

REGULAMIN NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH

uchwalony przez Radę Nadzorczą SM w Grodkowie

uchwałą nr 33/2016 w dniu 26.09.2016 roku.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

W oparciu o postanowienia § 137 ust. 8 i 9 Statutu Spółdzielni ustala się w niniejszym regulaminie zasady najmu lokali użytkowych.

II. NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 1

1. Lokale użytkowe są wynajmowane w drodze przetargu otwartego.
2. Ogłoszenie o przetargu ogłasza się w prasie lokalnej, na drzwiach lokalu, będącego przedmiotem przetargu, na tablicy ogłoszeń Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni - co najmniej na 7 dni przed datą przetargu.
3. W ogłoszeniu o przetargu podaje się : termin przetargu, rodzaj przetargu, przedmiot przetargu, wysokość, termin i miejsce wpłaty wadium, kwotę wywoławczą odstępnego za lokal.
4. Wysokość wadium wynosi co najmniej jednokrotność ostatnio obowiązującego czynszu najmu określonego w §6 ust. 2 niniejszego Regulaminu.
5. Wadium winno zostać wpłacone i być zaksięgowane na podany w ogłoszeniu o przetargu rachunek bankowy Spółdzielni przed rozpoczęciem przetargu.

§2

1. Komisję przetargową powołuje Prezes Zarządu spośród pracowników Spółdzielni – w liczbie 3 osób.
2. Członkowie Komisji i ich osoby bliskie nie mogą uczestniczyć w przetargu .
3. Komisja odpowiada za przeprowadzenie przetargu .

§3

1. Przetarg odbywa się w terminie i miejscu określonym w ogłoszeniu.
2. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden z uczestników zaoferuje kwotę wyższą od kwoty wywoławczej.
3. Kwota wywoławcza odstępnego za lokal powinna być co najmniej równa wysokości wadium.
4. Przewodniczący Komisji przetargowej otwiera przetarg, podając dane określone w §1 ust.3 oraz uczestników przetargu.
5. W przetargu uczestniczą osoby fizyczne i prawne, które wpłaciły wadium, stawily się osobiście lub ustanowiły pełnomocników. Pełnomocnictwo należy złożyć przed rozpoczęciem przetargu.

6. W przypadku osób prawnych wpisanych do KRS-u pełnomocnictwo musi być podpisane przez osoby upoważnione zgodnie z przedłożonym aktualnym odpisem KRS-u.
7. Uczestnicy zgłaszają ustnie kolejne postąpienia dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego postąpienia.
8. Kwota zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje kwotę wyższą.
9. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 100 złotych.
10. Przetarg wygrywa osoba, która zaoferowała najwyższą cenę.
11. Wadium wpłacone przez osobę wygrywającą przetarg podlega zaliczeniu na poczet wylicytowanej kwoty odstępnego z przeznaczeniem na fundusz remontowy, którą należy wpłacić przed podpisaniem umowy najmu.
12. Osobom, które nie wygrały przetargu Spółdzielnia niezwłocznie zwraca wpłaconą kwotę wadium

§4

1. Komisja przetargowa sporządza protokół, który podlega zatwierdzeniu przez Zarząd na najbliższym posiedzeniu.
2. Zarząd Spółdzielni ma prawo odstąpić od przetargu lub unieważnić przetarg w każdej chwili bez podania przyczyny.

§5

1. Jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu Zarząd wyznacza drugi przetarg, na którym kwota wywoławcza stanowi 50% kwoty z pierwszego przetargu.
2. Jeżeli nikt nie przystąpi do drugiego przetargu, Zarząd wybiera najemcę w drodze bezprzetargowej.
3. W uzasadnionych przypadkach, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, może wyrazić zgodę na najem lokalu bez konieczności przeprowadzania przetargu.
4. Dopuszcza się możliwość zmiany podmiotu najemcy lokalu bez konieczności przeprowadzenia przetargu w razie wystąpienia z wnioskiem o taką zmianę przez dotychczasowego najemcę, pod warunkiem, że nowym najemcą zostanie :
 - a) mąż, żona, syn, córka, ojciec, matka dotychczasowego najemcy,
 - b) wspólnicy spółki cywilnej lub spółki z o.o. i spółki komandytowej, w skład której wchodzi dotychczasowy najemca z co najmniej 35 % udziałów,
 - c) dotychczasowy najemca, który zmienił nazwę firmy lub założył inną firmę.Decyzję w tej mierze podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy, możliwość podnajmu lub użyczenia części lokalu, w cenie nie większej od pobieranej od najemcy przez Spółdzielnię. Decyzję o wyrażeniu zgody na podnajem podejmuje Zarząd.

