

# Regulamin

oddawania w najem lokali oraz dzierżawy terenu  
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie

---

Regulamin określa ogólne zasady oddawania w najem lokali mieszkalnych i użytkowych, dzierżawy terenu oraz użyczenia pomieszczeń w zasobach Spółdzielni.

## I. Postanowienia ogólne :

### § 1

Podstawę prawną Regulaminu stanowią:

- 1) kodeks cywilny,
- 2) ustawa z 16.09.1982 prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
- 3) ustawa z 15.12.2000r.o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- 4) ustawa z dn. 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów...(t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami).
- 5) Statut Spółdzielni.

### § 2

1. Lokalem użytkowym jest pomieszczenie, w którym prowadzi się działalność usługową, produkcyjną, handlową, artystyczną itp. lub które służy do zaspokajania potrzeb mieszkańców, wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.
2. Użytkownikami lokali użytkowych mogą być osoby fizyczne lub osoby prawne prowadzące działalność gospodarczą, w tym także członkowie Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady najmu, dzierżawy i użyczenia określone są każdorazowo w umowach najmu, dzierżawy lub użyczenia podpisanych przez obie strony umowy.
4. Przedmiotem najmu mogą być lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię, które nie mogą być przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności, bądź nie znalazły nabywców w zorganizowanym przez Spółdzielnię przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
5. W przypadku gdy przedmiot najmu, dzierżawy lub użyczenia stanowi mienie Spółdzielni w rozumieniu art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, decyzja w sprawie tych lokali bądź gruntu należy do Spółdzielni. Natomiast w przypadku gdy przedmiot najmu, dzierżawy lub użyczenia wchodzi w skład majątku wspólnego Spółdzielni i innych współwłaścicieli nieruchomości na zawarcie umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli danej nieruchomości.

## II. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

### § 3

W celu wynajmu wolnych lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielnia ogłasza konkurs ofert na stawkę czynszu najmu w lokalnej prasie bądź na tablicach ogłoszeń, czy na stronie internetowej Spółdzielni lub w inny sposób dający możliwość zapoznania się z ofertą wszystkim, do których jest adresowana.

### § 4

1. Ubiegający się o najem lokali składają oferty w zamkniętych kopertach adresowanych zgodnie z informacją zawartą w ogłoszeniu.
2. Oferty dotyczące lokali mieszkalnych muszą zawierać:
  - proponowaną stawkę czynszu najmu.

3. Oferty dotyczące najmu lokali użytkowych, poza proponowaną stawką czynszu najmu, muszą zawierać :
  - 1) określenie rodzaju działalności przewidywanej do prowadzenia w lokalu,
  - 2) kserokopię wpisu do rejestru ewidencji działalności gospodarczej lub innego stosownego rejestru,
  - 3) kserokopię zaświadczeń o nadaniu numeru NIP, Regon,
  - 4) oświadczenie czy oferent jest płatnikiem VAT.
  - 5) oświadczenie o nie zaleganiu z płatnościami ZUS i skarbowymi i o tym, że nie toczy się wobec niego postępowanie układowe, likwidacyjne bądź upadłościowe,
  - 6) kserokopię wpłaty w kasie Spółdzielni wadium w wysokości określonej w ogłoszeniu.

### **§ 5**

1. Wyboru oferty dokonuje komisja złożona z przedstawicieli Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli konkurs ofert nie może dać rozstrzygnięcia, komisja przeprowadza licytację ustną pomiędzy oferentami, po uprzednim ich powiadomieniu o terminie i sposobie przeprowadzenia licytacji.
3. Dokumentację z przeprowadzonego konkursu stanowi protokół, który powinien zawierać informację o :
  - ilości złożonych i ważnych ofert z ich opisem,
  - przebiegu ewentualnej ustnej licytacji i jej wyniku,
  - wskazaniu wybranej oferty wraz z uzasadnieniem,
  - ofertach odrzuconych z powodu nieważności,
  - powód ewentualnego unieważnienia przetargu.

### **§ 6**

1. Spółdzielnia może żądać, aby najemca w celu zabezpieczenia umowy najmu wpłacił kaucję, której wysokość określa Zarząd,
2. Najemca lokalu jest zobowiązany ponosić, poza czynszem najmu, opłaty z tytułu:
  - energii elektrycznej i ciepłej,
  - dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków,
  - wywozu odpadów stałych,w trybie określonym w umowie bądź na podstawie oddzielnych umów z dostawcami mediów i usług komunalnych.

### **§ 7**

1. Podnajem części lub całości lokalu jest możliwy tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia ma prawo żądać przywrócenia do stanu pierwotnego lokalu w przypadku rozwiązania umowy najmu i zwrotu lokalu. Niespełnienie tego warunku odnotowane zostanie w protokole odbioru lokalu, a kwota kaucji zostanie przeznaczona na pokrycie kosztów odnowienia oraz ewentualnego zadłużenia z tytułu niepłacenia czynszu. Koszty odnowienia lokalu i koszty zadłużenia z tytułu czynszu najmu przewyższające kwotę kaucji, niezapłacone przez byłego najemcę po zakończeniu najmu, będą dochodzone na drodze sądowej.
3. Wszelkie zmiany przeznaczenia lokalu wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
4. W przypadku nie opuszczenia lokalu po rozwiązaniu umowy najmu Spółdzielnia będzie naliczać i fakturować byłemu najemcy odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu do dnia jego przekazania Spółdzielni, w dwukrotnej wysokości dotychczasowego czynszu i opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

