

Załącznik
do uchwały Nr 8/03/2013
Rady Nadzorczej z dnia
27.03.2013 r.

REGULAMIN

*określający zasady najmu
lokalu użytkowych, dzierżawy
terenów, dodatkowych powierzchni
przynależnych oraz miejsc parkingowych*

*w Spółdzielni Mieszkaniowej
im. W.Z. Natkowskich
w Lublinie*

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Niniejszy regulamin opracowany został w oparciu o postanowienia Ustawy Prawo Spółdzielcze, DZ. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 ze zm. oraz § 49 ust. 1 pkt. 22 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich zwanej dalej „Spółdzielnią”.

Objaśnienia pojęć występujących w Regulaminie:

1. Lokal użytkowy – wydzielone pomieszczenie, przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej.
2. Nieruchomość gruntowa – nieruchomość (lub jej część niezabudowana będąca własnością lub w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie na której można prowadzić działalność gospodarczą, lub która może być przeznaczona do prowadzenia takiej działalności (np. ,wyznaczony plac, parking, itp.)
3. Wynajmujący/ Wyzierżawiający – Spółdzielnia Mieszkaniowa im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie
4. Najemca/ Dzierżawca -osoba fizyczna lub prawna prowadząca działalność gospodarczą.

§ 1

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe stanowiące jej własność oraz oddawać w dzierżawę nieruchomości gruntowe znajdujące się w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni
2. Oddawanie w najem lokali użytkowych o powierzchni do 30 m² oraz w dzierżawę terenów nie podlega konkursowi ofert. Decyzję o wynajęciu lokalu użytkowego pozostawia się w gestii Zarządu Spółdzielni.
3. Decyzję o oddaniu w najem lokalu użytkowego o powierzchni powyżej 30 m² jak i o dzierżawie nieruchomości gruntowych podejmuje Zarząd Spółdzielni po przeprowadzeniu konkursu ofert w oparciu o protokół Komisji powołanej Zarządzeniem Prezesa Zarządu na okoliczność otwarcia ofert i wyboru najkorzystniejszej oferty.

§ 2

Najemcami lokali użytkowych oraz dzierżawcami terenu mogą być członkowie Spółdzielni oraz inne osoby fizyczne i prawne.

§ 3

1. Prawa i obowiązki najemców lokali użytkowych, wysokość opłat, czas najmu określa umowa najmu, stanowiąca załącznik nr 1 niniejszego regulaminu.
2. Prawa i obowiązki dzierżawcy terenu, wysokość opłat określa umowa dzierżawy, stanowiąca załącznik nr 2.

§ 4

Do umów najmu i dzierżawy stosuje się odpowiednio postanowienia Kodeksu Cywilnego.

§ 5

1. Informację o wolnych lokalach użytkowych i terminie składania ofert zamieszcza Zarząd Spółdzielni na osiedlowych tablicach ogłoszeń, w siedzibie Zarządu Spółdzielni, w lokalnej prasie oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Oferta najmu lokalu użytkowego winna zawierać :
 1. dane osobowe w przypadku gdy o najem ubiega się osoba fizyczna lub spółka cywilna oraz dane osobowe członków Zarządu w przypadku spółki prawa handlowego,

