

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 33/2012
Rady Nadzorczej z dnia 17 września 2012 r.
(tekst z poprawkami Rady Nadzorczej)

REGULAMIN WYNAJMU LOKALI I DZIERŻAWY TERENU w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Szwoleżerów”

I. Zasady ogólne

§ 1.

1. Spółdzielnia może wynajmować następujące pomieszczenia:
 - lokale mieszkalne,
 - lokale użytkowe,
 - inne pomieszczenia pozostające w dyspozycji Spółdzielni w tym: pralnie, suszarnie, dodatkowe komórki, inne pomieszczenia będące w zarządzaniu Spółdzielni, w tym pomieszczeni wspólnego użytku mieszkańców nieruchomości wspólnej, takie jak: nieużywane pralnie, suszarnie, komórki itp., zwane dalej w Regulaminie lokalami.
2. Pomieszczenia stanowiące część wspólną nieruchomości mogą być wynajęte przez Spółdzielnię za zgodą większości właścicieli danej nieruchomości wspólnej.
3. Upoważnionym do zawierania umów najmu ze strony Spółdzielni jest Zarząd.

§ 2.

Umowa najmu lokalu musi być zawarta na piśmie i spełniać wymogi określone w przepisach Kodeksu cywilnego oraz nakładać na Najemcę obowiązki wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni oraz Regulaminów w szczególności dotyczących zachowania porządku domowego oraz wykorzystywania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie najmu.

§ 3.

Lokal może być oddany w najem:

- członkowi Spółdzielni,
- osobie fizycznej lub prawnej nie będącej członkiem Spółdzielni, spełniającej warunki, o których mowa w niniejszym regulaminie.

§ 4.

Informacja o wolnych lokalach (do wynajęcia) są wywieszane w tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na jej stronie internetowej oraz w prasie lokalnej.

II. Najem lokali użytkowych

§ 5.

1. Do złożenia ofert mogą przystąpić wszystkie osoby fizyczne i prawne, które udokumentują wiarygodność finansową i prawną. Osoby je reprezentujące powinny załączyć do oferty upoważnienie do ich reprezentowania lub inny dokument, z którego takie upoważnienie wynika.
 2. Przystępujący do złożenia ofert powinni zapoznać się z treścią niniejszego regulaminu oraz warunkami umowy najmu lokalu lub dzierżawy terenu.
- hr.*

3. Do złożenia nie będą dopuszczone osoby fizyczne i prawne, których działalność narusza przyjęte normy współżycia mieszkańców lub jest uciążliwa dla otoczenia.
4. Z ubiegania się o najem lokalu lub dzierżawę terenu wyklucza się oferentów, którzy w ciągu ostatnich trzech lat przed wszczęciem postępowania wyrządzili szkodę lub nie wywiązywali się z zawartych ze Spółdzielnią umów.

§ 6.

Złożona oferta winna zawierać:

- 1) określenie podmiotu składającego ofertę (nazwę i adres oferenta, wypis z rejestru sądowego lub wydruk z centralnej ewidencji działalności gospodarczej, umowę spółki cywilnej, imię i nazwisko osoby upoważnionej do reprezentowania podmiotu, kopię dowodu osobistego w przypadku zawierania umowy z osobą fizyczną),
- 2) oświadczenie, że zapoznano się z regulaminem wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Szwoleżerów” i przyjmuje się je bez zastrzeżeń,
- 3) określenie przedmiotu oferty, tj. rodzaj prowadzonej działalności oraz inne informacje związane z działalnością prowadzoną w lokalu bądź na terenie oddanym w najem,
- 4) proponowaną wysokość czynszu najmu/dzierżawy w zł / m² netto,
- 5) propozycję okresu wypowiedzenia, nie krótszy niż jeden miesiąc.

§ 7.

1. Wyboru oferty dokonuje Zarząd Spółdzielni na najbliższym posiedzeniu po złożeniu oferty. Zarząd powiadamia oferentów o swojej decyzji w terminie 14 dni od daty posiedzenia.
2. Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu lub dzierżawy w ciągu czternastu dni od dnia skutecznego doręczenia oferentowi zawiadomienia o wyborze jego oferty i potwierdzenia woli zawarcia umowy przez Najemcę.
3. W przypadku złożenia identycznych ofert Zarząd Spółdzielni ma prawo do przeprowadzenia negocjacji z oferentami.
4. Jeżeli wniosek o najem lokalu użytkowego złoży więcej niż jeden zainteresowany, Zarząd Spółdzielni dokonuje wyboru Najemcy przy zachowaniu poniższych kryteriów:
 - najkorzystniejszej oferty cenowej,
 - pierwszeństwo mają członkowie Spółdzielni,
 - zapotrzebowanie mieszkańców Spółdzielni na dane usługi lub asortyment handlu przewidzianego w lokalu,
 - dobór działalności nie uciążliwej dla współmieszkańców budynku lub dla otoczenia.

§ 8.

1. Czynsz jest umowny – stawkę czynszu ustala się na 1 m² oddanej w najem powierzchni danego lokalu.

15-

2. Stawka czynszu podlega negocjacji pomiędzy stronami. Ostateczną wysokość stawki zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
3. Oprócz czynszu najmu lokalu użytkowego, najemca pokrywa koszty dostawy mediów przypadających na zajmowany lokal według rzeczywistego zużycia, wskazanego przez urządzenia pomiarowe, bądź według ustalonego ryczałtu w przypadku braków takich urządzeń w lokalu.

§ 9.

