

## REGULAMIN

### **w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych oraz innych nieruchomości w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Słupsku**

---

#### **I. Zasady wynajmowania lokali użytkowych**

1. Wszystkie wolne i zwalniane lokale użytkowe Zarząd Spółdzielni ma obowiązek wynajmować w drodze przetargu z zastrzeżeniem rozdziału I pkt 10 oraz zdania kolejnego. Obowiązek ogłaszania przetargu nie dotyczy pomieszczeń zlokalizowanych w piwnicach budynków mieszkalnych oraz pomieszczeń o powierzchni do 15 m<sup>2</sup>.
2. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się co najmniej w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni. W ogłoszeniu o przetargu należy określić czas, miejsce, przedmiot oraz wskazać sposób udostępnienia niniejszego regulaminu. W ogłoszeniu o przetargu należy także zamieścić informację, iż przetarg może być odwołany w każdym czasie i w takim przypadku Spółdzielnia niezwłocznie zwraca wpłacone wadium, a nadto, osobom, które wpłaciły wadium nie przysługują w takim przypadku żadne inne roszczenia wobec Spółdzielni. Ogłoszenie o przetargu zawiera także zastrzeżenie o możliwości zmiany warunków przetargu przez Spółdzielnię w każdym czasie.
3. Zarząd Spółdzielni ustala, biorąc pod uwagę możliwość wynajęcia lokalu oraz aktualnie obowiązujące stawki za porównywalne lokale, wyjściowe stawki czynszu najmu do przetargu oraz stawki z tytułu czynszu najmu dla lokali, których nie dotyczy procedura przetargowa.
4. Lokale nie wynajęte w drodze przetargu, Zarząd Spółdzielni może wynajmować w oparciu o oferty pisemne, za stawkę czynszu najmu nie niższą niż stawka wyjściowa, która określona została w ogłoszonym wcześniej i bezskutecznym przetargu. W przypadku złożenia co najmniej 2 ofert na najem lokalu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, umowę najmu zawiera się z podmiotem, który złożył ofertę wcześniej albo Zarząd Spółdzielni przeprowadza przetarg pomiędzy tymi oferentami.
5. Przetarg uważa się za skuteczny, gdy przystąpi do niego - wpłacając wadium - co najmniej jeden uczestnik.
6. Wysokość wadium na poszczególne lokale zgłaszane do przetargu ustalana jest na poziomie jednomiesięcznej opłaty z tytułu najmu danego lokalu (uwzględniającej poza czynszem najmu

Dur

inne opłaty jak podatek od nieruchomości i od gruntu, opłatę za c.o. i c.c.w., podatek VAT itp.). Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg zostaje zaliczone na poczet opłat za wynajęty lokal. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zwracane jest po przetargu. Wadium od danego podmiotu przepada na rzecz Spółdzielni w przypadku wygrania przez nią przetargu i niepodpisania umowy najmu lub odmowy przyjęcia lokalu w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.

7. Przy podpisywaniu umowy na najem lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest pobierać od każdego Najemcy kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu brutto, obowiązującego w dniu zawarcia umowy. Na wniosek zainteresowanego, upoważnia się Zarząd Spółdzielni do pobrania kaucji za krótszy okres. Podejmując decyzję w tej sprawie, Zarząd uwzględniać będzie m.in. powierzchnię wynajmowanego lokalu oraz okres, w którym lokal pozostawał nie wynajęty. W przypadku rozwiązania umowy, kaucja zwrócona zostanie Najemcy w wysokości tej samej krotności (jaką pobrano w dniu podpisania umowy) czynszu najmu brutto, obowiązującego w dniu rozwiązania umowy, po potrąceniu wszelkich zobowiązań Najemcy wobec Spółdzielni. W przypadku aktualizacji umowy, przy zawieraniu której nie była wymagana wpłata kaucji, Zarząd może odstąpić od pobrania kaucji.
8. Przed przystąpieniem do przetargu uczestnicy zainteresowani wynajęciem danego lokalu mają obowiązek zapoznania się z jego stanem technicznym.
9. Spółdzielnia przekazuje lokal nowemu Najemcy protokolarnie w aktualnie istniejącym stanie technicznym.
10. Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do zawarcia umowy najmu z pominięciem procedury przetargowej w przypadku:
  - a. zmiany podmiotu (dotychczasowego najemcy) dokonanej wskutek przekształcenia dotychczasowego najemcy w nowy podmiot;
  - b. uwzględnienia w umowie nowego podmiotu wskutek wniosku dotychczasowego najemcy o uwzględnienie w umowie najmu osoby trzeciej (z którą dotychczasowy najemca tworzy spółkę cywilną, spółkę osobową lub wiąże go umowa o współpracę) oraz w przypadku zmniejszenia dotychczasowej liczby osób występujących jako najemcy lokalu. W takim przypadku w umowie zawiera się zastrzeżenie, iż Wspólnajemcy odpowiadają wobec Spółdzielni solidarnie za wszystkie zobowiązania wynikające z umowy najmu;
  - c. gdy dotychczasowy Najemca wskaże następnego Najemcę wynajmowanego lokalu, który zawrze ze Spółdzielnią umowę najmu na warunkach finansowych i innych, nie gorszych od tych, które obowiązywały dotychczas;