2. odpis aktualny z Krajowego Rejestru sądowego lub zaświadczenia ewidencji działalności gospodarczej, Nip, Regon,
 3. nazwę banku i numer rachunku bankowego, w którym oferent posiada rachunek bankowy
 4. zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z tytułu należności publiczno prawnych
 5. zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu we wnoszeniu składek na ubezpieczenie społeczne
 6. oświadczenie, że w przypadku wyboru oferty, najemca zobowiązuje się do wniesienia kaucji w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni,
 7. deklarowany rodzaj działalności gospodarczej, który będzie wykonywany w przedmiocie najmu.
3. Oferty najemcy dot. lokalu powyżej 500 m² winny być nadto udokumentowane zaświadczeniem Banku, który obsługuje rachunek bankowy oferenta , potwierdzającego czy oferent: :
1. ma zdolność kredytową,
 2. korzysta z kredytów,
 3. obsługa kredytów jest terminowa,
 4. rachunek oferenta nie jest obciążony tytułem egzekucyjnym,
 5. średnie wpływy na rachunku bieżącym i średnie obroty/ przychody miesięczne oferenta
4. Uczestnicy przystępujący do konkursu są zobowiązani do wpłacenia na rachunek bankowy Spółdzielni wadium w wysokości określonej jednorazowo przez Zarząd Spółdzielni, doręczając najpóźniej w dniu konkursu dowód wpłaty wadium.
5. Uczestnikom konkursu, których oferty zostały odrzucone, zwraca się wpłacone wadium bezpośrednio po przeprowadzeniu konkursu ofert nie później niż w terminie 7 dni od daty przeprowadzenia konkursu.
6. Wniesione wadium oferenta, którego oferta została wybrana stanowi zaliczkę na poczet pierwszego miesiąca opłat czynszowych związanych z przedmiotem najmu
7. Dopuszcza się zwrot wadium oferenta którego oferta została wybrana w przypadku lokali użytkowych wymagających poniesienia znacznych nakładów finansowych na adaptację przedmiotu najmu
8. W przypadku, gdy pomimo wyboru oferty, oferent którego oferta została wybrana wycofa się lub nie zawrze umowy o najem w terminie 14 dni od daty przeprowadzenia konkursu wpłacone przez oferenta wadium nie podlega zwrotowi.

§ 6

Przy analizie ofert i wyborze oferenta Komisja kierować się będzie w szczególności następującymi względami :

- rodzajem działalności, którą oferent zamierza prowadzić w przedmiocie najmu w tym, czy zamierzona działalność będzie zgodna z potrzebami mieszkańców,
- terminem rozpoczęcia działalności,
- wyborem najkorzystniejszej oferty z punktu widzenia interesu ekonomicznego Spółdzielni.

§ 7

1. Komisja dokonuje wyboru kontrahenta po, zapoznaniu się ze złożonymi ofertami oraz wysłuchaniu zainteresowanych oferentów.

2. Z przebiegu konkursu ofert sporządza się protokół.
3. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo unieważnienia konkursu ofert bez podania przyczyn.

§ 8

Podpisanie umowy z wybranym kontrahentem następuje w ciągu 14 dni od daty wyboru oferenta.

II. FORMY ZABEZPIECZENIA ROSZCZEŃ SPÓŁDZIELNI

§ 9

1. Najemca lub Dzierżawca przed objęciem lokalu lub podpisaniem umowy dzierżawy zobowiązany jest do wniesienia na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy, kaucji gwarancyjnej będącej zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń Spółdzielni powstałych w czasie trwania lub po rozwiązaniu bądź wygaśnięciu stosunku najmu.
2. Wysokość kaucji ustala się na kwotę stanowiącą równowartości 3 miesięcznego czynszu najmu lub dzierżawy.

III. TRYB POSTĘPOWANIA PRZY ŚCIAGANIU ZADŁUŻEŃ

§ 10

1. Najemca lub Dzierżawca jest zobowiązany do opłacania czynszu w okresach miesięcznych z tytułu najmu lokalu użytkowego / dzierżawy terenu w ciągu 7 dni od daty otrzymania faktury. Czynsz należy uiszczać z góry do 10-go każdego miesiąca z zastrzeżeniem ust. 1a.
- 1a. Najemca lub Dzierżawca będący jednocześnie członkiem spółdzielni jest zobowiązany do opłacenia czynszu w okresach miesięcznych z tytułu najmu lokalu użytkowego/dzierżawy terenu z góry do 30-go każdego miesiąca w banku wskazanym przez Spółdzielnię lub do 15-go dnia miesiąca w innym banku lub na poczcie.
2. Wysokość czynszu i innych opłat z tytułu najmu/dzierżawy terenu określa umowa zawarta z najemcą.
4. Ustalenie wysokości czynszu nie wymaga uzasadnienia ani kalkulacji kosztów Wynajmującego.

§ 11

W przypadku zwłoki w uiszczaniu opłat z tytułu najmu/dzierżawy terenu Spółdzielnia służy prawo naliczania ustawowych odsetek za cały okres zwłoki.

