

REGULAMIN

Najmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntów.

Na podstawie przepisów § 61 Statutu ustala się niniejszym regulaminem kryteria wyboru najemców lokali użytkowych, dzierżawców gruntów oraz tryb zawierania umów w tym zakresie.

Rozdział I

Wynajem lokali użytkowych.

§ 1

Spółdzielnia może wynajmować lokale, co do których umowa najmu wygasła lub została rozwiązana.

Umowę najmu zawiera się na czas nieokreślony, z możliwością jej rozwiązania w trybie określonym w tej umowie.

§ 2

1. Wybór najemcy dokonywany jest spośród oferentów, którzy w trybie ofertowym zgłosili zamiar wynajmu przedmiotowego lokalu użytkowego.
2. Oferty przyjmowane są na podstawie ogłoszenia w prasie miejscowej, z podaniem przedmiotu umowy najmu.
3. W ogłoszeniu stanowiącym zaproszenie do składania ofert należy wyznaczyć termin rozstrzygnięcia wyboru oferenta tak, aby pomiędzy datą ogłoszenia, a terminem rozstrzygnięcia podań ofertowych upłynęło co najmniej 14 dni.
4. Zaproszenie do składania ofert powinno zawierać:
 - a) termin i miejsce składania ofert,
 - b) termin podjęcia decyzji o wyborze oferenta,
 - c) podanie minimalnej kwoty stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej,
 - d) wysokość wadium,
 - e) informację o obowiązku i wysokości wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przez osobę, która wygra postępowanie ofertowe,
 - f) pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy,

- g) zastrzeżenie, że Spółdzielni przysługuje prawo unieważnienia postępowania bez podania przyczyn, jak również prawo swobodnego wyboru oferty,
 - h) termin udostępnienia zainteresowanym lokalu przeznaczanego do oddania w najem, w celu oceny jego stanu technicznego oraz udzielania wszelkich informacji związanych z warunkami umowy najmu.
5. Kserokopię ogłoszenia wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
 6. Wyboru dokonuje Zarząd, mając na uwadze:
 - a) rodzaj oferowanej działalności,
 - b) oferowane warunki finansowe.

§ 3

1. Uchwałę o wysokości wadium podejmuje Zarząd.
2. Wadium jest zwracane niezwłocznie po zakończeniu postępowania ofertowego, w wysokości 100 % wpłaconej kwoty.
3. Wadium nie podlega zwrotowi osobom, których oferty zostały wybrane, a nie przystąpiły one do zawarcia umowy w terminie określonym w § 6 ust.3.
4. Wadium zwraca się w pełnej wysokości w sytuacji, gdy organizator postępowania ofertowego odstąpił od jego przeprowadzenia.
5. Wadium wpłacone przez osobę, której oferta została wybrana, zalicza się na poczet czynszu.

§ 4

Pisemna oferta powinna zawierać:

- a) imię nazwisko i adres oferenta lub nazwę i siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna,
- b) datę sporządzenia oferty,
- c) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami postępowania ofertowego i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
- d) oferowaną kwotę stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 5

Postępowanie ofertowe może być ważne, choćby wpłynęła tylko jedna oferta, jeżeli spełnia ona warunki określone w zaproszeniu do składania ofert.

§ 6

1. Jeżeli wybór jest utrudniony ze względu na równorzędność ofert, wzywa się oferentów, w celu przeprowadzenia negocjacji. Zarząd podejmuje ostateczną decyzję w tym zakresie.
2. O wynikach postępowania przetargowego zawiadamia się wszystkich oferentów na piśmie w terminie do siedmiu dni.
3. Osoba, która została wybrana spośród oferentów, powinna przystąpić do zawarcia umowy w siedzibie Spółdzielni w terminie siedmiu dni od dnia powiadomienia o jej wyborze, pod rygorem utraty prawa do zawarcia tej umowy.

§ 7

1. Przed podpisaniem umowy najmu lokalu użytkowego osoba, która wygrała przetarg ofertowy, zobowiązana jest dokonać wpłaty kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu w wys. 100 % ustalonego miesięcznego czynszu najmu za dany lokal.
2. Kaucja może być zaliczona na poczet czynszu, jeżeli najemca lokalu rozpocznie działalność gospodarczą w terminie 30 dni od daty przejęcia lokalu od wynajmującego.
3. W przypadku gdy najemca nie rozpocznie działalności w terminie określonym w ust.2, traci on po upływie tego terminu prawo do uzyskania zwrotu kwoty wpłaconej tytułem kaucji. Kwota ta zostaje zaliczona jako odszkodowanie za okres zajmowania lokalu, a zawarta z najemcą umowa najmu ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym.

Rozdział II.

Dzierżawa gruntu.

Spółdzielnia może dzierżawić grunty będące jej własnością lub znajdujące się w użytkowaniu wieczystym.

§ 8

Grunty terenu użytkowane przez Spółdzielnię nie będące czasowo zajęte dla potrzeb Spółdzielni, mogą być przedmiotem dzierżawy przez osoby fizyczne lub prawne dla celów gospodarczych lub innych, na podstawie zawartej pisemnej umowy.

§ 9

Umowę zawiera się na podstawie przedstawionej przez zainteresowanego oferty z podaniem warunków dzierżawy, po uprzednim zaopiniowaniu tej oferty przez Radę Nadzorczą.

§ 10

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne przepisy wykonawcze w tym zakresie.

§ 11

Wzór umowy najmu lokalu użytkowego i umowy dzierżawy gruntu stanowią załączniki do niniejszego regulaminu.

§ 12

Niniejszy regulamin został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 68/2002 z dnia 12.11.2002 r.

Zarząd

WISŁAWA MNESZKAMIOWA
"Piaski Nowe"
ZARZĄD

Rada Nadzorcza SM „Piaski Nowe”

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej

Zał. Nr 1 – Wzór Umowy najmu lokalu użytkowego.

Zał. Nr 2 – Wzór Umowy Dzierżawy gruntu.