

Tekst ujednolicony

REGULAMIN

wynajmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 63/2014 z dnia 23.10.2014 r.
i obejmujący zmianę wprowadzoną:

- Uchwałą Nr 52/2015 z dnia 24.06.2015 r.
- Uchwałą Nr 40/2018 z dnia 13.12.2018 r.

Grudzień 2018

REGULAMIN

wynajmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

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 wydzierżawiony 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 dzierżawionego 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 lub terenie do wydzierżawienia zamieszcza się co najmniej 10 dni przed terminem składania ofert::
 - 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;
 - 5) w sytuacjach uzasadnionych również w lokalnej prasie.
2. Ogłoszenie o którym mowa w ust. 1 powinno zawierać następujące informacje:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni;
 - 2) krótki opis wynajmowanego lokalu lub dzierżawionego terenu;
 - 3) termin i miejsce składania ofert;
 - 4) adresy, telefony kontaktowe do osób upoważnionych do udzielania szczegółowych informacji o lokalu lub terenie;
 - 5) informację o możliwości unieważnienia prowadzonego przetargu bez podawania przyczyn.
3. W przypadku braku ofert w pierwszym terminie, kolejne ogłoszenia o wolnym lokalu lub terenie można zamieścić bez wskazania terminu składania ofert.

§ 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 wyrządzili szkodę i jej nie pokryli lub nie wywiązywali się z zawartych ze Spółdzielnią umów i zalegają z opłatami.

§ 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 i składkach ZUS;
- 3) oświadczenie, że zapoznano się z Regulaminem wynajmu lokali użytkowych lub dzierżawy terenu w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej i przyjmuje się go bez zastrzeżeń;
- 4) określenie przedmiotu oferty, tj. rodzaj prowadzonej działalności oraz inne informacje;
- 5) proponowaną wysokość czynszu najmu lub dzierżawy terenu w zł / m² 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 lub dzierżawcy, 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. Uchylony.

§ 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 ryczału.
4. Zmiany stawek czynszu dokonuje Zarząd Spółdzielni w formie aneksu do umowy, natomiast w przypadku indeksacji wynikającej z umowy oraz zmiany 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 umożliwiających 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 kodeksie cywilnym i innych obowiązujących przepisach.
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 lub dzierżawcę.

§ 10

Regulamin wchodzi w życie z dniem 23.10.2014 r.

.....

Tekst ujednolicony Regulaminu uchwalonego uchwałą Nr 63/2014 z dnia 23.10.2014 r. uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej Nr 52/2015 z dnia 24.06.2015 r., Nr 40/2018 z dnia 13.12.2018 r.