

# **R e g u l a m i n**

## **wynajmu lokali o innym przeznaczeniu oraz dzierżawy terenu w Tarnowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

### **I. Postanowienia ogólne:**

#### **§ 1**

Podstawę prawną Regulaminu stanowią:

- 1) kodeks cywilny,
- 2) ustawa z 16.09.1982 prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 2013 r. poz.1443),
- 3) ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity, Dz. U. z 17 października 2013 r. poz.1222),
- 4) Statut Spółdzielni.

#### **§ 2**

1. Przez lokal o innym przeznaczeniu rozumie się lokal użytkowy, w którym prowadzi się działalność usługową, produkcyjną, handlową, artystyczną itp. lub który służy do zaspokajania potrzeb mieszkańców wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni. Lokalem o innym przeznaczeniu jest również garaż.
2. Użytkownikami lokali użytkowych mogą być osoby fizyczne, osoby prawne, podmioty gospodarcze, grupy mieszkańców, stowarzyszenia i organizacje społeczne, organy przedstawicielskie mieszkańców /np. Komitety Mieszkańców Nieruchomości, Rady Osiedli /
3. Szczegółowe zasady wynajmu i dzierżawy określone są każdorazowo w umowach najmu lub dzierżawy podpisanych przez obie strony umowy.

### **II. Najem lokali o innym przeznaczeniu**

#### **§ 3**

1. Wynajem lokali odbywa się w drodze przetargu przeprowadzonego przez Zarząd Spółdzielni
2. Do czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję Przetargową. Komisja składa się z minimum 3 osób
3. W celu wynajmu wolnych lokali o innym przeznaczeniu Spółdzielnia ogłasza przetarg ofertowy na stawkę najmu na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Termin przetargu należy wyznaczyć tak, aby między datą obwieszczenia o przetargu a terminem przetargu upłynęło co najmniej 7 dni
5. Ogłoszenie przetargowe winno zawierać:
  - 1) nazwę i siedzibę Spółdzielni
  - 2) adres lokalu do wynajmu wraz z jego powierzchnią
  - 3) termin w którym można oglądać lokal oraz kto udziela informacji o stanie technicznym lokalu
  - 4) termin i miejsce składania ofert
  - 5) informację, że przetarg może zostać unieważniony bez podania przyczyny

#### **§ 4**

1. Ubiegający się o najem lokali, w których prowadzona będzie działalność gospodarcza składają oferty w zamkniętych kopertach adresowanych zgodnie z informacją zawartą w ogłoszeniu.
2. Oferty na piśmie muszą zawierać :
  - 1/ datę sporządzenia oferty;
  - 2/ imię i nazwisko lub nazwę, adres i siedzibę oferenta;

- 3/ adres lokalu, o który ubiega się oferent;
- 4/ oferowaną wysokość stawki czynszu netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni;  
( do opłat czynszu dochodzą opłaty za media znajdujące się w lokalu )
- 5/ oferowaną branżę;
- 6/ oświadczenie oferenta o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, wzorem umowy najmu oraz regulaminem przetargu;
- 7/ w przypadku planowanego przez oferenta remontu lub adaptacji lokalu podanie jego zakresu i orientacyjnej wartości robót oraz oświadczenie o przeprowadzeniu go na własny koszt;
- 8/ podpis oferenta.

## § 5

1. Przetarg na stawkę najmu lokalu przeprowadza komisja przetargowa.
2. W wypadku złożenia jednej oferty komisja przedkłada Zarządowi Spółdzielni do akceptacji protokół w którym zawarta jest ocena przedłożonej oferty.
3. Jeżeli w odpowiedzi na ogłoszony przetarg złożono więcej niż jedną ofertę, komisja przeprowadza licytację ustną pomiędzy oferentami, po uprzednim ich powiadomieniu o terminie i sposobie przeprowadzenia licytacji. Postąpienie w przypadku licytacji nie może wynosić mniej niż 0,50 zł/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu  
Warunkiem przystąpienia oferenta do licytacji ustnej jest złożenie przez niego zobowiązania do zawarcia umowy najmu w przypadku wygrania przetargu, a w przypadku nie wykonania przyjętego zobowiązania do wpłaty kwoty 4.000,00 zł tytułem poniesionej przez Spółdzielnię szkody
4. Dokumentację z przeprowadzonego przetargu stanowi protokół, który powinien zawierać następujące informacje:
  - 1) imiona i nazwiska członków komisji
  - 2) termin i miejsce ogłoszenia przetargu
  - 3) zakres rzeczowy
  - 4) ilości złożonych i ważnych ofert z ich opisem,
  - 5) przebiegu ewentualnej ustnej licytacji i jej wyniku,
  - 6) wskazaniu wybranej oferty z jej uzasadnieniem,
  - 7) ewentualną ocenę oferty w powiązaniu z przebiegiem ustnej licytacji z propozycją zastosowania kaucji
  - 8) ofertach odrzuconych z powodu nieważności,
  - 9) powód ewentualnego unieważnienia przetargu.
5. Protokół zatwierdza Zarząd.

