Regulamin

Wynajmu lokali u?ytkowych i dzier?awy terenu

Rada Nadzorcza Spó?dzielni Mieszkaniowej „Bie?czyce” dzia?aj?c na podstawie:

? Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spó?dzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r.

Nr 188, poz. 1848, z pó?niejszymi zmianami),

? Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spó?dzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z pó?niejszymi zmianami),

? Statutu Spó?dzielni Mieszkaniowej „Bie?czyce”

ustala nast?puj?ce zasady wynajmu lokali u?ytkowych i dzier?awy terenu w Spó?dzielni Mieszkaniowej „Bie?czyce”.

§ 1

1. Niniejszy Regulamin okre?la zasady wynajmowania lokali u?ytkowych, dzier?awy terenu oraz wynajmowania powierzchni reklamowych w Spó?dzielni Mieszkaniowej „Bie?czyce”.

2. NAJEMC? w rozumieniu niniejszego regulaminu s? osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadaj?ce osobowo?ci prawnej, wynajmuj?ce lokale lub pomieszczenia u?ytkowe oraz wynajmuj?ce powierzchnie reklamowe znajduj?ce si?

w zasobach Spó?dzielni.

3. DZIER?AWC? w rozumieniu niniejszego regulaminu s? osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadaj?ce osobowo?ci prawnej, dzier?awi?ce od Spó?dzielni teren gruntu przeznaczony na prowadzenie dzia?alno?ci gospodarczej.

§ 2

1. Po?ytki i inne przychody z nieruchomo?ci stanowi?cych mienie Spó?dzielni uzyskane

w ramach prowadzonej dzia?alno?ci gospodarczej, przypadaj? Spó?dzielni.

2. Po?ytki i inne przychody z wynajmowania lokali u?ytkowych, dzier?awienia terenu oraz

Phoca PDF

wynajmowania powierzchni reklamowych, stanowi?cych cze?? nieruchomo?ci wspólnej, przeznacza si? na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania tej nieruchomo?ci.

Lokale u?ytkowe

§ 3

1. Lokalem u?ytkowym jest pomieszczenie lub zespó? pomieszcze? znajduj?cych si?

w budynku mieszkalnym lub niemieszkalnym, w którym prowadzi si? dzia?alno?? gospodarcz? lub inn? dzia?alno??, o funkcji niemieszkalnej.

2. Lokalem u?ytkowym jest równie? cze?? lokalu mieszkalnego przeznaczona

na prowadzenie dzia?alno?ci, o której mowa w ust. 1.

3. Lokale u?ytkowe nie mog? by? u?ytkowane na potrzeby mieszkalne.

4. Najemcami lokali u?ytkowych mog? by? osoby fizyczne lub prawne prowadz?ce dzia?alno?? gospodarcz? lub inn? dzia?alno??, o funkcji nie mieszkalnej.

5. Umowy, o których mowa w ust. 5 mog? by? zawierane na czas nieoznaczony lub oznaczony.

§ 4

1. Wyboru najemców lokali u?ytkowych dokonuje Zarz?d Spó?dzielni w drodze przyj?cia z nast?puj?cych procedur:

1) przetargu ofertowego nieograniczonego dla nieograniczonej grupy potencjalnych oferentów opublikowanego w sieci internet lub w lokalnej prasie,

2) przetargu ofertowego ograniczonego dla danej grupy potencjalnych oferentów opublikowanego w sieci internet lub w lokalnej prasie,

3) zbierania ofert na podstawie zapytania ofertowego skierowanego do danej grupy potencjalnych oferentów,

4) og?oszenia wywieszonego w budynkach mieszalnych lub lokalach u?ytkowych Spó?dzielni,

5) zlecenia licencjonowanemu po?rednikowi w obrocie nieruchomo?ci przedstawienia Spó?dzielni potencjalnych oferentów,

2. Zarz?d Spó?dzielni dokonuj?c wyboru odpowiedniej procedury, o której mowa w ust. 1

Phoca PDF

kieruje si? interesem Spó?dzielni, charakterem i atrakcyjno?ci? lokalu u?ytkowego przeznaczonego do wynaj?cia.

