

REGULAMIN

WYBORU OFERT NA NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ SM „LOKATOR” W DĄBROWIE GÓRNICZEJ

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. Nr 188 z 2003 r. poz.1848 z późniejszymi zmianami).
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Dąbrowie Górniczej.

§ 1.

1. SM „Lokator” może zawrzeć umowę najmu lokalu użytkowego w drodze wyboru ofert na lokale użytkowe:
 - a) wolne,
 - b) wynajmowane, w stosunku do których rozpoczął bieg okres wypowiedzenia umowy najmu z tym, że data zawarcia umowy i przekazania lokalu do użytkowania nowemu najemcy musi nastąpić po upływie okresu wypowiedzenia chyba, że obecny najemca wyraża gotowość wcześniejszego przekazania lokalu, a Spółdzielnia wyraża na to zgodę.
2. W wyborze ofert lokali użytkowych mogą brać udział osoby fizyczne i prawne.

§ 2.

1. Ogłoszenie o wyborze ofert przygotowuje Dział Ekonomiczny na podstawie informacji przekazanych przez Administrację o lokalach wolnych, lub, w których nastąpiło wypowiedzenie umowy najmu. Po zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni ogłoszenie podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz w biurach Administracji, co najmniej 10 dni przed wyznaczonym terminem wyboru ofert.

§ 3.

1. Ogłoszenie o wyborze ofert winno zawierać:
 - a) lokalizację oraz powierzchnię użytkową lokali,
 - b) stawkę wywoławczą za 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie, informację dotyczącą wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne oraz wysokości opłat za media, bądź podstaw ich naliczania,
 - c) przeznaczenie lokali,
 - d) termin i miejsce składania ofert, termin podania wyników wyboru ofert,
 - e) wysokość wadium,
 - f) pouczenie, że wadium oferenta, którego oferta zostanie wybrana zaliczone będzie na poczet przyszłego czynszu, natomiast jeśli oferta nie zostanie wybrana wadium będzie zwrócone na konto wpłacającego w terminie 14 dni od daty ogłoszenia wyników wyboru, przelewem bankowym, po potrąceniu kosztów przelewu,
 - g) zastrzeżenie, że nie zawarcie umowy najmu przez osobę, której oferta została wybrana i nie objęcie lokalu w ciągu 30 dni od dnia postawienia lokalu do

- dyspozycji tej osoby powoduje przepadek wadium, a lokal ponownie uczestniczy w wyborze ofert,
- h) zastrzeżenie, że Spółdzielnia może dochodzić od osoby, o której mowa w ppkt. g pokrycia strat z tytułu nie zawarcia umowy np. z tytułu pustostanu,
 - i) zastrzeżenie, że najemca, z którym Spółdzielnia zawarła umowę najmu lokalu użytkowego nie może podnajmować w całości danego lokalu,
 - j) informację, że warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego jest wpłata kaucji w wysokości minimum 3-krotnego miesięcznego czynszu i opłat związanych z korzystaniem z lokalu,
 - k) miejsce, gdzie można zapoznać się ze stosowaną w Spółdzielni umową najmu na lokale użytkowe i regulaminem wyboru ofert,
 - l) zastrzeżenie, że Spółdzielni przysługuje prawo wyboru oferenta bez podania uzasadnienia oraz odstąpienia od wyboru oferenta bez podania przyczyny.
2. Wysokość wadium ustala się na poziomie 50 % kwoty wynikającej z pomnożenia powierzchni użytkowej lokalu przeznaczonego do wyboru ofert i stawki eksploatacyjnej ustalonej przez Radę Nadzorczą dla lokali przydzielonych na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu, jednak nie mniej niż sto złotych.

§ 4.

1. Wybór ofert ma charakter zamknięty.
2. Oferty winny być składane w zaklejonych kopertach do przeznaczonej na ten cel skrzynki znajdującej się w Sekretariacie Spółdzielni. Skrzynka przed wystawieniem w Sekretariacie Spółdzielni winna być zabezpieczona a następnie komisyjnie otwarta podczas wyboru ofert.
3. Oferta wynajmu lokalu użytkowego winna zawierać:
 - dane osobowe lub dane firmy,
 - adres lokalu,
 - proponowaną stawkę eksploatacyjną,
 - proponowany rodzaj działalności,
 - ksero dowodu wpłaty wadium,
 - numer konta bankowego celem zwrotu wadium w przypadku nie wybrania oferty,
 - oświadczenie o wyrażeniu zgody na umieszczenie nazwiska, nazwy firmy w ogłoszeniu o wynikach wyboru ofert oraz zgodę na przetwarzanie danych osobowych zgodnie z treścią Ustawy o ochronie danych osobowych.
4. Wybór ofert prowadzi komisja, w skład której wchodzi:
 - członek Zarządu Spółdzielni,
 - przedstawiciel Rady Osiedla,
 - kierownik lub upoważniony pracownik Administracji Osiedla Mieszkaniowego i Działu Ekonomicznego.
5. Oferentami nie mogą być członkowie komisji, ich małżonkowie i dzieci.

