Załącznik do uchwały
nr 8/2022 Rady Nadzorczej
z dnia 25.05.2022 r.

Regulamin wynajmu lokali użytkowych I Żoliborskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie

Tekst jednolity

obejmuje tekst Regulaminu wynajmu lokali użytkowych I Żoliborskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie uchwalony uchwałą nr 103/2020 r. z dnia 2 listopada 2020 r. oraz zmiany do Regulaminu wynajmu lokali użytkowych I Żoliborskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie uchwalone uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/2021 z 14 grudnia 2021 r.

Podstawa prawna.

§ 1

1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 z późn. zmianami),
2) ustawa z dnia 16.09.1982 i. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zmianami),
3) ustawa z dnia 3.04.1964 i. Kodeks cywilny,
4) statut I Żoliborskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zasady ogólne.

§ 2

1. Lokale użytkowe oraz tereny znajdujące się w zasobach I ŻSM mogą być wynajmowane na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.
2. Konkurs ofert dla wynajmu lokali organizuje Zarząd I ŻSM.
3. Lokale mogą być wynajmowane za zgodą Zarządu I ŻSM bez stosowania procedury konkursu w przypadku przekształceń podmiotowych dotyczących przejęcia lokali przez następców prawnych najemców.
4. Wprowadzanie aneksów do umów najmu nie wymaga przeprowadzenia konkursu. Aneksy dotyczące ceny za 1m2 najmowanej powierzchni powinny być akceptowane przez Radę Nadzorczą.
5. Umowy najmu z najemcami lokali zawiera Zarząd Spółdzielni.

Zasady przeprowadzania konkursu.

§3

Najemcy lokali przewidzianych do wynajmu wyłaniani są w drodze konkursu ofert, którego celem jest wybór najkorzystniejszej oferty.

§4

Treść ogłoszenia, czas składania ofert, zasięg publikacji i formę, każdorazowo ustala komisja powołana przez Zarząd. Komisja zastrzega sobie prawo do unieważnienia lub odwołania

konkursu bez podania przyczyny, oraz do swobodnego wyboru oferty.

§ 5

1. Oferta powinna zawierać:
   a) imię i nazwisko, adres oferenta lub nazwę i siedzibę jeżeli oferent jest osobą prawną,
   b) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami konkursu i przyjmuje je bez zastrzeżeń, oraz oferowaną cenę za 1 m^2 wynajmowanej powierzchni (wzór oferty stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu),
   c) proponowane przeznaczenie lokalu,
   d) zaświadczenie o prowadzonej działalności gospodarczej,
   e) oświadczenie o związaniu oferenta ofertą w terminie 30 dni od dnia złożenia oferty,
   f) podpis oferenta.

2. W przypadku niespełnienia warunków wskazanych w ust. 1, oferent może zostać wezwany do uzupełnienia oferty w wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni terminie.

§ 6

1. Oferent, którego oferta została wybrana, obowiązany jest w ciągu 7 dni od zawarcia umowy najmu do wpłaty kaucji zabezpieczającej przelewem na rachunek I ŻSM.
2. Kaucja stanowi wielokrotność ustalonego czynszu brutto najmu. Kaucja przeznaczona jest na pokrycie ewentualnych roszczeń Spółdzielni wynikających z zawartej umowy, w szczególności związanych z ewentualnymi zniszczeniem lokalu w trakcie użytkowania oraz zabezpieczeniem wszelkich należności finansowych z tytułu umowy, w tym związanych z naprawieniem szkody wyrządzonej Spółdzielni przez najemcę lub osoby, za które ponosi on odpowiedzialność.

Regulamin konkursu ofert.

§ 7

1. Konkurs ofert przeprowadza Komisja powołana Uchwałą Zarządu I ŻSM, która czuwa nad właściwym zorganizowaniem, przebiegiem i zakończeniem konkursu.
2. W skład Komisji wchodzą:
   a) Przewodniczący - Prezes Zarządu,
   b) Członek - Członek Zarządu lub Pełnomocnik Zarządu,
   c) Członek - Pracownik merytoryczny Spółdzielni.
3. Zabrania się udziału w komisji osobom, które pozostają z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

§ 8

1. Otwarcia ofert dokonuje Komisja.
2. Po otwarciu ofert, Przewodniczący przekazuje członkom Komisji następujące informacje:
   a) informacje o wysokości proponowanej stawki czynszu,
   b) informacje o rodzaju działalności.

3. Komisja może unieważnić konkurs w szczególności w sytuacji nie uzyskania zadowalającej stawki, lub gdy działalność w zgłoszonych ofertach jest szczególnie uciążliwa.

§9

1. Z przeprowadzonego konkursu ofert Przewodniczący Komisji sporządza protokół zawierający następujące informacje:

a) wskazanie imiennego składu Komisji,

b) oznaczenie terminu składania i otwarcia ofert,

c) informacje o uczestnikach konkursu ofert,

d) imię i nazwisko lub nazwę, adres, stawkę oraz rodzaj działalności podmiotu rekomendowanego Zarządowi przez komisję w celu zawarcia umowy,

e) podpisy członków Komisji,

f) datę sporządzenia protokołu.

2. W przypadku, kiedy w jednym postępowaniu konkursowym oddano więcej niż jeden lokal, protokół sporządza się dla każdego z nich oddzielnie.

3. Ostateczną decyzję o wyborze podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 10

W przypadku, gdy w konkursie ofert na wybór najemcy lokalu użytkowego nie zostanie wyłoniony najemca lub wygrywający konkurs nie przystąpi do zawarcia umowy najmu, Zarząd I ŻSM powinien ogłosić kolejny konkurs na wybór najemcy lokalu w terminie nie dłuższym niż 21 dni od daty podpisania protokołu z pierwszego konkursu albo proponuje zawarcie umowy kolejnemu oferentowi.

