

UCHWAŁA Nr 30.....

RADY NADZORCZEJ

Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

z dnia 03-10-2018 r.

w przedmiocie zmiany *REGULAMINU NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH RSM*

Na podstawie par. 33 ust.1 pkt.9 Statutu RSM Rada Nadzorcza RSM na posiedzeniu w dniu 03-10-2018 podjęła następującą uchwałę;

1.

Rada Nadzorcza RSM uchwala zmianę par.4 *REGULAMINU NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH RSM* w ten sposób, że otrzymuje on treść:

§ 4.

1. Zawarcie umowy najmu przez najemcę lokalu użytkowego winno być poprzedzone wniesieniem przez niego kaucji zabezpieczającej jego wypłacalność stanowiącej trzykrotność ustalonych składników czynszu najmu dla tego lokalu użytkowego.
2. W przypadku gdy umowny miesięczny czynsz najmu przekracza kwotę 10.000 zł /dziesięć tysięcy złotych/, dopuszcza się wniesienie zabezpieczenia kaucji w gwarancjach bankowych lub ubezpieczeniowych.

2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

3.

Wykonanie uchwały powierza się zarządowi RSM.

4.

Tekst jednolity stanowi załącznik do uchwały.

Głosowało;

Za 11.....

Przeciw 0.....

Wstrzymało się 0.....

Paweł Gregorek

Sekretarz Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej RSM

Teresa Puchalska

ADWOKAT
Rafał Fijałkowski

Regulamin niniejszy został zatwierdzony
Uchwałą Rady Nadzorczej nr 30.....
z dnia 03-10-2018 r.....
i obowiązuje od dnia 03-10-2018

**REGULAMIN
NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH
w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. J. Grzeczmarowskiego**

**REGULAMIN
NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH
w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Józefa Grzeczmarowskiego**

I. Zasady ogólne.

§ 1

Lokale użytkowe znajdujące się w zasobach Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej mogą być wynajmowane Członkom Spółdzielni, jak również osobom nie będącym członkami, na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.

§ 2

W lokalach użytkowych, o których mowa w § 1 winna być prowadzona działalność gospodarcza odpowiadająca potrzebom członków Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 3

Zarząd po uzyskaniu aprobaty Rady Nadzorczej Spółdzielni może również określić dla konkretnych lokali użytkowych szczegółowe warunki ich użytkowania, mając na względzie między innymi nieuciążliwość tych lokali dla mieszkańców.

§ 4

1. Zawarcie umowy najmu przez najemcę lokalu użytkowego winno być poprzedzone wniesieniem przez niego kaucji zabezpieczającej jego wypłacalność stanowiącej trzykrotność ustalonych składników czynszu najmu dla tego lokalu użytkowego.
2. W przypadku gdy umowny miesięczny czynsz najmu przekracza kwotę 10.000 zł /dziesięć tysięcy złotych/, dopuszcza się wniesienie zabezpieczenia kaucji w gwarancjach bankowych lub ubezpieczeniowych.

§ 5

1. Umowy najmu z najemcami lokali użytkowych zawiera Zarząd Spółdzielni na czas nieokreślony lub czas określony nie dłuższy niż 5 lat.
2. Umowy najmu zawierane na czas dłuższy niż 5 lat wymagają zgody Rady Nadzorczej i mogą być zawarte w szczególnych przypadkach społecznie i gospodarczo uzasadnionych i mających na względzie interes obu stron umowy.
3. We wszystkich umowach najmu zawieranych na czas określony, winna być przewidziana możliwość ich rozwiązania przed upływem okresu czasu ich zawarcia.
4. Koszty adaptacji lokalu ponosi najemca.

§ 6

Wszelkie przekształcenia prawne, organizacyjne itp., zaistniałe po stronie najemców lokali użytkowych, wymagają zawarcia nowej umowy z wyłączeniem trybu określonego w § 8 niniejszego Regulaminu.

§ 7

Najemca lokalu po wygaśnięciu umowy najmu jest zobowiązany przed opuszczeniem tego lokalu doprowadzić go do stanu pierwotnego.