§ 5

1. Przekazanie Najemcy lokalu odbywa si? na podstawie protoko?u zdawczo – odbiorczego zawieraj?cego opis stanu technicznego i jego wyposa?enia oraz winien by? podpisany przez obydwie strony umowy najmu.

2. Protokolarne przekazanie lokalu, pawilonu, lub terenu nast?puje nie pó?niej ni? w przeci?gu 7 dni licz?c od dnia podpisania umowy najmu lub dzier?awy.

3. Protokó? zdawczo – odbiorczy stanowi integraln? cz??? umowy najmu oraz podstaw? rozlicze? przy zwrocie lokalu.

4. W czasie trwania umowy najmu, Najemca zobowi?zany jest do przeprowadzania w?asnym kosztem drobnych napraw i odnawiania lokalu oraz utrzymywania lokalu, jego wyposa?enia i jego otoczenia w nale?ytym stanie technicznym i sanitarno porz?dkowym.

5. O potrzebie przeprowadzania napraw obci??aj?cych Wynajmuj?cego, Najemca zobowi?zany jest niezw?ocznie pisemnie zawiadomi?, w przeciwnym przypadku odpowiada za powsta?? szkod?.

6. Wszelkie modernizacje, remonty b?d? adaptacje lokalu proponowane przez Najemc? wykonywane i finansowane s? przez Najemc? po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmuj?cego. Koszt dokonanych zmian, o których mowa w zdaniu pierwszym nie podlega rozliczeniu lub zwrotowi przez Spó?dzielni?, ani w czasie trwania umowy najmu ani w przypadku jej rozwi?zania.

7. W przypadku gdy Spó?dzielnia przekazuje Najemcy lokal u?ytkowy bez wyposa?enia w urz?dzenia techniczno –sanitarnego, Najemca we w?asnym zakresie i na w?asny koszt mo?e zamontowa? te urz?dzenia.

8. Umieszczenie reklamy przez Najemc? z wyj?tkiem wynajmowanego lokalu jest odp?atne

i wymaga zgody Zarz?du Spó?dzielni, a jej umieszczenie mo?e nast?pi? po ustaleniu jej lokalizacji oraz warunków technicznych i estetycznych.

9. Po zako?czeniu umowy najmu Najemca usunie zamontowane przez siebie wszystkie urz?dzenia na w?asny koszt i przywróci lokal do stanu poprzedniego wg stanu na dzie? przekazania lokalu zgodnie z protoko?em przekazania.

10. Wysoko?? op?at za umieszczenie reklamy, o której mowa w ust. 8 ustala Zarz?d Spó?dzielni w umowie najmu.

Phoca PDF

11. Po zako?czeniu najmu, Najemca obowi?zany jest zwróci? przedmiot najmu w stanie niepogorszonym.

Dzier?awy terenu

§ 6

1. Do wyboru dzier?awców terenów stosuje si? odpowiednio przepisy § 4 niniejszego regulaminu.

2. Teren mo?e zosta? oddany w dzier?aw? pod obiekt budowlany je?eli:

a. obiekt b?dzie nietrwale zwi?zany z gruntem,

b. spe?nia wszystkie wymagane prawem warunki i uzgodnienia z odpowiednich urz?dów i instytucji,

c. usytuowanie obiektu nie b?dzie stanowi? kolizji z uzbrojeniem terenu,

d. obiekt nie b?dzie w kolizji z dotychczasow? architektur? i zagospodarowaniem nieruchomo?ci.

e. prowadzona dzia?alno?? w obiekcie nie b?dzie uci??liwa dla mieszka?ców.

§ 7

1. Podnajem obiektu lub poddzier?awa cz??ci lub ca?o?ci dzier?awionego terenu jest mo?liwa tylko za zgod? Zarz?du Spó?dzielni.