III. USTALANIE OPŁAT

§ 6

1. Za wynajem lokali użytkowych Spółdzielnia pobiera czynsz najmu.
2. Czynsz najmu lokali użytkowych składa się z:

- a) koszt eksploatacji podstawowej wg stawki określonej uchwałą Rady Nadzorczej
 - b) koszt centralnego ogrzewania (naliczany w okresie od października do końca kwietnia każdego roku)
 - c) opłata za zimną wodę
 - d) opłata za energię elektryczną
3. W przypadku, gdy do lokalu przynależy powierzchnia wspólna, to jest ona rozliczana proporcjonalnie do powierzchni każdego zajmowanego lokalu w cenie ustalonej dla powierzchni wspólnej.

§ 7

1. Opłaty za dostawę energii cieplnej są ustalane w wysokości planowanych do poniesienia kosztów plus podatek VAT.
2. Rozliczenie z tytułu dostawy energii cieplnej z najemcą następuje w terminach wynikających z umowy.

§ 8

Opłaty za najem lokali mogą być waloryzowane w okresach rocznych na zasadach przyjętych każdorazowo uchwałą Zarządu.

§ 9

1. Opłaty za najem lokali winny być wnoszone w terminach ustalonych w umowach. Za nieterminowe wnoszenie opłat Spółdzielnia naliczy odsetki ustawowe.
2. Termin obowiązku wnoszenia i ustania wnoszenia opłat ustala się dla lokali użytkowych - w postanowieniach umowy.

§ 10

Dział GZM prowadzi ewidencję wszystkich zawieranych umów.

IV . OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO I NAJEMCY

§ 11

1. Najemca zobowiązany jest w czasie trwania stosunku najmu do przeprowadzania na własny koszt następujących napraw:
 - a) napraw urządzeń techniczno-sanitarnych łącznie z ich wymianą,
 - b) napraw mebli wbudowanych oraz zamków i zamknięć,
 - c) napraw uszkodzonych pływaków i zaworów w spłuczkach ustępowych lub ich wymiany,
 - d) wymiany uszczelek w zaworach czerpalnych,
 - e) usuwanie zatkanych przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych,
 - f) uzupełnianie szklenia drzwi i okien,
 - g) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej (gniazd wtykowych, przełączników, bezpieczników, itp.)
 - h) naprawy i wymiany wszystkich instalacji dodatkowych zamontowanych przez Najemcę,

- i) odnowienia lokalu polegającego na malowaniu sufitów i ścian z usunięciem uszkodzeń tynków w miarę potrzeb,
2. Nie obciążają Najemcy naprawy:
- a) naprawy przewodów instalacyjnych wchodzących w zakres części wspólnych budynku,
 - b) naprawy wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (nie obejmuje wymienionych przez najemcę grzejników i instalacji),
 - c) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Wynajmującego (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu).
3. Najemca obowiązany jest ponadto do dokonywania napraw polegających na usunięciu uszkodzeń powstałych z winy Najemcy oraz zniszczeń powstałych w lokalu własnym i sąsiednim na skutek niewykonania napraw wewnątrz lokalu, należących do obowiązków Najemcy, jak również powstałych na skutek używania lokalu, urządzeń i innych obiektów niezgodnie z przeznaczeniem i obowiązującymi normami.
4. Wynajmujący jest zobowiązany do wykonywania napraw nie obciążających Najemcy. Spośród tych napraw Najemca jest uprawniony do wykonywania na koszt Wynajmującego napraw koniecznych, bez przeprowadzenia których, korzystanie z lokalu przez Najemcę jest niemożliwe, znacznie utrudnione lub połączone z dotkliwymi uciążliwościami dla Najemcy - jeżeli Wynajmujący mimo wezwania odmówi wykonania tych robót lub mimo zgody na wykonanie nie przystąpi do ich wykonania w uzgodnionym terminie lub w przypadku nie uzgodnienia w terminie 7 dni od dnia wezwania Najemcy (nie obejmuje wykonania zmiany sposobu użytkowania lokalu, które Najemca wykonuje na własny koszt).
5. Najemca wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Wynajmującego na koszt Najemcy obowiązujących go napraw, których nie wykonanie w terminie może spowodować uszkodzenie budynku lub lokalu sąsiedniego. Przed wykonaniem zastępczym Wynajmujący wezwie Najemcę do przeprowadzenia naprawy we własnym zakresie i oznaczonym terminie.
6. Jeżeli przy objęciu lokalu lub w czasie trwania stosunku najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien zawiadomić o tym niezwłocznie, w przeciwnym razie. Najemca odpowiada za szkody wynikłe z niewykonania bądź opóźnionego wykonania tych napraw.
7. Najemcę, w zakresie gospodarki odpadami, obowiązują zapisy ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz zapisy uchwały o utrzymaniu czystości i porządku w Gminie Grodków.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

1. Traci moc obowiązujący Regulamin Najmu Lokali Użytkowych z dnia 26.01.2016 roku.
2. Regulamin obowiązuje z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą w dniu 26.09.2016 roku, uchwałą Nr 33/2016r.

RADCA PRAWNY
mgr Anna Raszutko Piotrowska
Nr Op. 599/94

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie
Katarzyna Różańska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie
Dariusz Świdziński