

Uchwała nr 19/2010
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku
z dnia 27 KWIETNIA 2010 roku

w sprawie: zatwierdzenia regulaminu zasad i trybu wynajmu lokali użytkowych

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku działając w oparciu o § 42 ust. 2 pkt 12 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku uchwała regulamin zasad i trybu wynajmu lokali użytkowych stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

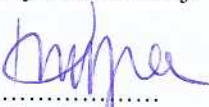
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

§ 4



Moc traci regulamin zasad i trybu wynajmu lokali użytkowych zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej 38/97 z 27.12.1997 r.

Obecnych	-	9	członków Rady Nadzorczej
„ZA”	-	9	członków Rady Nadzorczej
„PRZECIW”	-	0	członków Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej:

w/2 
.....
Stanisław Bontkiewicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej:



.....
Adam Pite

REGULAMIN ZASAD I TRYBU WYNAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH

§1

1. Spółdzielnia prowadzi wynajem lokali użytkowych stanowiących jej własność. Pod pojęciem „lokal użytkowy” należy rozumieć pomieszczenie służące prowadzeniu działalności gospodarczej lub innej działalności nie związanej z zamieszkiwaniem.
2. Spółdzielnia prowadzi wynajem lokali użytkowych znajdujących się w:
 - a. pawilonach wolnostojących,
 - b. w części parterowej budynków mieszkalnych,
 - c. w wygospodarowanej części piwnic budynków mieszkalnych,
 - d. innych pomieszczeń np. gospodarczych, administracyjnych itp.

§2

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: przedpokoje, korytarze, łazienki, WC, w tym również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
2. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związana z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
3. Powierzchnię pomieszczeń służącą kilku użytkownikom lokali np. (wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego nie zalicza się strychów, balkonów, loggi, pawlaczy.

§ 3

1. Spółdzielnia ogłasza przetarg na zawarcie umowy najmu lokalu, a ceną wywoławczą jest stawka określona w uchwale Rady Nadzorczej.
2. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu pisemnego nieograniczonego, który ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.
3. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni wybierając jedną z ofert, o której mowa w pkt 2.
4. Przed rozpoczęciem przetargu Spółdzielnia Mieszkaniowa może odstąpić od jego przeprowadzenia bez podania przyczyn.
5. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, jeżeli spełnią warunki podane w ogłoszeniu.
6. Wadium w formie pieniądza może być wniesione w gotówce lub przelewem na podane w ogłoszeniu konto Spółdzielni.
7. Wadium zwraca się niezwłocznie po odwołaniu lub zamknięciu przetargu, w tym także przetargu, który nie został rozstrzygnięty.
8. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg zalicza się na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych.
9. Ogłoszenie o przetargu Zarząd podaje do publicznej wiadomości co najmniej 2 tygodnie przed wyznaczonym terminem przetargu.
10. Ogłoszenie o przetargu umieszcza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej, ewentualnie w innych środkach przekazu.



11. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby z nimi spokrewnione.
12. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa w składzie 3 osób.
13. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej wyznacza Zarząd Spółdzielni.
14. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania.
15. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.
16. Protokół z przeprowadzonego przetargu powinien zawierać:
 - a. informacje o terminie i miejscu przetargu
 - b. oznaczenia nieruchomości będącej przedmiotem przetargu,
 - c. informacje o osobach dopuszczonych i nie dopuszczonych do przetargu, wraz z uzasadnieniem,
 - d. informacje o rozstrzygnięciach podjętych przez komisję przetargową, wraz z uzasadnieniem,
 - e. najwyższą cenę osiągniętą w przetargu lub informację o złożonych ofertach, wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich,
 - f. imiona i nazwiska przewodniczącego i członków komisji przetargowej.
17. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji.
18. W razie stwierdzenia, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zostały dokonane w sposób sprzeczny z regulaminem, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Zarząd podejmuje decyzję o powtórzeniu czynności przetargowych albo unieważnia przetarg.
19. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, przeprowadza się przetarg drugi, w którym Zarząd może obniżyć cenę wywoławczą czynszu ustaloną przy ogłaszaniu pierwszego przetargu.

§ 5

Zarząd Spółdzielni mieszkaniowej może podjąć decyzję o pominięciu procedury przetargowej w przypadku rezygnacji z najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę i złożeniu oferty przez innego, potencjalnego najemcę ze stawką czynszu w wysokości nie niższej niż dotychczasowa.

§ 6

1. Umowę z najemcą zawiera Zarząd Spółdzielni niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu (wyborze oferty).
2. Przedmiot najmu, prawa i obowiązki stron, okres najmu oraz wysokość opłat winny być określone w umowie najmu.
3. Umowa może być zawarta po wniesieniu kaucji, która nie może być niższa od równowartości trzymiesięcznego czynszu najmu, wyliczonego na dzień zawarcia umowy.
4. W przypadku zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zaliczenia kaucji na poczet zobowiązań najemcy.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz do przestrzegania przepisów wewnątrzspółdzielczych.
2. Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania oraz otoczenie budynku.
3. Najemca nie może dokonywać zmian w lokalu bez zgody Spółdzielni.
4. Zainstalowanie urządzeń pomiarowych poboru: energii elektrycznej, wody, gazu, itp. dokonuje najemca we własnym zakresie i na własny koszt.

5. Najemca zobowiązany jest do likwidacji skutków zniszczeń lub pokrycia kosztów napraw szkód mogących powstać w pomieszczeniach i drogach dojazdowych w związku z prowadzoną działalnością.
6. Po ustaniu stosunku najmu najemca zobowiązany jest przekazać wynajmowany lokal w stanie nie pogorszonym.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest do płacenia czynszu z tytułu najmu lokalu w stosunku miesięcznym w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury.
2. W przypadku nieterminowego regulowania należności, Spółdzielni przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za zwłokę.
3. W związku ze wzrostem kosztów utrzymania zasobów, Spółdzielnia ma prawo do zmiany naliczeń czynszowych określonych w umowie na podstawie uchwał Rady Nadzorczej. Wprowadzenie takich zmian wymaga formy pisemnej.

§ 9

1. Spółdzielni przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu bez wypowiedzenia, gdy najemca:
 - a. używa lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
 - b. używa lokal w sposób powodujący jego znaczne zniszczenie,
 - c. zalega z opłatą czynszu i innymi opłatami,
 - d. wynajmuje lub oddaje w bezpłatne używanie lokal użytkowy bez zgody Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego od pierwszego dnia następnego miesiąca, w którym nastąpiło wypowiedzenie.

§ 10

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem i umową z najemcą, obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego oraz statutu Spółdzielni.