§ 8

Najemcy lokali użytkowych użytkujący je nadal po dniu rozwiązania umowy najmu, obowiązani są do zapłaty pięciokrotnej stawki czynszowej ustalonej dla zajmowanego przez nich lokalu, za okres od następnego dnia po rozwiązaniu umowy do dnia faktycznego opuszczenia lokalu.

II. Tryb wyboru najemców.

§ 9

1. Najemcy lokali użytkowych wyłaniany są w drodze przetargu lub konkursu ofert, a decyzja o wyborze jednej z w/w form należy do Komisji Przetargowej.
2. Przedmiotem najmu mogą być wyłącznie lokale użytkowe wolne w sensie prawnym i faktycznym.

§ 10

Przetarg na najem lokali użytkowych może być organizowany dla oznaczonych przez Radę Nadzorczą lokali użytkowych, dla których przewidziany został określony sposób ich użytkowania.

§ 11

Przetarg winien być poprzedzony ogłoszeniem w prasie i w siedzibie Spółdzielni, zgłoszenie winno zawierać:

- nazwę i siedzibę organizatora przetargu,
- charakter przetargu (ograniczony),
- termin rozpoczęcia przetargu i jego miejsce,
- przedmiot przetargu,
- termin dokonania oględzin lokalu,
- zastrzeżenie o uznaniu przetargu za nieważny bez podania przyczyn,
- określenie kwoty wadium.

§ 12

Komisja składa się z 3 osób wyznaczonych przez Zarząd oraz 2 osób wyznaczonych z Rady Nadzorczej.

§ 13

Cena wywoławcza obowiązująca na przetargu ustalona jest dla 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, będącego przedmiotem najmu, w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.

§ 14

1. Przystępujący do przetargu obowiązani są do wpłacenia wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej za m² pomnożonej przez powierzchnię lokalu, nie mniej jednak niż kwotę 100 zł.
2. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się osoby, która przetarg wygrała od zawarcia umowy w ciągu 7 dni od dnia zakończenia przetargu.
3. Wadium jest zwracane osobom, które przetargu nie wygrały, nie później niż w ciągu 3 dni od jego zakończenia.

§ 15.

1. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół podpisany przez Komisję.
2. Przetarg rozpoczyna się od podania ceny wywoławczej ustalonej zgodnie z § 13, a kwota przebiccia nie może być niższa niż 0,50 zł.
3. Po uzyskaniu najwyższej ceny Przewodniczący Komisji ogłasza zakończenie przetargu na konkretny lokal, a po wyczerpaniu listy lokali zakończenie całości przetargu.

§ 16

Lokale użytkowe mogą być również wynajmowane najemcom, wyłonionym w drodze konkursu ofert.

§ 17

Do składania ofert dotyczących wynajmu lokali użytkowych, zaprasza zainteresowane osoby Zarząd Spółdzielni, umieszczając informacje o możliwości składania ofert w miejscowej prasie i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

§ 18

1. W zaproszeniu do składania ofert winien być wymieniony adres lokalu użytkowego, jego powierzchnia, minimalna stawka za m², ewentualne zastrzeżenia co do branży.
2. Winna być również zawarta informacja o tym, że szczegółowe warunki dot. konkursu ofert uwzględnione są w Regulaminie najmu lokali użytkowych uchwalonym przez Radę Nadzorczą oraz informacja o miejscu i terminie składania ofert i terminie ich otwarcia.

§ 19

1. Osoby, które chcą wziąć udział w konkursie ofert na najem lokali użytkowych obowiązane są do złożenia oferty, wg wzoru stanowiącego załącznik do niniejszego regulaminu.
2. Do konkursu może przystąpić co najmniej jedna osoba. W razie braku należy ponowić zaproszenie do składania oferta.

§ 20

Osoby składające oferty mają prawo do zapoznania się z dokumentacją i stanem technicznym danego lokalu użytkowego, jak również ze wzorem umowy najmu.

§ 21

Oferenci mają prawo ubiegania się o najem więcej niż jednego lokalu równocześnie (najem może dotyczyć części lokalu). Mogą oni złożyć oferty oddzielnie na każdy lokal, wskazując dane lokalizacyjne w każdej ofercie.

