3. Zarząd może ustalić roczną bonifikatę w czynszu dla lokali wynajmowanych przez członków Spółdzielni na potrzeby noworozpoczynanej działalności gospodarczej, jednak w wysokości nie przekraczającej 40% dotychczasowej stawki.
4. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek osób wymienionych w § 2 ust. 2 Zarząd może ustalić inną stawkę czynszu najmu dla danego lokalu lub czynszu dzierżawy dla danego terenu.

§ 18

1. Aneksy do umów uwzględniające zmianę stawek wymienionych w § 17 wymagają podpisu przez obie strony umowy.
2. Niepodpisanie aneksów wymienionych w ust. 1 oznacza wypowiedzenie umowy najmu lokalu lub dzierżawy terenu z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia.

§ 19

Stawki czynszu najmu określone w sposób opisany w § 17 są stawkami wyjściowymi do konkursu ofert, o którym mowa w § 5 ust. 1 Regulaminu.

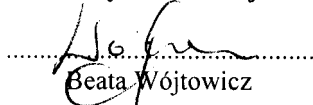
§ 20

W sprawach obowiązków najemców i Spółdzielni dotyczących podziału napraw wewnątrz lokali stosuje się odpowiednio przepisy Regulaminu używania lokali i porządku domowego obowiązującego w Spółdzielni oraz kodeksu cywilnego.

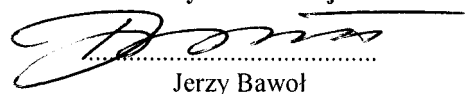
§ 21

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 25.02.2019 r. Uchwałą nr 3/2019 i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin w sprawie zasad wynajmu lokali użytkowych i pomieszczeń niepełnowartościowych oraz dzierżawy terenu w osiedlach Spółdzielni mieszkaniowej „Cieszynianka” w Cieszynie przyjęty Uchwałą nr 36/2017 z dnia 23.10.2017 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


Beata Wójtowicz

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Jerzy Bawół