

**REGULAMIN**  
**wynajmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu**  
**oraz użyczenia pomieszczeń niepełnowartościowych**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej „HUTNIK”**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Podstawę prawną Regulaminu stanowią:

1. Kodeks Cywilny
2. Ustawa z 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. 54/1995, poz. 298 z późniejszymi zmianami)
3. Ustawa z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 4/2001 poz. 27 z późniejszymi zmianami)
4. Statut Spółdzielni.

§ 2

1. Lokalem użytkowym jest pomieszczenie, w którym prowadzi się działalność usługową, produkcyjną, handlową, artystyczną itp. lub które służy do zaspokojenia potrzeb mieszkańców wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.
2. Użytkownikami lokali użytkowych mogą być osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą a także członkowie Spółdzielni, grupa mieszkańców lub osoby prawne.
3. Szczegółowe zasady wynajmu, dzierżawy i użyczenia określone są każdorazowo w umowach najmu, użyczenia lub dzierżawy podpisywanych przez obie strony.

II. NAJEM LOKLI UŻYTKOWYCH

§ 3

W celu wynajmu wolnych lokali użytkowych Spółdzielnia ogłasza konkurs ofert na stawkę najmu w lokalnej prasie, na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej Spółdzielni lub w dostępnych mediach elektronicznych.

§ 4

1. Ubiegający się o najem lokali, w których prowadzona będzie działalność gospodarcza składają oferty w zamkniętych kopertach adresowanych zgodnie z informacją zawartą w ogłoszeniu.
2. Oferty powinny zawierać:
  1. Określenie rodzaju działalności przewidywanej do prowadzenia w lokalu,
  2. Kserokopię wpisu do rejestru ewidencji działalności gospodarczej lub innego stosowanego rejestru,
  3. Kserokopię zaświadczenia o nadaniu numeru NIP, REGON,
  4. Oświadczenie czy oferent jest lub nie płatnikiem VAT,
  5. Oświadczenie o niezaleganiu z płatnościami wobec ZUS i US oraz że nie toczy się wobec oferenta postępowanie układowe, likwidacyjne lub upadłościowe,
3. Oferent nie może zalegać z płatnościami wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „HUTNIK”.

§ 5

1. Konkurs na stawkę najmu lokalu przeprowadza komisja konkursowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.

2. Jeżeli konkurs ofert nie może dać rozstrzygnięcia z powodu zaproponowania tej samej stawki czynszu przez więcej niż jednego z oferentów, komisja przeprowadza licytację ustną pomiędzy tymi oferentami, po uprzednim ich powiadomieniu o terminie i sposobie przeprowadzenia licytacji.
3. Dokumentację z przeprowadzonego konkursu stanowi protokół, który powinien zawierać informacje o:
  - Ilości złożonych i ważnych ofert z ich opisem
  - Przebiegu ewentualnej licytacji i jej wyniku,
  - Wskazaniu wybranej oferty i jej uzasadnieniem,
  - Ofertach odrzuconych z powodu nieważności
  - Powód ewentualnego unieważnienia przetargu.
4. Wzór protokołu stanowi załącznik nr do Regulaminu.
5. Protokół zatwierdza Zarząd.

#### § 6

1. Umowę najmu lokalu z Najemcą zawiera Zarząd.
2. Nieodłączny załącznik umowy najmu stanowi protokół zdawczo – odbiorczy lokalu.
3. Spółdzielnia może żądać, aby Najemca w celu zabezpieczenia umowy najmu wpłacił kaucję w wysokości 1 miesięcznego wymiaru czynszu najmu brutto.
4. Najemca lokalu zobowiązany jest umownie ponosić poza czynszem najmu opłaty za:
  - poboru wody ciepłej i zimnej wg wskazań zainstalowanych wodomierzy oraz procentową różnicą pomiędzy zużyciem wody wskazanym przez wodomierz główny a sumą zużycia wody wykazaną przez wodomierze indywidualne w lokalach występującą na budynku proporcjonalnie do zużycia w danym kwartale rozliczeniowym.
  - zrzut ścieków wg ilości zużytej wody i obowiązujących cen,
  - „opłatę stałą” w wysokości 1,60 zł netto miesięcznie na wydatki związane z odczytami i utrzymaniem wodomierzy,
  - centralne ogrzewanie wg powierzchni lokalu w oparciu o średnie koszty zużycia energii cieplnej w nieruchomości wg stawek dostawcy ciepła, powiększone o 15% na koszty utrzymania i eksploatacji wymiennikowni ciepła oraz sieci c.o. stanowiących własność Wynajmującego,
  - podgrzanie wody wg zużycia ciepłej wody i średniego kosztu ogrzania m<sup>3</sup> wody zimnej dla wymiennika centralnej ciepłej wody, wg stawek dostawcy ciepła
  - wywóz nieczystości stałych wg stawek zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą
  - koszt utrzymania śmietnika w wysokości 10% opłaty netto za wywóz nieczystości stałychw trybie określonym w umowie bądź na podstawie oddzielnych umów z gestorami mediów i usług komunalnych. .