1. Umowa najmu może być zawarta na:
 - czas określony,
 - czas nieokreślony.
2. W umowie najmu należy zawrzeć postanowienie, że umowa ta wchodzi w życie pod warunkiem przedstawienia przez najemcę oświadczenia w formie Aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 KPC, w przypadku naruszenia przez niego postanowień umowy w zakresie wnoszenia opłat czynszowych, za media lub w sprawie obowiązku wydania najemcy lokalu po rozwiązaniu umowy najmu.
3. Umowę najmu zawiera się nie później niż w dniu wydania lokalu w najem.
4. Przekazanie lokalu, jak również jego zwrot do Spółdzielni stwierdza się protokołem zdawczo-odbiorczym, który podpisują obie strony (Spółdzielnia i Najemca).
5. Protokół zdawczo – odbiorczy powinien zawierać w szczególności:
 - datę sporządzenia,
 - wskazanie przekazywanego/zwracanego lokalu,
 - wyszczególnienie urządzeń znajdujących się w przekazywanym i przejmowanym lokalu,
 - opis stanu technicznego przekazywanego/odbieranego lokalu,
 - stany liczników znajdujących się w przekazywanym lokalu.
6. Protokół podpisują obie strony. W przypadku odmowy podpisania protokołu przez najemcę lub nie uczestniczenia najemcy w sporządzeniu protokołu – protokół podpisują przedstawiciele Spółdzielni z zaznaczeniem przyczyn braku podpisu najemcy.

§ 10.

1. W terminie wskazanym w umowie najemca zobowiązany jest do wpłaty na konto Spółdzielni kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu w wysokości od co najmniej 2-krotności do 12- krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.
 2. Wysokość kaucji ustala Zarząd.
 3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu.
 4. Kaucja nie podlega waloryzacji.
 5. Z kaucji potrąca się należności wynikające z najmu lokalu, naliczeń związanych z rozliczeniem mediów oraz uzasadnione koszty wymiany urządzeń w przypadku ich zniszczenia lub uszkodzenia przez Najemcę, wykazane w protokole zdawczo - odbiorczym.
 6. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest do opłacania czynszu na rzecz Spółdzielni w wysokości i terminie ustalonym w umowie najmu.
- Handwritten signature:* 

7. W przypadku pozostania przez Najemcę w zwłoce w uiszczaniu opłat czynszowych dłużej niż za dwa (pełne) miesiące – Spółdzielnia wezwie Najemcę do zapłaty powstałego zadłużenia wyznaczając mu dodatkowy miesięczny termin zapłaty. W przypadku nie uregulowania zadłużenia w wyznaczonym dodatkowym terminie – Zarząd Spółdzielni dokona wypowiedzenia zawartej umowy najmu z winy Najemcy bez zachowania terminu wypowiedzenia oraz dokona zaliczenia wpłaconej przez Najemcę kaucji na poczet nieuregulowanych należności.
8. Po podpisaniu umowy najmu, Najemca ma obowiązek zdeponować w siedzibie Spółdzielni komplet kluczy do zajmowanego lokalu. Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu zajmowanego przez Najemcę w przypadku awarii, po uprzednim poinformowaniu o tym fakcie Najemcy i uzyskaniu jego zgody.

III. Najem lokali mieszkalnych

§ 11.

Najemców lokali mieszkalnych pozyskuje się spośród:

- członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Szwolężerów”, zwanej dalej Spółdzielnią;
- osób bliskich członka, któremu spółdzielcze prawo do lokalu wygasło;
- innych osób fizycznych i prawnych.

§ 12.

1. Czynsz najmu lokalu mieszkalnego, wynajętego członkowi Spółdzielni jest ustalany według takich samych zasad, jak dla członków, posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu. Dla pozostałych osób prawnych i fizycznych czynsz najmu lokalu mieszkalnego jest umowny.
2. Wysokość czynszu określa Zarząd Spółdzielni, przy czym czynsz nie może być niższy od kosztów eksploatacji wraz z odpisami na remonty i konserwację przypadających na daną nieruchomość, w której znajduje się lokal.

§ 13.

Tryb i forma rozwiązania umowy najmu regulują przepisy prawa ogólnie obowiązujące w dniu rozwiązania umowy.

IV. Najem innych pomieszczeń

§ 14.

1. Osoby zamieszkane w danym budynku ubiegające się o najem innych pomieszczeń, pozostających w dyspozycji Spółdzielni (pralnie, suszarnie, wózkownie itp.) mają pierwszeństwo przed pozostałymi osobami ubiegającymi się o najem tych pomieszczeń.
2. W przypadku ubiegania się o najem danego pomieszczenia przez więcej osób zamieszkałych w danej nieruchomości/budynku Zarząd dokonuje wyboru na

15-

podstawie złożonych ofert zawierających propozycję wysokości stawki czynszowej za 1 m² lokalu.

§ 15.

1. Czynsz jest umowny, a indywidualną stawkę czynszu zatwierdza Zarząd.
2. Oddanie w najem pomieszczenia ogólnego użytku dotychczas nie wynajmowanego nie może być uciążliwe dla innych osób zamieszkałych w danym budynku.

V. Postanowienia końcowe

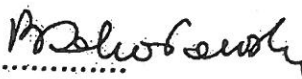
§ 16.

Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do zawierania umów najmu dzierżawy terenu będącego użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

§ 17.

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Szwolężerów” w dniu 17 września 2012 roku uchwałą Rady Nadzorczej nr 33/2012 z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Józef Sapuła 

Sekretarz Rady Nadzorczej
Barbara Sokołowska 

○

8

○

8