§ 22

Podstawę przetargu ofert stanowi stawka czynszu najmu wyrażona w złotych za 1 m² powierzchni lokalu użytkowego, przy czym nie może być ona niższa od stawki wyjściowej (minimalnej) podanej w zaproszeniu do składania ofert i ustalonej przez Radę Nadzorczą.

§ 23

Oferta musi być podpisana przez osobę oferenta, gdy jest on osobą fizyczną lub osobą upoważnioną do składania oświadczeń woli, gdy oferent jest osobą prawną.

§ 24

1. Oferty winny być składane w miejscu i terminie podanym w zaproszeniu do składania ofert i od momentu ich złożenia nie mogą być zmienione ani uzupełnione. Winny być złożone w zamkniętych i opieczętowanych kopertach.
2. Oferty mogą być wycofane najpóźniej na 24 godziny przed terminem otwarcia ofert, a oferenci, którzy wycofali oferty nie mogą ponownie uczestniczyć w tym samym konkursie ofert.

§ 25

1. Oferenci obowiązani są do wpłacenia na konto Spółdzielni do dnia upływu terminu składania ofert kwoty wadium równej 10% ceny wywoławczej za m² pomnożonej przez powierzchnię lokalu nie mniej niż 100 zł.
2. W przypadku ubiegania się o więcej niż jeden lokal użytkowy, oferenci wpłacają wadium za każdy lokal oddzielnie.

§ 26

1. Konkurs ofert przeprowadza komisja powołana przez Zarząd zgodnie z § 12 pkt 2. Komisja z jej grona wyznacza przewodniczącego.

§ 27

Konkurs ofert wygrywa ten oferent, który zaoferował najwyższą stawkę czynszu najmu za 1 m² w stosunku miesięcznym, lokalu określonego w ofercie.

§ 28

(wykreślony)

§ 29

1. Z przebiegu konkursu ofert sporządzony jest protokół, do którego dołączone są oryginały ofert.
2. Ocena i wybór zwycięskiej oferty odbywa się w czasie jednego posiedzenia Komisji.
3. Ogłoszenie informacji o wynikach konkursu następuje bezpośrednio po zakończeniu czynności Komisji.

§ 30

Oferenci, których oferty zostały wybrane są obowiązani do podpisania Umowy najmu lokalu w ciągu 7 dni roboczych od dnia ogłoszenia informacji o wynikach konkursu.

§ 31

W przypadku wyboru danej oferty i zawarcia umowy najmu, wpłacone kwoty wadium są zaliczane na poczet czynszu za pierwszy miesiąc trwania umowy i okresy następne w przypadku, gdy kwota wpłaconego wadium jest wyższa niż wartość miesięcznego czynszu.

§ 32

1. W przypadku, gdy wygrywający konkurs ofert odstąpi od zawarcia umowy najmu w terminie określonym w § 29, nie przysługuje mu zwrot wpłaconego wadium.
2. W sytuacji określonej ust. 1 można wystąpić z propozycją zawarcia umowy najmu do oferenta, którego oferta była następna w kolejności pod względem zaoferowanej stawki czynszu najmu. Wadium tego oferenta również nie podlega zwrotowi, gdyby nie zawarł umowy najmu.

§ 33

Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte, wpłacone wadium zwraca się najpóźniej w terminie 3 dni od daty ogłoszenia wyników konkursu.

§ 34

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr
na posiedzeniu w dniu 03-10-2018 r.

§ 35

Regulamin obowiązuje od dnia 03-10-2018 r.

§ 36

Zmiany do niniejszego Regulaminu wprowadzić może tylko Rada Nadzorcza.

Załączniki:

- wzór oferty

Sekretarz Rady Nadzorczej

Paweł Gregorek

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej RSM

Teresa Puchańska

ADWOKAT

Rafał Fijałkowski

pieczęć

Nr.....

OFERTA

1. Imię i nazwisko oferenta
lub nazwa firmy

2. Adres oferenta
miejscowość
ulica nr

Niniejsza oferta dotyczy najmu lokalu:

- adres lokalu
- powierzchnia
- oferowana stawka czynszu zł/m²
- adres lokalu
- powierzchnia
- oferowana stawka czynszu zł/m²

Oświadczam, że zapoznałam(em) się z treścią Regulaminu najmu lokalu użytkowych i wzorem umowy najmu.

data

.....
podpis