

REGULAMIN
najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
2. Statut Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie.

I. Postanowienia ogólne

- 1.1. *Czynsze z najmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu będącego własnością Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie (dalej „Spółdzielnia”), a także znajdującego się w użytkowaniu wieczystym, użytkowaniu lub posiadaniu Spółdzielni, stanowią przychody na zasadach rachunku ekonomicznego w ramach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej na zasadach rachunku ekonomicznego.*
- 1.2. *Dbłość o stałe pozyskiwanie najemców lokali użytkowych i dzierżawców terenów spoczywa na poszczególnych administracjach osiedli oraz na dziale Administracyjno – organizacyjnym i samorządowym i dziale Księgowości przy ścisłej współpracy z Radami Osiedli.*
- 1.3. *Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe członkom Spółdzielni lub innym osobom fizycznym i prawnym na podstawie umów najmu, zawieranych na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony.*
- 1.4. *Spółdzielnia może wydzierżawić osobie fizycznej lub prawnej teren będący własnością Spółdzielni, a także będący przedmiotem wieczystego użytkowania bądź użytkowania Spółdzielni lub znajdujący się w jej posiadaniu.*
- 1.5. *Przy doborze najemców lokali użytkowych i dzierżawców terenu pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lub dzierżawy przysługuje oferentowi, który złożył najkorzystniejszą ofertę, a w przypadku złożenia kilku jednakowych ofert pierwszeństwo do zawarcia umowy przysługuje członkowi Spółdzielni. Jeżeli kilku członków Spółdzielni złożyło jednakowe oferty, wybór oferenta następuje według uznania Spółdzielni.*
- 1.6. *Czynsz najmu lokali użytkowych lub dzierżawy terenu, o których mowa w ust. 1.1. określa Zarząd Spółdzielni lub ustanowiony przez niego pełnomocnik w wyniku negocjacji z przyszłym najemcą lub dzierżawcą, przy uwzględnieniu wszystkich czynników wpływających na jego wysokość.*

II. Zasady pozyskiwania i wyboru najemców lokali użytkowych i dzierżawców terenów.

- 2.1. *W przypadku pozyskania lokalu użytkowego z nowych inwestycji lub przewidywanego zwolnienia lokalu użytkowego lub terenu przez poprzedniego najemcę lub dzierżawcę (w szczególności z powodu: złożenia wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron, zbliżającego się terminu zakończenia umowy zawartej na czas oznaczony) – Zarząd Spółdzielni ogłasza konkurs ofert na wolne lokale użytkowe lub teren przeznaczony do dzierżawy.*