## **§ 8**

1. Dopuszcza się pominięcie procedury konkursu ofert w przypadku:
  - 1) rezygnacji z najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę, który jest zainteresowany skróceniem okresu wypowiedzenia i złożeniem oferty przez innego, potencjalnego najemcę ze stawką czynszu w wysokości nie niższej niż dotychczasowa,
  - 2) braku zainteresowania wynajmem lokalu przez okres dłuższy niż 1 miesiąc od terminu przetargu, który uległ unieważnieniu z braku chętnych na wynajem,

### **III. Dzierżawa terenów.**

## **§ 9**

1. Wnioski osób prawnych i fizycznych o wydzierżawienie terenów należących do mienia ogólnego Spółdzielni lub będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni rozpatruje Zarząd biorąc pod uwagę:
  - 1) popyt danego terenu na planowaną działalność,
  - 2) uzbrojenie podziemne wnioskowanego terenu i inne uwarunkowania wpływające na lokalizację wnioskowanej działalności.
2. Zarząd może ogłosić konkurs ofert na dzierżawę terenu, jeżeli nie jest on niezbędny mieszkańcom, np. dla celów rekreacji, jeśli spełnia on warunki określone w ust. 1.

## **§ 10**

1. Spółdzielnia może żądać, aby tytułem zabezpieczenia umowy dzierżawy, dzierżawca wpłacił kaucję której wysokość określa Zarząd,
2. Dzierżawca jest zobowiązany ponosić poza czynszem dzierżawy opłaty z tytułu :
  - dostawy energii elektrycznej i ciepłej,
  - dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków,
  - wywozu odpadów stałych,w trybie określonym w umowie bądź na podstawie oddzielnych umów z dostawcami mediów i usług komunalnych.

## **§ 11**

1. „Poddzierżawa” części lub całości dzierżawionego terenu jest możliwa tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni (dot. również terenów pod garażami).
2. Spółdzielnia ma prawo żądać przywrócenia terenu dzierżawionego do stanu pierwotnego po zakończeniu dzierżawy.
3. Zarząd może zawrzeć umowę dzierżawy z następcą prawnym dotychczasowego dzierżawcy, wskazanym przez tego dzierżawcę.
4. W przypadku nie przekazania terenu w ostatnim dniu trwania umowy dzierżawy Spółdzielnia będzie naliczać i fakturować byłemu dzierżawcy odszkodowanie za bezumowne korzystanie z terenu do dnia jego przekazania w stanie pierwotnym w dwukrotnej wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawy i pozostałych opłat związanych z dzierżawą.

#### **IV. Pomieszczenia inne**

##### **§ 12**

Umowy najmu na potrzeby własne lub prowadzenie działalności gospodarczej w pomieszczeniach takich jak: piwniczne, magazynowe, po byłych kotłowniach lub ogólnodostępne niewykorzystywane przez mieszkańców typu pralnie, suszarnie, wózkownie czy boksy zawiera Zarząd Spółdzielni z osobami wybranymi w wyniku przeprowadzonego konkursu ofert na ich najem lub na wniosek zainteresowanych osób fizycznych lub prawnych, z pominięciem procedury konkursowej.

##### **§ 13**

W pozostałym zakresie do ustalania warunków najmu i użyczenia stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału II Regulaminu.

#### **V. Zasady ustalania stawek czynszu.**

##### **§ 14**

1. Minimalne stawki czynszu najmu 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokali oraz stawki czynszu dzierżawy 1m<sup>2</sup> terenu ustala Zarząd Spółdzielni. Stawki umowne mogą być aktualizowane przy uwzględnieniu poziomu inflacji, profilu prowadzonej działalności.
2. W przypadku prowadzenia w danym lokalu działalności lub usług na potrzeby mieszkańców Spółdzielni, Zarząd może ustalić preferencyjne, niższe stawki czynszu.
3. Jeżeli z lokalu korzysta członek Spółdzielni, który nie prowadzi w nim działalności gospodarczej, a lokal jest niepełnowartościowy, w uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od naliczania czynszu.

##### **§ 15**

1. Aneksy do umów uwzględniające zmianę stawek wymienionych w § 14 wymagają podpisu przez obie strony umowy.
2. Nie podpisanie aneksów wymienionych w ust. 1 oznacza wypowiedzenie umowy najmu lokalu lub dzierżawy terenu z zachowaniem umownego okresu wypowiedzenia.

##### **§ 16**

Stawki czynszu najmu i dzierżawy określone w sposób opisany w § 14 są stawkami wyjściowymi do konkursu na stawkę czynszu najmu lub dzierżawy opisanego w § 5 niniejszego Regulaminu.

##### **§ 17**

W sprawach obowiązków najemców i Spółdzielni dotyczących podziału napraw wewnątrz lokali stosuje się odpowiednio przepisy Statutu Spółdzielni, Regulaminu obowiązków użytkowników lokali i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz kodeksu cywilnego.

##### **§ 18**

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 02.04.2009r. Uchwałą nr **54/2009** i obowiązuje od dnia uchwalenia.