

REGULAMIN
NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH ORAZ POWIERZCHNI REKLAMOWYCH
W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO MIESZKANIOWEJ
„Powiśle”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Postanowienia regulaminu określają tryb ustalania najemców lokali użytkowych w drodze konkursu ofert, zasady i warunki wynajmu lokali użytkowych jakie winny określać umowy oraz prawa i obowiązki stron umowy najmu.

§ 2

Spółdzielnia może wynajmować lokal wyłącznie na podstawie umowy najmu określając szczegółowe warunki najmu lokalu, na podstawie statutu oraz niniejszego regulaminu.

§ 3

1. Wysokość minimalnych stawek czynszu w podziale na określone lokale uchwała corocznie Rada Nadzorcza.
2. Wysokość minimalnych stawek za powierzchnię reklamową uchwała corocznie Rada Nadzorcza.
3. Stawki te dotyczą zwalnianych w danym roku lokali oraz nowych nośników reklamowych.

§ 4

Upoważnionym do zawierania umów najmu ze strony Spółdzielni jest Zarząd.

II TRYB I ZASADY USTALANIA DZIERŻAWCÓW POWIERZCHNI REKLAMOWYCH

§ 5

1. Spółdzielnia może wynajmować powierzchnię reklamową wyłącznie na podstawie umowy najmu określając szczegółowe zasady dzierżawy powierzchni reklamowej.
2. Zarząd wybiera dzierżawcę powierzchni reklamowych spośród firm, które zgłosiły swój akces do zawarcia umowy.
4. Stawka najmu nie może być niższa niż minimalna stawka za powierzchnię reklamową uchwalona corocznie przez Radę Nadzorczą.
3. Na zawarcie umowy dzierżawy powierzchni reklamowych musi wyrazić zgodę Komitet Domowy z terenu, na którym ma być instalowany nośnik reklamowy.
4. Z Komitetem Domowym Zarząd ustala wielkość nośnika jego usytuowanie oraz inne szczegóły techniczne montażu nośnika.

III TRYB I ZASADY USTALANIA NAJEMCÓW LOKALI UŻYTKOWYCH W DRODZE KONKURSU OFERT

§ 6

1. Zarząd może zbierać wstępne oferty osób chcących wynająć lokal użytkowy w zasobach Spółdzielni.
2. Zarząd w celu ustanowienia najemcy lokalu użytkowego ogłasza i przeprowadza Konkurs ofert. konkurs ofert może być:
 - 1) zamknięty – Zarząd wysyła zapytania ofertowe do osób, które wcześniej złożyły oferty wstępne (*w takim przypadku nie obowiązuje tryb postępowania zgodny z § 8 - ogłoszenie o konkursie*),
 - 2) otwarty – tryb postępowania zgodny z § 8.
3. O trybie przeprowadzenia konkursu ofert decyduje Zarząd, decyzja Zarządu zależy od ilości ofert wstępnych.

§ 7

Czynności związane z przeprowadzeniem Konkursu ofert wykonuje Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd w skład, której wchodzi przewodniczący oraz 2 członków:

- 1) Przewodniczący – Główny Księgowy,
- 2) Członek – Pracownik działu księgowości,
- 3) Członek – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej,

W pracach Komisji może uczestniczyć z głosem opiniodawczym dotyczącym rodzaju działalności - Członek Komitetu Domowego, z terenu, którego lokal będzie przedmiotem konkursu.