*Dwa*

- d. wniosku najemcy o zawarcie umowy z krewnym lub powinowatym;
  - e. wniosku krewnego lub powinowatego najemcy lokalu o zawarcie umowy najmu w związku ze śmiercią najemcy tego lokalu. W przypadku wpłynięcia do Spółdzielni kilku wniosków od krewnych lub powinowatych w związku ze śmiercią najemcy przeprowadza się między nimi przetarg albo Spółdzielnia zawiera umowę kierując się stopniem pokrewieństwa lub powinowactwa ze zmarłym najemcą lokalu.
11. Szczegółowe warunki najmu określa sporządzona przez Spółdzielnię umowa o najem lokalu.
12. W przypadku wprowadzonego aktem prawa powszechnie obowiązującego, czasowego ograniczenia w prowadzeniu działalności wykonywanej przez Najemcę na przedmiocie najmu, Zarząd Spółdzielni, przy uwzględnieniu okoliczności konkretnej sprawy, może czasowo obniżyć wysokość czynszu najmu, jednak nie więcej niż o 25 %, chyba że konieczność dokonania wyższej obniżki wynika z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa – w takim przypadku Zarząd dokonuje obniżki czynszu najmu zgodnie z takimi przepisami.

## **II. Zasady najmu lub dzierżawy nieruchomości lub ich części niebędących lokalami użytkowymi**

1. Spółdzielnia wynajmuje lub dzierżawi nieruchomości lub ich części, niebędące lokalami użytkowymi bezprzetargowo, w oparciu o składaną ofertę albo w drodze przetargu.
2. Przetarg organizuje się, jeżeli Zarząd tak postanowi albo jeżeli na najem lub dzierżawę danej nieruchomości lub jej części wpłynie więcej niż jedna oferta.
3. W razie zorganizowania przetargu stosuje się zapisy rozdziału I pkt 1-10, chyba że zapisy rozdziału II niniejszego regulaminu stanowią inaczej.
4. Oferta, o której mowa w rozdziale II punkcie 1 winna zawierać:
  - a. określenie podmiotu składającego ofertę (w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą – wydruk informacji z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub w wydruk odpowiadający odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego);
  - b. określenie przedmiotu najmu lub dzierżawy;
  - c. określenie charakteru prowadzonej działalności, propozycja zagospodarowania nieruchomości lub jej części
5. Zarząd Spółdzielni może, lecz nie musi wynająć lub wdzierżawić nieruchomość lub jej część, której dotyczy oferta, o której mowa w rozdziale II pkt 1.

*D. D.*

6. W przypadku wpłynięcia więcej niż jednej oferty w sprawie tej samej nieruchomości lub jej części Spółdzielnia może przeprowadzić przetarg między osobami, które złożyły oferty lub między nieograniczoną liczbą osób zgodnie z rozdziałem II.
7. Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do ustalania wysokości opłat z tytułu najmu lub dzierżawy nieruchomości lub ich części.
8. Przy podpisywaniu umowy na najem lub dzierżawę nieruchomości lub jej części Spółdzielnia zobowiązana jest pobierać kaucję na zabezpieczenie w wysokości trzymiesięcznej opłaty z tytułu najmu lub dzierżawy brutto, obowiązującej w dniu zawarcia umowy. Na wniosek zainteresowanego upoważnia się Zarząd Spółdzielni do pobrania kaucji za krótszy okres. Podejmując decyzję w tej sprawie, Zarząd uwzględniać będzie m.in. powierzchnię nieruchomości lub jej części.
9. W przypadku rozwiązania umowy najmu lub dzierżawy, kaucja zwrócona zostanie w wysokości tej samej krotności (jaką pobrano w dniu podpisania umowy) opłaty brutto z tytułu najmu bądź dzierżawy, obowiązującej w dniu rozwiązania umowy, po potrąceniu wszelkich zobowiązań Najemcy/ Dzierżawcy wobec Spółdzielni.
10. Kaucja nie jest wymagana w przypadku, gdy opłata za najem bądź dzierżawę płatna jest w dniu podpisania umowy, jednorazowo za cały okres najmu bądź dzierżawy oraz w przypadku aktualizacji umowy, przy zawieraniu której nie obowiązywała wpłata kaucji.
11. Szczegółowe warunki najmu lub dzierżawy określa sporządzona przez Spółdzielnię umowa.
12. W sprawach nieuregulowanych w rozdziale II stosuje się odpowiednio zapisy z rozdziału I.

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą SM „Kolejarz” w Słupsku uchwałą nr 07/2020 z dnia 30.03.2020 r. z mocą obowiązującą od dnia 01.04.2020 r.

SEKRETARZ R.N.

  
.....  
Bohdan Moroz

PRZEWODNICZĄCA R.N.

  
.....  
Mirosława Mazurkiewicz

Otrzymują:

1. P
2. A-1
3. A-2
4. PE
5. PS a/a