

REGULAMIN WYNAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ KSIĘŻE MAŁE

Podstawa prawna:

Statut SM Księżę Małe z 15 czerwca 2013 r. w szczególności § 4 ust.1 p4 i § 83

§ 1

1. Spółdzielnia udostępnia lokale użytkowe na zasadzie umowy najmu:
 - 1) w tym celu wybudowane lub nabyte
 - 2) zaadaptowane na cele użytkowe
2. Spółdzielnia może udostępniać teren na zasadzie umowy najmu.

§ 2

1. Najemcą lokalu użytkowego w Spółdzielni może być osoba fizyczna, w tym członek Spółdzielni, prawna lub inna jednostka organizacyjna posiadająca zdolność prawną.
2. Pierwszeństwo najmu lokalu użytkowego w Spółdzielni na warunkach określonych przez Spółdzielnię przysługuje członkowi Spółdzielni

§ 3

1. Wybór najemcy przeprowadzany jest w drodze postępowania polegającego na zaproszeniu do składania pisemnych ofert adresowanych do
 - 1) nieograniczonego kręgu adresatów - przetarg nieograniczony
 - 2) określonego kręgu adresatów - przetarg ograniczony
2. Przetarg nieograniczony może być realizowany przez:
 - 1) ogłoszenie przez Spółdzielnię warunków wynajmu lokalu w prasie lokalnej i na publicznych tablicach ogłoszeń na terenie Spółdzielni (i w Gazecie SM KM, w miarę możliwości)
 - 2) powierzenie poszukiwania najemcy instytucji wyspecjalizowanej w pośredniczeniu w obrocie nieruchomościami, za wynagrodzeniem
3. Przetarg ograniczony może być realizowany przez:
 - 1) kierowanie zapytań ofertowych do określonych osób lub instytucji
 - 2) negocjacje warunków umowy najmu w przypadkach uzasadnionych oferowanymi warunkami najmu, przy spełnieniu kryterium wiarygodności najemcy, poziomu rynkowego czynszu najmu oraz pożądanego rodzaju działalności prowadzonej w lokalu

§ 4

Ogłoszenie o przetargu / zapytanie ofertowe / warunki najmu lokalu dla pośrednika zawierają, odpowiednio:

- 1) termin i miejsce składania ofert, termin przetargu
- 2) identyfikację przedmiotu najmu: lokalizacja, cechy użytkowe lokalu
- 3) wywoławczą/ minimalną stawkę czynszu najmu
- 4) preferencje w przedmiocie działalności, która miałaby być prowadzona w lokalu
- 5) sposób uzyskania innych informacji o warunkach przetargu i lokalu
- 6) wysokość i warunki wniesienia wadium, jeżeli wymaga się jego wniesienia
- 7) zastrzeżenie prawa swobodnego wyboru oferty a także unieważnienia przetargu bez podawania przyczyny
- 8) inne warunki określone przez Zarząd Spółdzielni (np. warunki adaptacji lokalu)

§ 5

Oferta powinna zawierać:

- 1) określenie podmiotu składającego ofertę (nazwa i adres oferenta, aktualny wypis z KRS lub Rejestru działalności gospodarczej) akt prawny będący podstawą działania podmiotu (umowa spółki), imię i nazwisko osoby (osób) upoważnionej do reprezentowania podmiotu
- 2) oferowane warunki wynajmu lokalu
- 3) dowód wpłaty wadium, jeżeli jest wymagane

§ 6

Istotne kryteria wyboru najemcy lokalu użytkowego

- 1) wiarygodność ekonomiczno - finansowa
- 2) oferowana stawka czynszu najmu
- 3) rodzaj działalności odpowiadający potrzebom lokalnym lub warunkom określonym przez Spółdzielnię (np. nieuciążliwość dla otoczenia)
- 4) warunki adaptacji lokalu na potrzeby najemcy

§ 7

1. Umowa najmu zawiera co najmniej:

- 1) Oznaczenie stron umowy
- 2) Określenie czasu trwania umowy najmu
- 3) Określenie działalności najemcy w lokalu lub sposobu korzystania z wynajmowanego terenu
- 4) Wysokość czynszu najmu i opłat związanych z korzystaniem z lokalu
- 5) Zasady ustalania zmian czynszu najmu
- 6) Zabezpieczenie wykonywania warunków umowy
- 7) Obowiązki stron umowy dotyczące utrzymania lokalu i jego otoczenia, napraw wewnątrz lokalu.

2. Warunki przystosowania określa się odrębną umową (umowa przystosowania lokalu).

§ 8

Do powoływania Komisji Przetargowej, zasad jej działania, sposobu wyboru oferty, zatwierdzania wyników przetargu stosuje się odpowiednio obowiązujący Regulamin udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 49/2015 w dniu 29 października 2015r.

Sekretarz RN



Zuzanna Słowińska

Przewodniczący RN



Janusz Cuper