§ 5.

1. Prowadzący wybór ofert dokonuje komisyjnego otwarcia skrzynki a następnie ofert. Komisja ustala, które z nich uznaje za ważne, tj. zgodne z § 4 pkt.3.
2. Z przebiegu wyboru ofert komisja sporządza protokół, który powinien zawierać:
 - oznaczenie miejsca i czas wyboru ofert,
 - imiona i nazwiska osób będących członkami komisji,
 - wyszczególnienie lokali użytkowych będących przedmiotem wyboru ofert,

- wyszczególnienie ofert, oraz informację dotyczącą ich ważności ewentualnie stwierdzenie o odstąpieniu od wyboru ofert bez podania przyczyny,
 - wyszczególnienie ofert, które wygrały wybór ofert oraz uzasadnienie ich wyboru,
 - podpisy członków komisji.
3. Protokół, o którym mowa w pkt.2 pozostaje w aktach Spółdzielni.
 4. O wynikach wyboru ofert powiadamia się zainteresowanych poprzez wywieszenie ogłoszenia w biurze Zarządu Spółdzielni, w terminie ustalonym w ogłoszeniu o wyborze ofert.

Postanowienia końcowe

§ 6.

1. Wynik wyboru ofert zobowiązuje strony do zawarcia umowy najmu na lokal użytkowy.
2. Nie zawarcie przez wygrywającego wybór ofert umowy najmu i nie objęcie lokalu w ciągu 30 dni od dnia postawienia lokalu do dyspozycji powoduje przepadek wadium, a lokal ponownie uczestniczy w wyborze ofert.
3. Spółdzielnia może dochodzić od osoby, o której mowa w pkt.2 pokrycia strat np. z tytułu pustostanu.
4. Użytkownik, z którym Spółdzielnia zawarła umowę najmu lokalu użytkowego nie może podnajmować w całości danego lokalu.
5. Dopuszcza się możliwość podnajmu przez najemcę części lokalu użytkowego pod warunkiem, że:
 - a) umowa najemcy z podnajemcą o podnajem ma formę pisemną i rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu,
 - b) najemca uiszcza wynajmującemu /Spółdzielni/ cały czynsz i wszystkie opłaty za lokal będący przedmiotem najmu,
 - c) najemca pobiera od podnajemcy czynsz i opłaty za podnajętą część lokalu w wysokości wynikającej z umowy najmu,
 - d) najemca podnajmuje część lokalu na działalność uzgodnioną z wynajmującym /Spółdzielnią/,
 - e) ewentualne adaptacje i zmiany, które chciałby przeprowadzić w lokalu podnajemca muszą być przez najemcę uzgodnione z wynajmującym (Spółdzielnią),
 - f) najemca ponosi pełną odpowiedzialność za właściwe użytkowanie części lokalu przez podnajemcę i odpowiada za szkody wynikające z nieprawidłowego użytkowania części lokalu,
 - g) najemca odpowiada za działanie lub zaniechanie podnajemcy jak za własne zachowanie się.

O wyrażeniu zgody na podnajem każdorazowo decyduje Zarząd.

§ 7.

Wadium, wpłacone przez wygrywającego wybór ofert zalicza się w poczet czynszu najmu lokalu użytkowego, a wadium wpłacone przez pozostałe osoby zostanie zwrócone na konto tych osób w terminie 14 dni od daty ogłoszenia wyników wyboru przelewem bankowym, po potrąceniu kosztów przelewu.

§ 8.

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą Nr 139/2004 z dnia 01.07.2004r. i obowiązuje od dnia podpisania.

Traci moc Uchwała Rady Nadzorczej Nr 32/90 z dnia 29.10.1990 r. i Nr 68/93 z dnia 22.02.1993 r.