

*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 wyłaniany 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 m² 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 wchodzi:

- 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 legalizacji 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. poź. 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 uzgodnieniu zakresu robót ze Spółdzielnią i w razie potrzeby z innymi instytucjami, zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
6. Po ustaniu stosunku najmu, najemca zobowiązany jest przekazać przedmiot umowy w stanie niepogorszonym.
7. Spółdzielnia jest uprawniona do kontroli stanu technicznego przedmiotu umowy, sposobu jego używania oraz przestrzegania przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej. W razie stwierdzenia nieprawidłowości w tym zakresie, Spółdzielnia wezwie najemcę do ich usunięcia we wskazanym terminie, z tym zastrzeżeniem, iż w razie ich nieusunięcia lub też usunięcia w sposób nieprawidłowy, Spółdzielnia będzie uprawniona do ich usunięcia na koszt i ryzyko najemcy.

§ 15

1. Z tytułu najmu Spółdzielnia pobiera czynsz. Obowiązek uiszczania czynszu powstaje z dniem podpisania umowy najmu.
2. Oprócz czynszu, najemcę obciążają opłaty związane z korzystaniem z lokalu niezależne od Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) koszty energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - b) zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
3. Zmiany opłat niezależnych od Spółdzielni nie stanowią zmiany umowy najmu.
4. Najemca jest zobowiązany do płacenia czynszu z tytułu najmu wraz z innymi należnymi z tego tytułu opłatami, na podstawie wystawionej faktury VAT, w stosunku miesięcznym, w terminie wskazanym na fakturze. Za datę uiszczenia należności uważa się datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.
5. W przypadku nieterminowego regulowania należności, Spółdzielni przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za zwłokę.

§ 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 dnia 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 powierzchnim²

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)