- 2.2. *Ogłoszenia zamieszczane są w przeznaczonych do ogłoszeń gablotach osiedlowych i na stronie internetowej Spółdzielni. Właściwy organ Spółdzielni może także według swego uznania zamieścić ogłoszenie w prasie lokalnej, szczególnie gdy zwalniany lokal albo teren zajmuje znaczną powierzchnię użytkową.*
- 2.3. *Oferenci przystępujący do konkursu zobowiązani są do wniesienia wadium w terminie określonym w zaproszeniu do składania ofert.*
- 2.4. *Wysokość wadium stanowi wyrażony w polskich złotych iloczyn opłaty na fundusz osiedlowy wyliczonej na dzień ogłoszenia zaproszenia do składania ofert oraz powierzchni użytkowej lokalu lub terenu, którego dotyczy konkurs.*
- 2.5. *Wadium podlega zwrotowi oferentom, których oferty nie zostały wybrane, w terminie 5 dni liczonych od dnia zakończeniu konkursu ofert.*
- 2.6. *W przypadku rezygnacji wybranego przez Spółdzielnię oferenta z zawarcia umowy, który wcześniej podpisał protokół z negocjacji, a tym samym przyjął i uzgodnił warunki najmu, Spółdzielnia przysługuje prawo do zatrzymania wpłaconego wadium.*
- 2.7. *Wybrany przez Spółdzielnię oferent, który podpisał protokół z negocjacji, ma obowiązek zawrzeć ze Spółdzielnią umowę najmu lub dzierżawy na ustalonych w toku negocjacji warunkach w ciągu 10 (dziesięciu dni) od dnia podpisania wspomnianego protokołu lub w innym wyraźnie ustalonym w toku negocjacji terminie. W przypadku uchybienia temu terminowi Spółdzielnia przysługuje prawo do zatrzymania wpłaconego wadium oraz ogłoszenia nowego konkursu na najem przedmiotowego lokalu lub dzierżawę terenu, chyba że oferent nie ponosi winy za powstanie opóźnienia.*
- 2.8. *Wadium oferenta, który wygrał konkurs ofert, z chwilą podpisania umowy najmu lokalu użytkowego lub dzierżawy terenu zostaje zaliczone na poczet należnej wpłaty na fundusz osiedlowy.*
- 2.9. *W celu dokonania wyboru najemcy lokalu użytkowego lub dzierżawcy terenu Zarząd Spółdzielni powołuje komisję w składzie:
 - 1) zastępca Głównego Księgowego – Kierownik Działu Księgowego, a w przypadku jego nieobecności osoba wskazana przez Zarząd Spółdzielni,
 - 2) przedstawiciel administracji osiedla,
 - 3) przedstawiciel wytypowany przez Radę Osiedla,
 - 4) pracownik ds. lokali użytkowych,przy czym nadzór nad pracami komisji sprawuje Członek Zarządu ds. ekonomiczno finansowych – Główny Księgowy.*
- 2.10. *Do zadań komisji, o której mowa w ust. 2.9. powyżej, należy:
 - a) dokonanie analizy ofert,
 - b) przeprowadzenie konkursu ofert,
 - c) wstępny wybór oferenta,
 - d) podpisanie ze wstępnie wybranym oferentem protokołu negocjacji, który winien co najmniej zawierać:
 - przedmiot działalności, jaka będzie prowadzona w lokalu lub na terenie objętym konkursem,
 - datę rozpoczęcia działalności przez oferenta,
 - uzgodnioną cenę najmu,
 - wysokość kaucji zabezpieczającej,
 - wysokość opłaty na fundusz osiedlowy,
 - rodzaj umowy (na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony),*

- okres wypowiedzenia umowy najmu,
 - inne istotne uzgodnienia dotyczące warunków współpracy z przyszłym najemcą.
- e) przedstawienie Zarządowi stosownych wniosków, opinii i uwag wraz z protokołem z negocjacji.

2.11. Dokumenty o których mowa w ust. 2.10. powyżej, stanowią podstawę do podjęcia przez Zarząd Spółdzielni uchwały o wyborze najemcy lub dzierżawcy z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 1.5. niniejszego Regulaminu.

III. Zasady zawierania umów najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu oraz ustalania odpłatności z tytułu eksploatacji.

3.1. Po podjęciu przez Zarząd Spółdzielni uchwały o wyborze najemcy lokalu użytkowego lub dzierżawcy terenu Spółdzielnia zawiera z tymże najemcą umowę najmu lub dzierżawy, a właściwa administracja osiedla przekazuje protokołem zdawczo – odbiorczym lokal użytkowy lub teren.

3.2. Umowa, o której mowa w ust. 3.1. powyżej, powinna nakładać na najemcę lub dzierżawcę obowiązek wpłacenia:

- a) jednorazowej opłaty na fundusz osiedlowy w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni, która nie podlega zwrotowi,
- b) kaucji zabezpieczającej w wysokości umówionego czynszu *i innych opłat brutto* za okres trzech miesięcy.

Ponadto umowa powinna określać:

- c) sposób waloryzacji stawek czynszu wynegocjowanych w trakcie zawierania umowy – *przy czym waloryzacja stawek powinna następować* przynajmniej jeden raz w każdym roku kalendarzowym, począwszy od drugiego roku kalendarzowego trwania umowy,
- d) pozostałe opłaty z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu należne od Spółdzielni *na rzecz podmiotów trzecich według obowiązujących cen, do których ponoszenia zobowiązany będzie najemca lub dzierżawca, co w szczególności dotyczy umów na dostarczanie centralnego ogrzewania, wody wraz z kanalizacją oraz wywozu śmieci,*
- e) sposób rozliczenia nakładów na ulepszenie przedmiotu najmu i dzierżawy,
- f) termin rozpoczęcia prowadzenia działalności w lokalu,
- g) okres wypowiedzenia umowy,
- h) inne istotne warunki współpracy stron.

