

REGULAMIN

wynajmu lokali użytkowych

w Spółdzielni Mieszkaniowej

w Kozienicach

§ 1

1. Lokalem użytkowym jest pomieszczenie , które wg dokumentacji technicznej jest na stałe przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej lub zostało na stałe zaadaptowane na cele działalności gospodarczej.
2. W Spółdzielni rozróżnia się lokale użytkowe stanowiące własność Spółdzielni.
 - 2.1 wbudowane na parterze budynku , których powierzchnia użytkowa jest zaliczana do ogólnej powierzchni budynku.
 - 2.2 wolnostojące
 - 2.3 zlokalizowane w pomieszczeniach piwnicznych
3. Najemcami lokali użytkowych mogą być członkowie Spółdzielni oraz inne osoby fizyczne i prawne.
4. Najemcy lokalu nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o przydział tego lokalu na prawach spółdzielczych.

§ 2

1. Lokale przeznaczone do wynajmu określa Zarząd Spółdzielni .

§ 3

1. Najem lokali odbywa się w drodze przetargu ustnego przeprowadzonego przez Zarząd .
2. Do czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu Prezes Zarządu Spółdzielni Zarządzeniem powołuje Komisję Przetargową .
Komisja składa się z co najmniej 3 osób .
3. Zarząd ogłasza na co najmniej 7 dni przed odbyciem przetargu w telewizji lokalnej , bądź w prasie lokalnej , na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni informację określającą w szczególności :
 - położenie i metraż lokalu
 - termin odbycia się przetargu
 - kwotę i termin wpłaty wadium
 - stawkę wywoławczą czynszu oraz wysokość opłat za media.

- wysokość wymaganej kaucji na zabezpieczenie umowy
- wysokość minimalnego postąpienia
- czas związania ofertą
- prawo spółdzielni do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn
- kontakt w celu oględzin lokalu

§ 4

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest :
 - 1/ wniesienie wadium
 - 2/ złożenie pisemnego oświadczenia o zapoznaniu się z warunkami przetargu , którego wzór stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
2. Przetarg otwiera Przewodniczący Komisji Przetargowej , odczytując Zarządzenie Prezesa Zarządu Spółdzielni w sprawie przeprowadzenia przetargu ustnego na najem lokalu użytkowego.
3. Przewodniczący komisji Przetargowej po kolei :
 - 1/ sprawdza czy każdy z oferentów spełnił warunki określone w § 4 ust 1
 - 2/ odczytuje listę uczestników przetargu
 - 3/ rozpoczyna licytację poprzez podanie ceny wywoławczej oraz minimalnego postąpienia (ustalonego Uchwałą Rady Nadzorczej)
4. Każdy z uczestników może zmienić wysokość stawki czynszu podając stawkę równą postąpieniu bądź wyższą.
5. Trzykrotne powtórzenie przez prowadzącego postępowanie przetargowe wysokości zaoferowanej przez ostatniego oferenta wysokości stawki kończy procedurę przetargową , a oferent , który zgłosił najwyższą ofertę , która nie została przebita jest zwycięzcą przetargu.
6. Komisja z przeprowadzonego przetargu sporządza protokół .
7. Sporządzony protokół z przetargu zatwierdza Prezes Zarządu.

§ 5

1. Wadium wniesione przez wygrywającego przetarg może być zaliczone na poczet kaucji która może być ustanowiona na zabezpieczenie należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu przysługującego Spółdzielni.
2. Wadium wniesione przez pozostałych uczestników przetargu zostanie im niezwłocznie zwrócone , najpóźniej w ciągu 3 dni.
3. W przypadku odwołania bądź unieważnienia przetargu przez Spółdzielnie , wadium zostanie niezwłocznie najpóźniej w ciągu 3 dni zwrócone wszystkim uczestnikom przetargu.

§ 6

1. W przypadku , gdy przetarg na najem lokalu użytkowego nie dojdzie do skutku , zostanie unieważniony , zakończy się wynikiem negatywnym lub wygrywający przetarg nie przystąpi do zawarcia umowy najmu Zarząd ogłasza kolejny przetarg na najem lokalu.
2. W przypadku zaistnienia sytuacji wymienionej w ust 1 dopuszcza się możliwość obniżenia wywoławczej stawki czynszu za zgodą Rady Nadzorczej wyrażoną w formie Uchwały.
3. W przypadku , gdy po raz drugi licytacja nie dojdzie do skutku z powodu braku oferentów Zarząd może wynajmować lokal z wolnej ręki w cenie ustalonej przez Radę Nadzorczą.

§ 7

1. Z wygranym w przetargu zawiera się umowę najmu lokalu.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest dokonanie przez osobę wyłonioną w przetargu następujących czynności:
 - 1/ spisanie protokołu zdawczo – odbiorczego , który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu.
 - 2/ złożenie dokumentów związanych z prowadzona działalnością :
 - a/ wypisu z ewidencji działalności lub odpisu z właściwego rejestru
 - b/ zaświadczeń o nadaniu REGON i NIP
3. Termin zawarcia umowy najmu użytkowego ustala Zarząd
4. Umowa najmu lokalu użytkowego może być zawarta na czas określony bądź nieokreślony.

W przypadku , gdy wzrosną koszty eksploatacji lokalu i podjęcia Uchwały przez Radę Nadzorczą , Wynajmujący wprowadza podwyższony czynsz najmu aneksem do umowy.

§ 8

1. Umowa najmu lokalu użytkowego na czas nieokreślony może być rozwiązana przez każdą ze stron bez podania powodu z zachowaniem ustalonego w umowie terminu wypowiedzenia .
2. Umowa najmu lokalu użytkowego może być rozwiązana przez Spółdzielnię bez zachowania terminu wypowiedzenia , gdy Wynajmujący:
 - a/ używa lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem

b/ zalega z zapłatą należności za co najmniej dwa pełne okresy płatności po uprzednim udzieleniu przez Spółdzielnię miesięcznego terminu do uregulowania zaległości

c/ wynajął , podnajął albo oddał do bezpłatnego użytkowania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Spółdzielni.

d/ bez zgody Spółdzielni samowolnie wykonał w lokalu przeróbki i zmiany w stosunku do stanu pierwotnego

e/ nie wykonuje obowiązków wynikających z postanowień umowy najmu.

3. W przypadku nie zawarcia umowy najmu przez Najemcę wybranego w licytacji w terminie 14 dni od wezwania przez Zarząd do zawarcia umowy , wadium nie podlega zwrotowi.

§ 9

1. Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu lub jej rozwiązaniu najemca zobowiązany jest przekazać lokal Spółdzielni po uprzednim jego odnowieniu i doprowadzeniu do stanu pierwotnego .

2. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów , a Zarząd może zwolnić najemcę z obowiązku przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

3. Przekazanie następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 10

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.03.2010r. Uchwałą Nr *6/2010*, i obowiązuje od dnia 29.03.2010r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Stanisław Jochowicz