

**Regulamin
najmu lokali użytkowych i dzierżaw terenu Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budowlani”**

Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejszy regulamin opracowano w oparciu o:

1. Ustawę „Prawo Spółdzielcze” z dnia 16.09.1982 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
3. Statutu Spółdzielni zarejestrowanego w KRS 0000051083.

§ 2

1. Za lokal użytkowy uważa się samodzielny lokal lub jego część, wykorzystywany na cele inne niż mieszkalne.
2. Regulamin dotyczy również innych przedmiotów dzierżaw jak: ściany i dachy budynków itp.

I Zasady wynajmowania lokali.

§ 3

1. Lokale użytkowe nie wykorzystywane na potrzeby własne Spółdzielni mogą być wynajmowane członkom Spółdzielni i innym osobom na czas określony lub nie określony.
2. Decyzje w sprawie przeznaczenia lokalu do wynajęcia podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 4.

Wybór najemcy lub dzierżawcy może być dokonywany w drodze przetargu, konkursu ofert lub z tzw. „wolnej ręki”. Decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 5.

1. Przed ogłoszeniem konkursu ofert, Zarząd ustala:
 - a) charakterystykę podmiotu najmu,
 - b) ograniczenia dotyczące rodzaju działalności,
 - c) minimalną cenę najmu za 1m²pu,
 - d) wartość wadium i ewentualną wysokość kaucji.
2. Informacje o planowanym konkursie ofert należy ogłaszać:
 - a) w uzasadnionych przypadkach w prasie – decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni,
 - b) na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
 - c) na oknie wystawowym lokalu przeznaczonego do wynajęcia.
3. Konkurs ofert może być przeprowadzony na podstawie zbiorowej oferty.
4. Konkurs ofert ma charakter nieograniczony i może być przeprowadzony, jeżeli od daty ogłoszenia mija minimum 7, ale nie więcej niż 14 dni.

§ 6

1. Przy ogłaszaniu przetargu obowiązują odpowiednio zasady, o których mowa

w § 5 niniejszego regulaminu.

2. Ewentualny przetarg odbywa się w drodze publicznej licytacji, jako przetarg ustny i jest rozstrzygany wg jednego kryterium – najwyższej zaoferowanej ceny.
3. W przypadku wynajmu lokalu lub dzierżawy z tzw. „wolnej ręki” w negocjacjach ze strony wynajmującego uczestniczą członkowie Zarządu.
Z przeprowadzonej negocjacji sporządza się notatkę podpisaną przez zainteresowanych. Notatka stanowi załącznik do kopii umowy.

§ 7

1. Wyboru najemcy dokonuje komisja powołana decyzją Prezesa Zarządu.
2. Komisja powołana do rozstrzygnięcia konkursu ofert – przetargu składa się z nie mniej niż 3 osób.
3. Konkurs ofert może być rozstrzygnięty jeżeli wpłynie jedna oferta, podobnie stawienia się jednego licytanta do odbycia przetargu.

§ 8

Ogłaszający konkurs ofert lub przetarg może odstąpić od jego przeprowadzenia bez podania przyczyn.

§ 9

Komisja powołana do przeprowadzenia przetargu lub konkursu ofert sporządza protokół z jego przebiegu, który zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 10

1. Nie przeprowadza się konkursu ofert (przetargu) w przypadkach kiedy zmiana umowy najmu jest konsekwencją zmiany nazwy Najemcy.
2. Spółdzielnia może zawrzeć umowę na dzierżawę terenu bez konkursu ofert (przetargu), jeżeli nastąpiła za pisemną zgodą Spółdzielni zmiana użytkownika lokalu lub zmiana właściciela nietrwałego obiektu, np. kiosku postawionego na tym terenie.

III. Sposób użytkowania lokali.

§ 11

Pomiędzy Wynajmującym i Najemcą zawierana jest umowa, która określa prawa i obowiązki stron.

§ 12

Najemcy lokali użytkowych mają obowiązek przestrzegania „Regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz zasad porządku domowego”.

§ 13

1. Przekazanie przedmiotu najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego sporządzonego i podpisanego przez strony.
2. Podstawowym obowiązkiem wynajmującego jest oddać najemcy do użytkowania lokal wraz z ewentualnymi pomieszczeniami przynależnymi w stanie przydatnym do umówionego użytku.
3. Podstawowym obowiązkiem najemcy jest:
 - a) opłacać terminowo czynsz i inne opłaty ustalone w umowie najmu,
 - b) użytkować lokal zgodnie z przeznaczeniem uzgodnionym z wynajmującym,
 - c) utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie

- technicznym i sanitarnym,
d) przestrzegać przepisów i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni,
e) przestrzegać przepisów przeciwpożarowych.

§ 14

1. Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność za stan techniczny budynku.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie najemcy znajdujące się w wynajętym lokalu.

§ 15

1. Najemca może podwyższyć standard lokalu na własny koszt za zgodą wynajmującego i w ustalonym zakresie. Poniesione na ten cel nakłady nie podlegają zwrotowi po rozwiązaniu umowy najmu.
2. Ewentualne prace remontowe Najemca ma obowiązek wykonywać w porze dziennej w taki sposób, aby nie zakłócać spokoju pozostałych mieszkańców budynków i osiedla.

§ 16

Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują również przy dzierżawieniu terenu będącego w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.

IV Przepisy końcowe.

§ 17

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie postanowienia Kodeksu Cywilnego.

§ 18

Ewentualne spory pomiędzy stronami będą rozpatrywane przez właściwe Sądy.

§ 19

Traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/04.
z dnia 26.02.2004 roku

§ 20

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 31.03.2009 roku, Uchwałą nr 15/09.