IV. Najem schowków oraz miejsc postojowych.

4.1. W przypadku wystąpienia przez członka Spółdzielni bądź użytkownika lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach Spółdzielni z wnioskiem o wynajęcie do wyłącznego korzystania schowka lub pomieszczenia piwnicznego na cele gospodarcze oraz niezarobkowe – Spółdzielnia w miarę posiadanych wolnych pomieszczeń udostępnia je za odpłatnością wg stawek ustalanych uchwałą Zarządu Spółdzielni, a właściwa administracja osiedla przekazuje je protokołem zdawczo-odbiorczym.

4.2. Najem miejsc postojowych odbywa się na podstawie zawartych umów za odpłatnością wg stawek ustalanych uchwałą Zarządu Spółdzielni, z uwzględnieniem obowiązku wpłacenia:

- a) jednorazowej opłaty na fundusz osiedlowy, *która nie podlega zwrotowi, przy czym wysokość tej opłaty każdorazowo ustala uchwałą Rada Nadzorczej Spółdzielni,*
- b) kaucji zabezpieczającej w wysokości umówionego czynszu za okres trzech miesięcy.

Przedmiotowa umowa winna ponadto regulować:

- c) okres wypowiedzenia umowy
- d) inne istotne warunki współpracy stron.

V. Rozwiązanie umowy najmu lokalu użytkowego lub dzierżawy terenu

5.1. Rozwiązanie umowy najmu lub dzierżawy może nastąpić :

- a) na skutek jej wygaśnięcia z upływem okresu, na który została zawarta,
- b) po upływie terminu wypowiedzenia dokonanego przez jedną ze stron, przy czym termin wypowiedzenia każdorazowo określa umowa najmu,

5.2. Wypowiedzenie w trybie natychmiastowym może nastąpić w przypadku:

- a) nie zapłacenia czynszu za dwa pełne okresy płatności po uprzednim wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty,
- b) nie rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej w terminie deklarowanym w umowie,
- c) nie wykonywania przez najemcę lub dzierżawcę remontów i napraw w stopniu zagrażającym przedwczesnym zużyciem przedmiotu najmu lub dzierżawy,
- d) nie dotrzymania przez najemcę lub dzierżawcę określonych w umowie warunków sanitarnych, ppoż. i porządkowych dotyczących przedmiotu najmu lub dzierżawy,
- e) nie wpłacenia kaucji związanej z przedmiotem najmu lub dzierżawy,
- f) utraty uprawnień do prowadzenia działalności gospodarczej.

5.3. Po rozwiązaniu umowy najmu lub dzierżawy najemca (dzierżawca), w terminie 14 dni od daty jej wygaśnięcia obowiązany jest przekazać protokolarnie Spółdzielni lokal lub teren w stanie wolnym pod względem fizycznym i prawnym oraz nie pogorszonym. Protokół zdawczo-odbiorczy spisuje właściwa administracja osiedla.

5.4. Za okres od dnia rozwiązania umowy do dnia fizycznego przekazania przedmiotu najmu lub dzierżawy Spółdzielnia obciąża użytkownika *odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu (gruntu)* według stawek wynikających z umowy.

5.5. Z kaucji zabezpieczającej Spółdzielnia, po wygaśnięciu umowy najmu lub dzierżawy, potrąca zobowiązania najemcy lub dzierżawcy wynikające z tej umowy oraz kwotę odpowiadającą wartości przekroczonego normatywu zużycia lokalu, o ile został przekroczony. Pozostałą po potrąceniach kwotę Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić byłemu najemcy lub dzierżawcy w terminie 14 dni od daty protokolarnego przekazania Spółdzielni lokalu lub terenu.

VI. Postanowienia końcowe.

6.1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.03.2015r. zgodnie z Uchwałą nr 7/2015 Rady Nadzorczej RSM „Ursus” w Warszawie z dnia 26 lutego 2015 r.

6.2. Z dniem 01.03.2015r. traci moc Regulamin najmu lokali użytkowych uchwalony uchwałą nr 33/2010 Rady Nadzorczej RSM „Ursus” z dnia 28 kwietnia 2010 roku.

Sekretarz
Rady Nadzorczej RSM „Ursus”

Anna Piwek-Gryf

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej RSM „Ursus”

Maria Balcerzak