§ 11

Komisja ma prawo do unieważnienia konkursu bez podania uzasadnienia.

Warunki i zasady zawierania umów najmu lokali użytkowych.

§ 12

1. Z osobą wyłonioną w wyniku konkursu ofert Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu lokalu po przedstawieniu przez wynajmującego dokumentów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą i wpłacie kaucji zabezpieczającej ustalonej w ofercie.

2. Zwrot kaucji po rozwiązaniu umowy i protokolarnym wydaniu przedmiotu umowy , nastąpi w ciągu 30 dni roboczych po rozliczeniu wszystkich mediów zużytych w czasie trwania stosunku najmu, aż do zdania lokalu. W przypadku zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat lub szkód w lokalu, wartość zaległości lub szkód można potrącić z kaucji.

§ 13

Umowa najmu powinna w szczególności zawierać:

a) określenie, czy umowa zawarta jest na czas oznaczony czy nieoznaczony,

b) określenie wysokości czynszu najmu oraz terminów jego płatności, a także sposobu waloryzacji czynszu,

c) postanowienie, iż wszelkie *spory wynikłe* na tle realizacji danej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy według siedziby Spółdzielni,

d) zobowiązanie najemcy do dokonywania bieżących remontów i konserwacji w wynajmowanym lokalu, a w szczególności napraw; podłóg, drzwi, okien (łącznie z ich szkleniem), tynków (łącznie z ich malowaniem), urządzeń sanitarnych i innych urządzeń znajdujących się w lokalu,
e) obowiązek najemcy opomiarowania instalacji wskazanych w umowie, w tym wodomierzy,
f) sposób rozliczania mediów,
g) szczegółowe zasady wypowiedzenia umowy,
h) zastrzeżenie o prawie rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w szczególnych przypadkach (np. dewastacje, nie przestrzeganie przepisów p. poż. itp.).

§ 14

1. Wynajmowany lokal może być używany wyłącznie do realizacji celów określonych w umowie.
2. Najemca nie może podnajmować/oddawać przedmiotu umowy w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania bez uprzedniej, pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Sposób wykorzystania lokalu nie może wykraczać przeciwko porządkowi domowemu i zasadom współżycia społecznego, a w szczególności nie powinien zakłócać spokoju mieszkańców, a także nie powinien zagrażać bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu. Przechowywanie i składowanie rzeczy w lokalach użytkowych nie może stwarzać zagrożenia pożarowego, sanitarnego ani też nie może w jakikolwiek sposób zagrażać życiu i zdrowiu mieszkańców.
4. Najemca zobowiązany jest do utrzymania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz do przestrzegania przepisów powszechnie obowiązujących i wewnątrz spółdzielczych dotyczących sposobu korzystania z lokalu.
5. Najemca nie może dokonywać zmian w lokalu bez uprzedniej zgody Zarządu Spółdzielni, na planowany zakres robót adaptacyjnych, modernizacyjnych, remontowych itp. koszty przystosowania i adaptacji ponosi najemca, po( )-1615rznodnni(n)u,

npogykor

§ 16

1. Najemcy lokali, użytkujący je nadal po dniu rozwiązania umowy najmu, obowiązani są do zapłaty odszkodowania I ŻSM w wysokości dwukrotnej stawki czynszowej ustalonej dla zajmowanego przez nich lokalu w stosunku miesięcznym, począwszy od następnego dnia po rozwiązaniu umowy, do dnia faktycznego opuszczenia lokalu.

2. Naliczenie odszkodowania, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, nie uchybia obowiązkowi Zarządu podjęcia kroków prawnych niezbędnych do odzyskania władania nad lokalem.

Postanowienia końcowe.

§ 17

1. Załącznik wskazany w treści niniejszego Regulaminu stanowi jego integralną część.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Nr 103/2020 Rady Nadzorczej I Żoliborskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie z dniu 02.11.2020 r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.
3. Regulamin został częściowo zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/2021 z 14 grudnia 2021 r.

Załącznik Nr 1 do Regulaminu wynajmu lokali użytkowych 1 ŻSM

(Firma i adres oferenta) *Warszawa,.....(data)*

I Żoliborska Spółdzielnia Mieszkaniowa ul.
Kochanowskiego 33A lok. 55
01 - 864 Warszawa

OFERTA

W odpowiedzi na ogłoszenie o konkursie ofert na najem lokalu użytkowego pod adresem:

……

……

o powierzchni .....m²

1. Oferujemy gotowość wynajmu przedmiotowego lokalu ze stawką:
.....zł netto/m2 plus VAT.....% tj. .....zł, łącznie: .....
zł brutto/m2 (stawka ta nie obejmuje opłat niezależnych od Spółdzielni).

2. W przedmiotowym lokalu zamierzamy prowadzić działalność: ……...

3. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się z wymogami konkursu ofert i nie wnosimy do nich żadnych zastrzeżeń oraz, że zdobyliśmy wszelkie informacje niezbędne do przygotowania oferty.

4. Oświadczamy, że dokonaliśmy wizji lokalnej lokalu, jego stanu technicznego oraz wyposażenia i nie wnosimy zastrzeżeń.

5. Uważamy się za związanych niniejszą ofertą przez okres 30 dni od daty składania ofert.

6. W razie wybrania naszej oferty zobowiązujemy się do podpisania umowy na warunkach zawartych w ogłoszeniu oraz w miejscu i terminie określonym przez Spółdzielnię.

(podpis)