§ 8

1. Ogłoszenie o konkursie zamieszcza się co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem konkursu ofert na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na wystawie lokalu do wynajęcia oraz w prasie lokalnej.
2. W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczone informacje o konkursach dotyczących kilku lokali.
3. Ogłoszenie o konkursie ofert powinno zawierać informacje o:
 - 1) lokalu (położenie, metraż),
 - 2) stawce wywoławczej czynszu nie obejmującej opłat niezależnych od właściciela,
 - 3) terminie i miejscu konkursu ofert,
 - 4) terminie, w którym można oglądać lokal,
 - 5) czasie i miejscu, gdzie można się zapoznać z regulaminem organizowania i przeprowadzania konkursu,
 - 6) wysokości wadium oraz o terminie i sposobie jego wniesienia,
 - 7) czasie związania ofertą,
 - 8) utracie wniesionego wadium w przypadku nie zawarcia umowy najmu przez wygrywającego konkurs,
 - 9) przysługującym Spółdzielni prawie do unieważnienia konkursu bez podania przyczyn.

§ 9

1. W konkursie ofert mogą brać udział osoby fizyczne i prawne.
2. W konkursie ofert nie mogą uczestniczyć członkowie Komisji Przetargowej oraz osoby im bliskie.

§ 10

1. Przed przystąpieniem do konkursu ofert wymagane jest:
 - 1) wniesienie wadium,
 - 2) złożenie pisemnego oświadczenia o zapoznaniu się z warunkami konkursu ofert, którego wzór stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu.
 - 3) złożenie pisemnej oferty dotyczącej wysokości stawki czynszu za 1 m² miesięcznie (nie obejmującej opłat niezależnych od właściciela) oraz określającej rodzaj działalności jaka prowadzona będzie w wynajmowanym lokalu, której wzór stanowi Załącznik Nr 2 do niniejszego Regulaminu.

§ 11

1. Wysokość wadium określa Zarząd Spółdzielni.
2. Wadium winno być wniesione przelewem na konto Spółdzielni w terminie przed wszczęciem procedury konkursowej.

§ 12

1. Do konkursu ofert dopuszczone zostają osoby fizyczne lub prawne, które:
 - 1) wniosą wadium w wysokości i w terminie określonym w ogłoszeniu, o którym mowa w § 6 Regulaminu,
 - 2) złożą w zamkniętych kopertach pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu, którego wzór stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszego regulaminu oraz pisemną Ofertę, której wzór stanowi Załącznik Nr 2 do niniejszego regulaminu, zawierającą stawkę czynszu za 1 m² miesięcznie (nie obejmującej opłat niezależnych od właściciela) oraz oświadczenie o rodzaju działalności, która będzie prowadzona w lokalu.
2. O dopuszczeniu do konkursu ofert rozstrzyga Komisja Przetargowa.

§ 13

1. Konkurs ofert otwiera przewodniczący Komisji Przetargowej.
2. Po otwarciu ofert Przewodniczący przekazuje członkom Komisji Przetargowej następujące informacje:
 - 1) informacje o wysokości proponowanej stawki czynszu,
 - 2) informacje o rodzaju działalności.
3. Przewodniczący Komisji unieważnia konkurs o ile żadna ze złożonych ofert nie jest przynajmniej równa stawce minimalnej, działalność zgłoszona przez oferenta, który zaproponował najwyższą cenę nie uzyskała akceptacji Członka Komitetu Domowego z powodu znacznej uciążliwości działalności dla mieszkańców.
4. Za działalność szczególnie uciążliwą uważa się:
 - 1) działalność restauracyjną i rozrywkową,
 - 2) handel detaliczny prowadzony w porze nocnej (alkohol),
 - 3) głośną działalność wytwórczą.

§ 14

1. Z przeprowadzonego konkursu ofert Przewodniczący Komisji Przetargowej sporządza protokół zawierający następujące informacje:
 - 1) wskazanie imiennego składu Komisji Przetargowej,
 - 2) oznaczenie terminu konkursu ofert,
 - 3) określenie stawki minimalnej,
 - 4) informacje o uczestnikach konkursu ofert,
 - 5) wynik konkursu ofert,
 - 6) określenie najwyższej zaproponowanej stawki,
 - 7) imię i nazwisko lub nazwę, adres, stawkę oraz rodzaj działalności wygrywającego konkurs ofert.
2. Protokół z przeprowadzonego konkursu ofert podpisują wszyscy członkowie Komisji przetargowej.
3. Członek Komitetu Domowego, z terenu, którego lokal jest przedmiotem konkursu – w Protokole wyraża swoją opinię na temat działalności, która będzie prowadzona w wynajmowanym lokalu.
4. Konkurs ofert zatwierdza Zarząd.