## § 6

1. Umowę najmu lokalu z Najemcą zawiera Zarząd.
2. Nieodłączny załącznik umowy najmu stanowi protokół zdawczo – odbiorczy lokalu.
3. Spółdzielnia w oparciu o protokół komisji przetargowej może żądać aby Najemca w celu zabezpieczenia umowy najmu wpłacił kaucję w wysokości 2-miesięcznego wymiaru czynszu najmu.  
Wpłacona kaucja może być wykorzystana na: pokrycie kosztów odnowienia lokalu, spłaty ewentualnego zadłużenia z tytułu niepłacenia czynszu lub wypłacona z dniem rozwiązania umowy
4. Najemca lokalu jest zobowiązany umownie ponosić poza czynszem najmu opłaty z tytułu:
  - 1) energii elektrycznej i ciepłej,
  - 2) dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków,

- 3) wywozu odpadów stałych, w trybie określonym w umowie bądź na podstawie oddzielnych umów z dostawcami. mediów i usług komunalnych

#### § 7

1. Podnajem części lub całości lokalu jest możliwy tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może żądać przywrócenia stanu pierwotnego lokalu w przypadku rozwiązania umowy najmu i przekazania lokalu.
3. W przypadku gdy okaże się, że stan lokalu uległ pogorszeniu z winy Najemcy Spółdzielnia ma prawo żądać dokonania przez Najemcę usunięcia powstałych szkód lub poniesienia kosztów związanych z ich usunięciem przez Spółdzielnię
4. Spółdzielnia może zwrócić Najemcy koszt remontów trwale podnoszących standard lokalu jeżeli ich zakres i wykonanie zostały uzgodnione wcześniej ze Spółdzielnią w formie pisemnej.
5. Wszelkie zmiany w lokalu wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
6. W przypadku nieprzekazania, lokalu po rozwiązaniu umowy najmu Spółdzielnia będzie naliczać i obciążać byłego Najemcę odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu do dnia jego przekazania, w wysokości dotychczasowego czynszu i opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

#### § 8

1. Dopuszcza się pominięcie procedury ogłaszania przetargu w przypadku:
  - 1) rezygnacji z najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę, który jest zainteresowany skróceniem okresu wypowiedzenia i złożeniem oferty przez innego, potencjalnego najemcę ze stawką czynszu w wysokości nie niższej niż dotychczasowa,
  - 2) braku zainteresowania wynajmem lokalu przez okres dłuższy niż 3 miesiąc od terminu przetargu, który uległ unieważnieniu z braku chętnych na wynajem,

### III. Dzierżawa terenów.

#### § 9

1. Wnioski osób prawnych i fizycznych oraz innych podmiotów gospodarczych o wydzierżawienie terenów zarządzanych przez Spółdzielnię rozpatruje Zarząd biorąc pod uwagę:
  - 1) położenie wnioskowanego terenu
  - 2) popyt na lokale na danym osiedlu w związku z planowaną przez wnioskodawcę działalnością,
  - 3) uzbrojenie podziemne wnioskowanego terenu i stopień uniemożliwienia sytuowania lokalu użytkowego, reklamy wolnostojącej itp. w jego zasięgu.
2. Zarząd może ogłosić przetarg na dzierżawę terenu, jeżeli nie jest on niezbędny mieszkańcom, np. dla celów rekreacji, jeśli spełnia warunki określone w ust. 1.

