

REGULAMIN

w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych i dzierżawy gruntów w Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski Nowe w Krakowie.

Podstawę opracowania niniejszego regulaminu stanowi Statut Spółdzielni oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

ROZDZIAŁ I Wynajem lokali użytkowych

§1.

Lokale użytkowe będące własnością Spółdzielni wynajmowane są w trybie bezprzetargowym (wybór oferty).

§2.

Informację o wolnym lokalu użytkowym należy umieścić:

- w biurze Zarządu Spółdzielni,
- w danym lokalu użytkowym (witryna),
- w mediach (w razie potrzeby),
- na stronie internetowej Spółdzielni.

§3.

Informacja o której mowa w § 2 powinna zawierać:

- adres lokalu użytkowego,
- powierzchnię użytkową lokalu,
- kontakt do Spółdzielni.

§4.

Oferta powinna zawierać:

1. imię nazwisko i adres (nazwę i siedzibę oferenta),
2. rodzaj przewidywanej działalności lokalu,
3. czas trwania najmu lokalu,
4. oferowaną kwotę stawki czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej brutto/m-c.

§5.

W oparciu o przedstawione oferty Zarząd Spółdzielni dokonuje wyboru najemcy lokalu użytkowego, kierując się następującymi kryteriami:

1. deklarowana wysokość opłaty za 1m2 powierzchni użytkowej brutto,
2. rodzajem działalności prowadzonej w lokalu (pod względem przydatności i uciążliwości dla mieszkańców),

3. dodatkowym czynnikiem może być proponowana wysokość nakładów i zakres prac remontowo-adaptacyjnych na poprawienie stanu technicznego lokalu bez możliwości zwrotu w przypadku rozwiązania umowy.

§6.

1. Postępowanie ofertowe może być ważne, choćby wpłynęła tylko jedna oferta, jeżeli spełnia ona warunki określone w zaproszeniu do składania ofert,
2. Postępowanie ofertowe może być unieważnione w każdym momencie bez podania przyczyn.

§7.

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. Osoba, która została wybrana spośród oferentów, winna 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.

§8.

Najemcami lokali użytkowych mogą być osoby fizyczne i prawne.

§9.

1. Najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości co najmniej miesięcznego czynszu najmu (brutto) za dany lokal,
2. Wysokość kaucji, termin jej wpłaty określa Zarząd Spółdzielni w umowie najmu,
3. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od żądania zabezpieczenia (kaucji) w uzasadnionych przypadkach.

§10.

Przedmiot najmu, wysokość czynszu, sposób jego waloryzacji, termin płatności, termin najmu, prawa i obowiązki Najemcy i Wynajmującego określają postanowienia umowy, którą zawiera z Najemcą Zarząd Spółdzielni.

§11.

Najemca może wykonywać prace remontowe, roboty budowlano-adaptacyjne w lokalu tylko za zgodą Wynajmującego, na podstawie uzgodnionej dokumentacji technicznej.

§12.

Najemca bez zgody Wynajmującego nie może zmienić w lokalu rodzaju prowadzonej działalności określonej w umowie.

ROZDZIAŁ II Dzierżawa gruntów

§13.

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

§14.

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

§15.

1. Umowę dzierżawy terenu dotyczącą działalności gospodarczej zawiera się na podstawie przedstawionej przez zainteresowanego oferty z podaniem warunków dzierżawy, po uprzednim zaopiniowaniu tej oferty przez Radę Nadzorczą,
2. Wysokość opłaty za dzierżawę terenów pod garaże (blaszak) ustala Zarząd.

§16.

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

§17.

Wzór umowy najmu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu, wzór umowy dzierżawy gruntu stanowi załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.

W uzasadnionych przypadkach treść ww. umów może być zmodyfikowana w odniesieniu do załączników nr 1 i 2

§18.

Niniejszy regulamin został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr z dnia 28.11.2017r.

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Wykaz załączników:

Załącznik nr 1 Wzór umowy najmu lokali użytkowych

Załącznik nr 2 Wzór umowy dzierżawy gruntów