

Regulamin

Wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieżyce” działa na podstawie:

• Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r.

Nr 188, poz. 1848, z późniejszymi zmianami),

• Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami),

• Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieżyce”

ustala następujące zasady wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieżyce”.

§ 1

1. Niniejszy Regulamin określa zasady wynajmowania lokali użytkowych, dzierżawy terenu oraz wynajmowania powierzchni reklamowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieżyce”.

2. NAJEMCA w rozumieniu niniejszego regulaminu są osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, wynajmujące lokale lub pomieszczenia użytkowe oraz wynajmujące powierzchnie reklamowe znajdujące się

w zasobach Spółdzielni.

3. DZIERŻAWCA w rozumieniu niniejszego regulaminu są osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, dzierżawiące od Spółdzielni teren gruntu przeznaczony na prowadzenie działalności gospodarczej.

§ 2

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni uzyskane w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, przypadają Spółdzielni.

2. Pożytki i inne przychody z wynajmowania lokali użytkowych, dzierżawienia terenu oraz

wynajmowania powierzchni reklamowych, stanowiących część nieruchomości wspólnej, przeznacza się na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości.

Lokale użytkowe

§ 3

1. Lokalem użytkowym jest pomieszczenie lub zespół pomieszczeń znajdujących się w budynku mieszkalnym lub niemieszkalnym, w którym prowadzi się działalność gospodarczą lub inną działalność, o funkcji niemieszkalnej.
2. Lokalem użytkowym jest również część lokalu mieszkalnego przeznaczona na prowadzenie działalności, o której mowa w ust. 1.
3. Lokale użytkowe nie mogą być użytkowane na potrzeby mieszkalne.
4. Najemcami lokali użytkowych mogą być osoby fizyczne lub prawne prowadzące działalność gospodarczą lub inną działalność, o funkcji niemieszkalnej.
5. Umowy, o których mowa w ust. 5 mogą być zawierane na czas nieoznaczony lub oznaczony.

§ 4

1. Wyboru najemców lokali użytkowych dokonuje Zarząd Spółdzielni w drodze przyjęcia z następujących 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) ogłoszenia wywieszonego w budynkach mieszkalnych lub lokalach użytkowych Spółdzielni,
 - 5) zlecenia licencjonowanemu pośrednikowi w obrocie nieruchomości przedstawienia Spółdzielni potencjalnych oferentów,
2. Zarząd Spółdzielni dokonuje wyboru odpowiedniej procedury, o której mowa w ust. 1

kieruje się interesem Spółdzielni, charakterem i atrakcyjnością lokalu użytkowego przeznaczonego do wynajęcia.

§ 5

1. Przekazanie Najemcy lokalu odbywa się na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego zawierającego opis stanu technicznego i jego wyposażenia oraz winien być podpisany przez obydwie strony umowy najmu.
2. Protokolarne przekazanie lokalu, pawilonu, lub terenu następuje nie później niż w przeciwieństwie 7 dni licząc od dnia podpisania umowy najmu lub dzierżawy.
3. Protokół zdawczo – odbiorczy stanowi integralną część umowy najmu oraz podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.
4. W czasie trwania umowy najmu, Najemca zobowiązany jest do przeprowadzania w własnym koszcie drobnych napraw i odnawiania lokalu oraz utrzymywania lokalu, jego wyposażenia i jego otoczenia w należytym stanie technicznym i sanitarno porządkowym.
5. O potrzebie przeprowadzania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie pisemnie zawiadomić, w przeciwnym przypadku odpowiada za powstałe szkody.
6. Wszelkie modernizacje, remonty bądź adaptacje lokalu proponowane przez Najemcę wykonywane i finansowane są przez Najemcę po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Koszt dokonanych zmian, o których mowa w zdaniu pierwszym nie podlega rozliczeniu lub zwrotowi przez Spółdzielnię, ani w czasie trwania umowy najmu ani w przypadku jej rozwiązania.
7. W przypadku gdy Spółdzielnia przekazuje Najemcy lokal użytkowy bez wyposażenia w urządzenie techniczno –sanitarne, Najemca we własnym zakresie i na własny koszt może zamontować te urządzenia.
8. Umieszczenie reklamy przez Najemcę z wyjątkiem wynajmowanego lokalu jest odpłatne i wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, a jej umieszczenie może nastąpić po ustaleniu jej lokalizacji oraz warunków technicznych i estetycznych.
9. Po zakończeniu umowy najmu Najemca usunie zamontowane przez siebie wszystkie urządzenia na własny koszt i przywróci lokal do stanu poprzedniego wg stanu na dzień przekazania lokalu zgodnie z protokołem przekazania.
10. Wysokość opłaty za umieszczenie reklamy, o której mowa w ust. 8 ustala Zarząd Spółdzielni w umowie najmu.