§ 15

1. Wadium wniesione przez wygrywającego Konkurs ofert może być zaliczone na poczet kaucji, która jest zabezpieczeniem należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Spółdzielni. Pozostałym uczestnikom konkursu ofert wadium zostanie niezwłocznie zwrócone.
2. W przypadku odwołania lub unieważnienia przetargu na podstawie § 11 ust. 3 regulaminu, wadium zostanie niezwłocznie zwrócone uczestnikom przetargu.

§ 16

1. W przypadku, gdy Konkurs ofert na dobór najemcy lokalu użytkowego nie dojdzie do skutku, zostanie unieważniony, zakończy się wynikiem negatywnym lub wygrywający przetarg nie przystąpi do zawarcia umowy najmu Zarząd ogłasza kolejny przetarg na dobór najemcy lokalu.
2. W przypadku zaistnienia sytuacji wymienionych w ust. 1 dopuszcza się możliwość obniżenia minimalnej wysokości stawki czynszowej.
3. Nową wysokość stawki czynszowej określa Rada Nadzorcza.

§ 17

Komisja Przetargowa, kierując się dobrem Spółdzielni ma prawo do odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania uzasadnienia.

IV. WARUNKI I ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 18

1. Z osobą wyłonioną w wyniku konkursu ofert zawiera się umowę najmu lokalu po uprzednim zatwierdzeniu protokołu przetargu przez Zarząd Spółdzielni oraz dokonaniu przez wygrywającego przetarg czynności określonych w ust. 2.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest dokonanie przez osobę wyłonioną w wyniku konkursu ofert, następujących czynności:

- 1) spisanie protokołu zdawczo odbiorczego, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu,
- 2) złożenie dokumentów związanych z działalnością prowadzoną przez wygrywającego konkurs ofert, a mianowicie:
 - a) wypisu z ewidencji działalności gospodarczej lub odpisu z właściwego rejestru (*uwzględniających aktualne dane wygrywającego konkurs ofert i wystawionych nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed terminem konkursu ofert*),
 - b) zaświadczeń o nadaniu numerów REGON i NIP,
 - c) jeżeli działalność prowadzona przez wygrywającego konkurs ofert zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wymaga koncesji, zezwolenia lub licencji – dokumentu koncesji, zezwolenia lub licencji,
 - d) wpłaceniu kaucji zabezpieczającej należności przysługujące Spółdzielni z tytułu najmu lokalu, w wysokości 3 krotności miesięcznego czynszu najmu ustalonego w trybie konkursowym.
3. Termin zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego ustala Zarząd.
4. Umowa najmu lokalu użytkowego może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony.

§ 19

Umowa najmu lokalu użytkowego na czas nieoznaczony może być rozwiązana przez każdą ze stron bez podania powodu z zachowaniem ustalonego w umowie terminu wypowiedzenia.

§ 20

Umowa najmu lokalu użytkowego może być rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia gdy Najemca:

- 1) używa lokal w sposób niezgodny z jego umownym przeznaczeniem,
- 2) zalega z zapłatą należności za co najmniej dwa pełne okresy płatności po uprzednim udzieleniu przez Wynajmującego miesięcznego terminu do uregulowania zaległości,
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego użytkownika lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela,
- 4) bez zgody wynajmującego samowolnie wykonał w lokalu przeróbki, modernizacje i zmiany w stosunku do stanu pierwotnego,
- 5) nie wykonuje obowiązków wynikających z postanowień umowy najmu,
- 6) utracił uprawnienia do prowadzenia działalności gospodarczej.