#### § 7

1. Podnajem części lub całości lokalu jest możliwy tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może żądać przywrócenia stanu pierwotnego lokalu w przypadku rozwiązania umowy najmu i przekazania lokalu. Niespełnienie tego żądania odnotowane zostanie w protokole odbioru lokalu zaś kwota kaucji zostanie przeznaczona na pokrycie kosztów odnowienia oraz ewentualnego zadłużenia z tytułu niepłacenia czynszu.

3. Spółdzielnia może zwrócić Najemcy koszt remontów trwale podnoszących standard lokalu bądź jego wartość techniczną jeżeli ich zakres i wykonanie zostały uzgodnione wcześniej ze Spółdzielnią w formie pisemnej.
4. Wszelkie zmiany w lokalu wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
5. W przypadku nieprzekazania lokalu po rozwiązaniu umowy najmu Spółdzielnia będzie naliczać i obciążać byłego najemcę odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu do dnia jego przekazania, w wysokości dotychczasowego czynszu i opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

#### § 8

1. Dopuszcza się omięcie procedury konkursu ofert w przypadku:
  1. Rezygnacji z najmu lokalu poprzez dotychczasowego najemcę, który jest zainteresowany skróceniem okresu wypowiedzenia i złożeniem oferty przez innego, potencjalnego najemcę ze stawką czynszu w wysokości nie niższej niż dotychczasowa.
  2. Braku zainteresowania wynajmem lokalu przez okres dłuższy niż 1 miesiąc od terminu konkursu ofert, który uległ unieważnieniu z braku chętnych na wynajem.
2. W sytuacji określonej w ust. 1 pkt. 2 Zarząd może obniżyć stawkę czynszu najmu o 10% w stosunku do aktualnie obowiązującej w tym lokalu po 2 miesiącach bezskutecznego poszukiwania chętnych na wynajem i o kolejne 10% - po dalszych 2 miesiącach tych poszukiwań poprzez ogłoszenia w prasie lub na spółdzielczych tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej Spółdzielni lub w dostępnych mediach elektronicznych.

### III. DZIERŻAWA TERENÓW

#### § 9

Wnioski osób prawnych i fizycznych o wydzierżawienie terenów zarządzanych przez Spółdzielnię rozpatruje Zarząd biorąc pod uwagę:

- Położenie wnioskowanego terenu oraz popyt lokalami danego osiedla na planowaną działalność,
- Uzbrojenie podziemne wnioskowanego terenu i stopień uniemożliwienia sytuowania lokalu użytkowego w jego zasięgu.

#### § 10

1. Umowę dzierżawy terenu z Dzierżawcą zawiera Zarząd.
2. Spółdzielnia może żądać, aby tytułem zabezpieczenia umowy dzierżawy Dzierżawca wpłacił kaucję w wysokości określonej przez Zarząd.
3. Dzierżawca jest zobowiązany umownie ponosić poza czynszem dzierżawy opłaty z tytułu dostawy mediów oraz odbioru ścieków i odpadów komunalnych w trybie określonym w umowie bądź na podstawie oddzielnych umów z gestorami mediów i usług komunalnych.

