

**Tekst ujednolicony  
obowiązuje od 24.06.2015 r.**

## **REGULAMIN**

### **wynajmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 63/2014 z dnia 23.10.2014 i obejmujący zmiany wprowadzone Uchwałą Nr 52/2015 z dnia 24.06.2015 r.

Podstawowe akty prawne przyjęte za formalną podstawę opracowania regulaminu:

- 1) ustawa Prawo spółdzielcze;
- 2) ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 3) Statut Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- 4) ustawa kodeks cywilny.

## § 1

1. Najem lokali użytkowych i dzierżawa terenu odbywają się w trybie wyboru ofert.
2. Wybór ofert dla wynajmu lokali i dzierżawy terenów organizuje Zarząd Spółdzielni.
3. Lokale mogą być wynajmowane za zgodą Zarządu Spółdzielni bez stosowania procedury wyboru ofert w następujących przypadkach:
  - 1) przy przekształceniach podmiotowych dotyczących przejęcia lokali przez następców prawnych najemców,
  - 2) przy zachowaniu ciągłości najmu i utrzymania dotychczasowej funkcji lokalu, gdy oferowane przez następcę warunki najmu są co najmniej równorzędne z postanowieniami umowy zawartej z dotychczasowym najemcą.
4. Teren może być wdzierżawiony za zgodą Zarządu Spółdzielni bez stosowania procedury wyboru ofert w następujących przypadkach:
  - 1) przy przekształceniach podmiotowych dotyczących przejęcia terenu przez następców prawnych dzierżawców,
  - 2) przy zachowaniu ciągłości dzierżawy i utrzymania dotychczasowej funkcji dzierżawanego terenu, gdy oferowane przez następcę warunki dzierżawy są co najmniej równorzędne z postanowieniami umowy zawartej z dotychczasowym dzierżawcą.

## § 2

1. *Ogłoszenia o wolnym lokalu do wynajęcia zamieszcza się:*
  - 1) *na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni;*
  - 2) *w witrynie lokalu do wynajęcia;*
  - 3) *stronie internetowej Spółdzielni;*
  - 4) *na łamach biuletynu OSM wychodzącego w zbieżnym terminie do ogłoszenia.*
2. *Ogłoszenie o którym mowa w ust. 1 powinno zawierać następujące informacje:*
  - 1) *nazwę i adres Spółdzielni;*
  - 2) *krótki opis wynajmowanego lokalu;*
  - 3) *termin i miejsce składania ofert;*
  - 4) *adresy, telefony kontaktowe do osób upoważnionych do udzielania szczegółowych informacji o lokalu;*
  - 5) *informację o możliwości unieważnienia prowadzonego przetargu bez podawania przyczyn.*

## § 3

1. Oferenci powinni zapoznać się z treścią niniejszego regulaminu.
2. Do wyboru nie będą dopuszczone podmioty gospodarcze i osoby fizyczne, których działalność narusza przyjęte normy współżycia mieszkańców lub jest uciążliwa dla otoczenia.
3. Z ubiegania się o najem lokalu użytkowego lub dzierżawę terenu wyklucza się oferentów, którzy w ciągu ostatnich trzech lat przed wszczęciem postępowania

\*) kursywą zapisano zmiany zatwierdzone Uchwałą Nr 52/2015 z dnia 24.06.2015 r.

wyrządzili szkodę lub nie wywiązywali się z zawartych ze Spółdzielnią umów.

#### § 4

Złożona oferta winna zawierać:

- 1) określenie podmiotu składającego ofertę ( nazwę i adres oferenta, wypis z rejestru sądowego lub z ewidencji działalności gospodarczej, umowę spółki cywilnej, imię i nazwisko osoby upoważnionej do reprezentowania podmiotu);
- 2) oświadczenie o nie zaleganiu w podatkach.
- 3) oświadczenie, że zapoznano się z regulaminem wynajmu lokali użytkowych lub dzierżawy terenu w Spółdzielni i przyjmuje się je bez zastrzeżeń;
- 4) określenie przedmiotu oferty, tj. rodzaj prowadzonej działalności oraz inne informacje;
- 5) proponowaną wysokość czynszu najmu lub dzierżawy terenu w zł / m<sup>2</sup> netto, jednak nie mniejszą niż stawka bazowa zatwierdzona przez Radę Nadzorczą Spółdzielni;
- 6) propozycję okresu wypowiedzenia, nie krótszy niż jeden miesiąc.

#### § 5

1. *Do przeprowadzenia procedury wyboru najemcy Zarząd powołuje stałą komisję przetargową.*
2. *Wyboru oferty dokonuje Zarząd Spółdzielni po zasięgnięciu opinii Komisji przetargowej.*
3. *Zarząd Spółdzielni powiadamia oferentów o swojej decyzji w terminie siedmiu dni od daty posiedzenia Zarządu.*
4. *Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu lub dzierżawy terenu w ciągu czternastu dni od dnia skutecznego doręczenia oferentowi zawiadomienia o wyborze jego oferty.*
5. *W przypadku złożenia identycznych ofert Zarząd Spółdzielni ma prawo do przeprowadzenia negocjacji z oferentami.*
6. *Zarząd Spółdzielni może wystąpić do Rady Osiedla o opinię w sprawie rodzaju działalności proponowanej przez oferenta.*

#### § 6

Osoba wynajmująca lokal użytkowy bądź przystępująca do dzierżawy terenu zobowiązana jest do wniesienia kaucji zabezpieczającej ewentualne roszczenia Spółdzielni najpóźniej w dniu zawarcia umowy w wysokości minimum trzymiesięcznego czynszu.

#### § 7

1. Za użytkowanie lokalu bądź dzierżawę terenu najemca lub dzierżawca opłaca czynsz wg stawek umownych z zastrzeżeniem § 4 pkt 5.
2. Wysokość opłat za dostawę mediów - centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, kanalizacji, wywozu nieczystości, stanowiących część opłaty czynszowej Zarząd Spółdzielni ustala w oparciu o stawki dostawców.
3. W przypadku braku możliwości oszacowania kosztów mediów bezpośrednio przypadających na dany lokal użytkowy, Zarząd Spółdzielni ustala odpłatność w formie ryczałtu.
4. Zmiany stawek czynszu dokonuje Zarząd Spółdzielni w formie aneksu do umowy,

\*) kursywą zapisano zmiany zatwierdzone Uchwałą Nr 52/2015 z dnia 24.06.2015 r.

natomiast stawek niezależnych od Spółdzielni za tzw. media, w formie jednostronnego pisemnego zawiadomienia.

#### **§ 8**

1. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych lokalu umożliwiającym prawidłowe wykorzystywanie lokalu przez najemcę,
2. Wynajmujący lokal użytkowy zobowiązany jest do prawidłowego eksploataowania lokalu, dokonywania napraw wynikających z użytkowania lokalu jak również napraw określonych w statucie spółdzielni i kodeksie cywilnym.
3. W przypadku awarii wewnątrz lokalu najemca zobowiązany jest do udostępnienia go celem dokonania niezbędnych napraw.
4. Wszelkie prace adaptacyjne lokalu wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

#### **§ 9**

Szczegółowe zasady wynajmu lokalu użytkowego lub dzierżawy terenu określa umowa najmu lub dzierżawy podpisana przez Zarząd Spółdzielni i najemcę.

#### **§ 10**

Regulamin wchodzi w życie z dniem 23.10.2014 r.

*\*) kursywą zapisano zmiany zatwierdzone Uchwałą Nr 52/2015 z dnia 24.06.2015 r.*