§ 12

1. Spółdzielnia na podstawie miesięcznych wydruków prowadzi analizę zadłużeń z tytułu najmu /dzierżawy terenu.
2. W przypadku co najmniej 2 miesięcznej zwłoki w regulowaniu opłat czynszowych Spółdzielnia wysyła upomnienie, wyznaczając równocześnie 7 – dniowy termin do zapłaty należności i informując o konsekwencjach rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego poprzedza ostateczne wezwanie do zapłaty Spółdzielni kwoty należności głównej oraz naliczonych odsetek z tytułu zaległego czynszu najmu.

4. W przypadku nie uregulowania kwoty zadłużenia w określonym w wezwaniu terminie, Spółdzielnia rozwiązuje umowę najmu/dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia i kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.
5. W razie nie opróżnienia lokalu po rozwiązaniu umowy, Spółdzielnia występuje do Sądu o nakazanie eksmisji z lokalu, bądź o wydanie nieruchomości (przedmiotu dzierżawy)

IV. NAJEM MIEJSCA PARKINGOWEGO

§ 13

1. Spółdzielnia w uzasadnionych przypadkach, może zaznaczyć miejsca parkingowe na ogólnodostępnych parkingach istniejących na terenie Spółdzielni (poprzez znaki pionowe i/lub tzw. koperty) na wniosek uprawnionych osób fizycznych i prawnych.

Do składania wniosków w sprawie oznaczenia miejsca parkingowego uprawnione są:

a) osoby ze stwierdzonym orzeczeniem właściwego organu niepełnosprawnością narządów ruchu w stopniu uzasadniającym posiadanie wydzielonego miejsca parkingowego, osoby sparaliżowane, poruszające się jedynie za pomocą wózka inwalidzkiego

b) najemcy i dzierżawcy lokali użytkowych lub innych nieruchomości gruntowych Spółdzielni prowadzący działalność gospodarczą.

2. W przypadku składania podań przez mieszkańców o przyznanie miejsc parkingowych tzw. „Kopert”, w sytuacji gdy osoba legitymuje się oświadczeniem o niepełnosprawności w stopniu który nie uzasadnia przyznanie takiego miejsca z zgonie z treścią ust.1 pkt a) niniejszego paragrafu, Zarząd będzie rozpatrywał te wnioski biorąc pod uwagę bilans wolnych miejsc w stosunku do istniejącego zapotrzebowania. Osoba występująca z wnioskiem o przyznanie miejsca parkingowego winna wylegitymować się tytułem prawnym do samochodu osobowego lub podstawą do użytkowania pojazdu osobowego. Pojazd wnioskodawcy musi być oznakowany znakiem inwalidy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
3. W szczególnych przypadkach może zostać wyznaczone miejsce parkingowe postojowe dla pojazdów ratujących życie lub zdrowie ludzi, usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie Zakładu Opieki zdrowotnej lub Zakładu Opiekuńczego.
4. Zarząd Spółdzielni wyznacza nieodpłatne miejsca parkingowo postojowe na udokumentowany wniosek podmiotu (osoby) uprawnionego.

IVa. NAJEM DODATKOWYCH POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH I DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI POD REKLAMY WOLNOSTOJĄCE

§ 14

1. Spółdzielnia może wynajmować dodatkowe pomieszczenia przynależne znajdujące się w zasobach Spółdzielni i dzierżawić nieruchomości gruntowe pod reklamy wolnostojące członkom Spółdzielni a także innym osobom fizycznym lub prawnym prowadzącym działalność gospodarczą.
2. Decyzję w sprawie najmu pomieszczeń przynależnych oraz decyzje w sprawie dzierżawy nieruchomości gruntowych Spółdzielni pod reklamy wolnostojące podejmuje Zarząd Spółdzielni.

3. Stawki za dzierżawę terenu pod reklamę wolnostojącą pobierane są za 1m² powierzchni reklamy.
4. Środki pochodzące z najmu i dzierżawy powiększają fundusz remontowy danej nieruchomości.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do zatwierdzenia : umownych i ofertowych stawek czynszu podstawowego dla najemców lokali użytkowych i dzierżawców nieruchomości gruntowych, znajdujących się w zasobach spółdzielni.

§ 16

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie w dniu 27.03.2013 Uchwałą nr 8/03/2013 z mocą obowiązującą od 27.03.2013.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

.....
Czesław Mędykowski

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

.....
Halina Mainka