#### § 11

1. Poddzierżawa części lub całości dzierżawionego terenu jest możliwa tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia ma prawo żądać przywrócenia terenu dzierżawionego do stanu pierwotnego po ustaniu umowy dzierżawy.
3. Zarząd może zawrzeć umowę dzierżawy z następcą prawnym dotychczasowego dzierżawcy, wskazanym przez tego dzierżawcę.

4. W przypadku nieprzekazania terenu w ostatnim dniu trwania umowy dzierżawy Spółdzielnia będzie obciążać byłego dzierżawcę odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z terenu do dnia jego przekazania w stanie pierwotnym w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawy i pozostałych opłat związanych z dzierżawą.

#### IV. POMIESZCZENIA NIEPEŁNOWARTOŚCIOWE

##### § 12

Umowy najmu na prowadzenie działalności gospodarczej w pomieszczeniach niepełnowartościowych (piwniczne, magazynowe, po byłych kotłowniach lub ogólnodostępne typu pralnie, suszarnie) zawiera Zarząd Spółdzielni w wyniku przeprowadzonego konkursu ofert na ich najem lub na wniosek zainteresowanych osób fizycznych lub prawnych z pominięciem procedury konkursowej.

##### § 13

Zarząd może zawrzeć umowę użyczenia pomieszczenia niepełnowartościowego z członkami lub grupą mieszkańców Spółdzielni nie na działalność gospodarczą lecz dla realizacji własnych potrzeb wynikających z faktu zamieszkiwania w budynku, w którym znajduje się dany lokal (rekreacja typu siłownia, sala ping – pongowa, itp.) .

##### § 14

Zainteresowani wynajęciem lub użyczeniem lokalu niepełnowartościowego zobowiązani są dostarczyć do Zarządu przed rozpatrzeniem ich wniosku zgodę wszystkich osób mających prawo do korzystania z danego pomieszczenia na jego wynajem lub użyczenie. Zgoda wszystkich osób w/w jest niezbędna do zmiany przeznaczenia lokalu niepełnowartościowego już wynajmowanego lub użyczonego przez Spółdzielnię.

##### § 15

W pozostałym zakresie warunków najmu i użyczenia stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału II Regulaminu.

#### V. ZASADY USTALANIA STAWEK CZYNSZU

##### § 16

1. Stawki czynszu najmu 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokali oraz stawki czynszu dzierżawy 1m<sup>2</sup> terenu ustala Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę poziom inflacji, usytuowania lokalu (centrum miasta lub osiedla), profil prowadzonej działalności oraz ogólną sytuację gospodarczą na terenie miasta Łaziska Górne.
2. W przypadku prowadzenia w danym lokalu działalności rzemieślniczej (np. krawiec, szewc itp.), rekreacyjnej (fitness – club, siłownia itp.), społecznie potrzebnej (kawiarenka internetowa, apteka, poczta itp.) lub usług na potrzeby mieszkańców Spółdzielni (obsługa prawna, bieżące utrzymanie budynków itp.) Zarząd może ustalić preferencyjne, niższe stawki czynszu.
3. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek osób wymienionych w §1 ust. 2 Zarząd może ustalić inną stawkę czynszu najmu dla danego lokalu lub czynszu dzierżawy dla danego terenu.

§ 17

1. Aneksy do umów uwzględniające zmianę stawek wymienionych w § 16 wymagają podpisu przez obie strony umowy.
2. Niepodpisanie aneksów wymienionych w ust. 1 oznacza wypowiedzenie umowy najmu lokalu lub dzierżawy terenu z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia.

§ 18

Stawki najmu określone w sposób opisany w § 16 są stawkami wyjściowymi do konkursu na stawkę najmu opisanego w § 5 ust 1 Regulaminu.

§ 19

Lokale użyczone członkom Spółdzielni na zasadach określonych w § 13 użytkowane są bezpłatnie z obowiązkiem ponoszenia przez nich zwykłych kosztów utrzymania tych lokali.

§ 20

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „HUTNIK” w Łaziskach Górnych i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały nr 87/2012 z dnia 17.12.2013r.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu tracą moc dotychczas obowiązujące Zasady wynajmu lokali użytkowych zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 92/11 z 21.11.2011r. .

Zatwierdzono Uchwałą Zarządu

nr 424/12 z dnia 06.12.2012r.