#### § 10

1. Umowę dzierżawy terenu z Dzierżawcą zawiera Zarząd.
2. Spółdzielnia może żądać, aby tytułem zabezpieczenia umowy dzierżawy Dzierżawca wpłacił kaucję w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni, nie mniej niż 500,00 zł i nie więcej niż 5.000,00 zł
3. Dzierżawca jest zobowiązany płacić Spółdzielni czynsz dzierżawny w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni
4. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązany jest pokrywać we własnym zakresie koszty związane z:
  - 1) dostawą energii elektrycznej i ciepłej,
  - 2) dostawą wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków,

- 3) wywozem odpadów stałych, na podstawie oddzielnych umów z dostawcami mediów i usług komunalnych

## **§ 11**

1. „Poddzierżawa” części lub całości dzierżawionego terenu jest możliwa tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia ma prawo żądać przywrócenia terenu dzierżawionego do stanu pierwotnego po ustaniu umowy dzierżawy.
3. Zarząd może zawrzeć umowę dzierżawy z następcą prawnym dotychczasowego dzierżawcy, wskazanym przez tego dzierżawcę.
4. W przypadku nieprzekazania terenu w ostatnim dniu trwania umowy dzierżawy Spółdzielnia będzie obciążać byłego Dzierżawcę odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z terenu do dnia jego przekazania w stanie pierwotnym, w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawy i pozostałych opłat związanych z dzierżawą.

## **IV. Pomieszczenia niepełnowartościowe nie będące lokalami o innym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 pkt. 8 statutu Spółdzielni**

### **§ 12**

Umowy najmu na prowadzenie działalności gospodarczej w pomieszczeniach niepełnowartościowych (piwniczne, magazynowe, po byłych kotłowniach lub ogólnodostępne typu pralnie, suszarnie, wózkownie) zawiera Zarząd Spółdzielni w wyniku przeprowadzonego przetargu na ich najem lub, na wniosek zainteresowanych z pominięciem procedury przetargowej.

### **§ 13**

Zarząd może zawrzeć umowę najmu pomieszczenia niepełnowartościowego z członkami lub grupą mieszkańców Spółdzielni nie na działalność gospodarczą, lecz dla realizacji własnych potrzeb wynikających z faktu zamieszkiwania w budynku, w którym znajduje się dany lokal (rekreacja typu siłownia, sala ping - pongowa, itp.).

### **§ 14**

Zainteresowani wynajęciem lokalu niepełnowartościowego zobowiązani są dostarczyć do Zarządu przed rozpatrzeniem ich wniosku zgodę minimum połowy osób( w tym zgodę wszystkich osób mających prawo odrębnej własności lokalu w nieruchomości w której zlokalizowane jest pomieszczenie) mających prawo do korzystania z danego pomieszczenia na jego wynajem. Do zmiany przeznaczenia lokalu niepełnowartościowego już wynajmowanego przez Spółdzielnię wymagana jest zgoda wszystkich mających wcześniej prawo do korzystania z pomieszczenia.

### **§ 15**

W pozostałym zakresie warunków najmu stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału II Regulaminu.

## **V. Zasady ustalania stawek czynszu.**

### **§ 16**

1. Stawki czynszu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustalane są w wyniku przeprowadzanych przetargów z zastrzeżeniem sytuacji odstąpienia od przetargu, w takim wypadku stawkę ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Stawki czynszu dzierżawy 1m<sup>2</sup> terenu ustala Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę wysokość podatków gruntowych i od nieruchomości ustalanych przez Urząd Miasta

Tarnowa, poziom inflacji, usytuowanie terenu (centrum miasta lub osiedla), profil prowadzonej działalności oraz ogólną sytuację gospodarczą na terenie Tarnowa. Dopuszcza się również ustalenie stawki dzierżawy terenu w drodze przetargu.

### **§ 17**

1. Aneksy do umów uwzględniające zmianę stawek wymienionych w § 16 wymagają podpisu przez obie strony umowy.
2. Niepodpisanie aneksów wymienionych w ust. 1 oznacza wypowiedzenie umowy najmu lokalu lub dzierżawy terenu z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia.

### **§ 18**

Opłaty za zużycie c.o. w wynajmowanym lokalu użytkowym naliczane będą zgodnie z zasadami wynikającymi z Regulaminu ustalania opłat i rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody

### **§ 19**

Opłaty za wodę i kanalizację Najemca płaci wg faktycznego zużycia, wywóz nieczystości stałych wg stawek ustalanych przez Gminę M. Tarnowa, wskaźnikiem przeliczeniowym jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu

### **§ 20**

W sprawach obowiązków użytkownika i Spółdzielni dotyczących podziału napraw wewnątrz lokali stosuje się odpowiednio przepisy Regulaminu obowiązków Spółdzielni, członków i najemców, w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami i najemcami zwalnającymi lokale mieszkalne i użytkowe i porządku domowego oraz kodeksu cywilnego, który to regulamin stanowi załącznik do zawieranych umów najmu lokali

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.08.2017r.

uchwałą nr 34/17 i obowiązuje od dnia uchwalenia.