11. Po zakończeniu najmu, Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym.

Dzierżawy terenu

§ 6

1. Do wyboru dzierżawców terenów stosuje się odpowiednio przepisy § 4 niniejszego regulaminu.
2. Teren może zostać oddany w dzierżawę pod obiekt budowlany jeżeli:
 - a. obiekt będzie nietrwale związany z gruntem,
 - b. spełnia wszystkie wymagane prawem warunki i uzgodnienia z odpowiednich urzędów i instytucji,
 - c. usytuowanie obiektu nie będzie stanowiło kolizji z uzbrojeniem terenu,
 - d. obiekt nie będzie w kolizji z dotychczasową architekturą i zagospodarowaniem nieruchomości.
 - e. prowadzona działalność w obiekcie nie będzie uciążliwa dla mieszkańców.

§ 7

1. Podnajem obiektu lub poddzierżawa części lub całości dzierżawionego terenu jest możliwa tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.
2. Dzierżawca terenu nie może bez pisemnej zgody Spółdzielni dokonywać zmiany rodzaju prowadzonej działalności.
3. Spółdzielnia ma prawo żądać przywrócenia terenu dzierżawionego do stanu pierwotnego po ustaniu umowy dzierżawy.
4. Zarząd może zawrzeć umowy dzierżawy z następcą prawnym dotychczasowego Dzierżawcy, wskazanym przez tego dzierżawcę.
5. Umieszczenie reklamy przez Dzierżawcę poza dzierżawionym terenem jest odpłatne i wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, a jej umieszczenie może nastąpić po ustaleniu jej

lokalizacji oraz warunków technicznych i estetycznych.

6. Wysokość opłat za umieszczenie reklamy, o której mowa w ust. 5 ustala Zarząd Spółdzielni w umowie dzierżawy.

Umowy

§ 8

1. Szczegółowe zasady wynajmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów oraz wynajmowania powierzchni reklamowych określone są każdorazowo w umowach najmu lub dzierżawy podpisanych przez obie strony umowy.

2. Umowy, o których mowa w ust 1 powinny zawierać zapisy zabezpieczające interes Spółdzielni oraz zapewniać zachowanie prawidłowości obrotu gospodarczego, w tym

w szczególności:

1) Określenie stron umowy i osoby uprawnione do ich reprezentowania,

2) Powołanie dokumentów rejestracyjnych stron umowy: KRS, NIP, REGON, Pesel, itp.,

3) Określenie przedmiotu umowy, w tym: rodzaju działalności, wielkości powierzchni rozliczeniowej oraz innych niezbędnych elementów precyzujących przedmiot umowy,

4) Określenie czasu trwania umowy (czas oznaczony lub nieoznaczony),

5) Określenie wysokości czynszu, podatku VAT oraz wysokości czynszu w przypadku bezumownego korzystania z lokalu,

6) Określenie konieczności wniesienia kaucji przed podpisaniem umowy najmu

lub dzierżawy oraz zasad jej waloryzacji i zwrotu.

7) Określenie zasad i sposobów dokonywania zmian wysokości czynszu najmu

lub dzierżawy,

8) Określenie zasad i sposobu rozliczeń pomiędzy stronami, w tym terminów płatności oraz zasad naliczania odsetek za nieterminowe regulowanie zobowiązań umownych,

9) Określenie zasad przekazania przedmiotu umowy i jego zwrotu,

10) Określenie zasad i podziału kompetencji w zakresie eksploatacji i utrzymania przedmiotu najmu oraz jego remontów i modernizacji

11) Określenie zasad udostępnienia przedmiotu umowy, ilekroć jest to niezbędne

do przeprowadzenia:

- przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii,
- w celu wyposażenia budynku lub lokalu w dodatkowe instalacje i urządzenia,
- zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obywatelskich Najemcy,
- dokonania odczytu urządzeń pomiarowych.

12) Określenie strony odpowiedzialnej za przestrzeganie obowiązujących przepisów ochrony ppożarowej w tym do zapewnienia i wyposażenia przedmiotu najmu

w niezbędne wymagane dla rodzaju działalności urządzenia przeciwpożarowe,

13) Określenie zasad i sposobów komunikowania się stron oraz zasad i sposobów dokonywania zmian warunków umowy,

14) Określenie okresu wypowiedzenia oraz zasad i terminów rozwiązania umowy

w trybach szczególnych, w tym bez zachowania okresu wypowiedzenia,

§ 9

1. Regulamin został zmieniony przez Radę Nadzorczą w dniu 07.02.2018r.

Uchwała Nr 9/2/IX/2018 i obowiązuje od dnia uchwalenia .

2. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 02.11.2016r.

Uchwała Nr 34/6/IX/2016.

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