§ 21

W przypadku nie zawarcia umowy przez najemcę wybranego w drodze Konkursu ofert w terminie 14 dni od wezwania przez Zarząd do zawarcia umowy, wadium ulega przypadkowi.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 22

Najemca zobowiązany jest do:

- 1) użytkownika lokalu zgodnie z przeznaczeniem,
- 2) uzyskania zgody wynajmującego na dokonanie, na własny koszt, ewentualnych przeróbek i zmian w lokalu,

- 3) ponoszenia kosztów drobnych napraw w lokalu między innymi: napraw podłóg, napraw, regulacji i malowania stolarki i ślusarki budowlanej, malowania ścian, drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody i energii elektrycznej,
- 4) utrzymania porządku i czystości w lokalu oraz na terenie zewnętrznym bezpośrednio przyległym do lokalu,
- 5) prowadzenia działalności w sposób nie utrudniający zamieszkiwanie Członkom Spółdzielni

§ 23

Wynajmujący zobowiązany jest do:

- 1) utrzymywania budynku, w którym znajduje się wynajęty lokal, w stanie technicznym zgodnym z obowiązującymi normami gwarantującymi bezpieczeństwo,
- 2) wykonywania prac remontowych i konserwacyjnych wynikających z przeglądów technicznych oraz bieżącej eksploatacji budynków,
- 3) zabezpieczenia terminowego wywozu nieczystości stałych,
- 4) wykonywania przeglądów rocznych i okresowych zgodnie z obowiązującym prawem i harmonogramami Spółdzielni.

§ 24

1. Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu lub jej rozwiązania najemca zobowiązany jest przekazać lokal wynajmującemu po uprzednim jego odnowieniu i doprowadzeniu do stanu pierwotnego.
2. Zarząd może zwolnić Najemcę z obowiązku przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, przy czym Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów.
3. Jeżeli Najemca nie przywróci lokalu do stanu pierwotnego Wynajmujący uprawniony jest do wykonania niezbędnych w tym celu prac, przy czym Najemca upoważnia Wynajmującego do zastępczego wykonania tych prac na koszt Najemcy. Koszty przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego mogą być potrącone z wniesionej kaucji.
4. Przekazanie następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 25

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się postanowienia Kodeksu Cywilnego.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

.....

Załącznik Nr 1 do Regulaminu najmu lokali
oraz powierzchni reklamowych
w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej
„Powiśle”

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że zapoznałam(em) się z warunkami konkursu ofert zawartymi w Regulaminie najmu lokali oraz powierzchni reklamowych w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Powiśle” w Warszawie.

Zapoznałam(em) się również z istotnymi warunkami umowy najmu lokalu użytkowego, które w pełni akceptuję i zobowiązuję się podpisać umowę w wyznaczonym terminie w przypadku wygrania Konkursu ofert.

Ponadto stwierdzam, że w wyniku przeprowadzonych oględzin znany jest mi stan techniczny i wyposażenie interesującego mnie lokalu użytkowego.

W przedmiotowym lokalu użytkowym prowadzona będzie następująca działalność:

.....
W przypadku nie wygrania przeze mnie przetargu proszę o przelanie wpłaconego wadium na:

.....
konto

.....
imię i nazwisko

.....
adres zamieszkania

.....
telefon kontaktowy

.....
nazwa i adres siedziby firmy

.....
Data

.....
Podpis

Załącznik Nr 2 do Regulaminu najmu lokali
oraz powierzchni reklamowych
w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej
„Powiśle”

(Pieczęćka oferenta)

Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa
”Powiśle”
00-391 Warszawa
Al. 3 Maja 12

OFERTA

W odpowiedzi na ogłoszenie o konkursie ofert na najem lokalu użytkowego

o adresie:.....

o powierzchni

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 właściciela).

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 ogłoszonym przetargu oraz w miejscu i terminie określonym przez Zamawiającego.

..... dnia

.....

podpis