2. Dzier?awca terenu nie mo?e bez pisemnej zgody Spó?dzielni dokonywa? zmiany rodzaju prowadzonej dzia?alno?ci.

3. Spó?dzielnia ma prawo ??da? przywrócenia terenu dzier?awionego do stanu pierwotnego po ustaniu umowy dzier?awy.

4. Zarz?d mo?e zawrze? umow? dzier?awy z nast?pc? prawnym dotychczasowego Dzier?awcy, wskazanym przez tego dzier?awc?.

5. Umieszczenie reklamy przez Dzier?awc? poza dzier?awionym terenem jest odp?atne

i wymaga zgody Zarz?du Spó?dzielni, a jej umieszczenie mo?e nast?pi? po ustaleniu jej

Phoca PDF

lokalizacji oraz warunków technicznych i estetycznych.

6. Wysoko?? op?at za umieszczenie reklamy, o której mowa w ust. 5 ustala Zarz?d Spó?dzielni w umowie dzier?awy.

Umowy

§ 8

1. Szczegó?owe zasady wynajmu lokali u?ytkowych, dzier?awy terenów oraz wynajmowania powierzchni reklamowych okre?lane s? ka?dorazowo w umowach najmu lub dzier?awy podpisanych przez obie strony umowy.

2. Umowy, o których mowa w ust 1 powinny zawiera? zapisy zabezpieczaj?ce interes Spó?dzielni oraz zapewnia? zachowanie prawid?owo?ci obrotu gospodarczego, w tym

w szczególno?ci:

1) Okre?lenie stron umowy i osoby uprawnione do ich reprezentowania,

2) Powo?anie dokumentów rejestracyjnych stron umowy: KRS, NIP, REGON, Pesel, itp.,

3) Okre?lenie przedmiotu umowy, w tym: rodzaju dzia?alno?ci, wielko?ci powierzchni rozliczeniowej oraz innych niezb?dnych elementów precyzuj?cych przedmiot umowy,

4) Okre?lenie czasu trwania umowy (czas oznaczony lub nieoznaczony),

5) Okre?lenie wysoko?ci czynszu, podatku VAT oraz wysoko?ci czynszu w przypadku bezumownego korzystania z lokalu,

6) Okre?lenie konieczno?ci wniesienia kaucji przed podpisaniem umowy najmu

lub dzier?awy oraz zasad jej waloryzacji i zwrotu.

7) Okre?lenie zasad i sposobów dokonywania zmian wysoko?ci czynszu najmu

lub dzier?awy,

8) Okre?lenie zasad i sposobu rozlicze? pomi?dzy stronami, w tym terminów p?atno?ci oraz zasad naliczania odsetek za nieterminowe regulowanie zobowi?za? umownych,

9) Okre?lenie zasad przekazania przedmiotu umowy i jego zwrotu,

10) Okre?lenie zasad i podzia?u kompetencji w zakresie eksploatacji i utrzymania przedmiotu najmu oraz jego remontów i modernizacji

Phoca PDF

11) Okre?lenie zasad udost?pnienia przedmiotu umowy, ilekro? jest to niezb?dne

do przeprowadzenia:

- przegl?du, konserwacji, remontu lub usuni?cia awarii,

- w celu wyposa?enia budynku lub lokalu w dodatkowe instalacje i urz?dzenia,

- zast?pczego wykonania przez Spó?dzielni? prac obci??aj?cych Najemc?,

- dokonania odczytu urz?dze? pomiarowych.

12) Okre?lenie strony odpowiedzialnej za przestrzeganie obowi?zuj?cych przepisów ochrony p/po?arowej w tym do zapewnienia i wyposa?enia przedmiotu najmu

w niezb?dne wymagane dla rodzaju dzia?alno?ci urz?dzenia przeciwpo?arowe,

13) Okre?lenie zasad i sposobów komunikowania si? stron oraz zasad i sposobów dokonywania zmian warunków umowy,

14) Okre?lenie okresu wypowiedzenia oraz zasad i terminów rozwi?zania umowy

w trybach szczególnych, w tym bez zachowania okresu wypowiedzenia,

§ 9

1. Regulamin zosta? zmieniony przez Rad? Nadzorcz? w dniu 07.02.2018r.

Uchwa?? Nr 9/2/IX/2018 i obowi?zuje od dnia uchwalenia .

2. Regulamin zosta? uchwalony przez Rad? Nadzorcz? w dniu 02.11.2016r.

Uchwa?? Nr 34/6/IX/2016.

3. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc Regulamin z dnia 06.04.2011r.

Phoca PDF