

**REGULAMIN NAJMU POWIERZCHNI WSPÓLNYCH ORAZ POMIESZCZEŃ
WSPÓLNEGO UŻYTKU W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NIEDŹWIADEK”
(tekst jednolity)**

PRZEDMIOT REGULAMINU

§ 1.

1. Spółdzielnia wynajmuje powierzchnie wspólne oraz pomieszczenia wspólnego użytku w nieruchomościach pozostających w zasobach Spółdzielni zwanymi dalej łącznie na potrzeby niniejszego regulaminu „**przedmiotami najmu**”, zgodnie z uchwałą nr 48/2018 Rady Nadzorczej z dnia 20.11.2018 roku,
2. Tabela adresowa przedmiotów najmu stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu. Zmiana tabeli nie wymaga zmiany niniejszego Regulaminu.
3. Przez pojęcia:
 - a) nieruchomości - rozumie się każdy budynek mieszkalny znajdujący się w zasobach Spółdzielni „Niedźwiadek” wraz z działką na której jest posadowiony. W przypadku gdy na działce znajduje się kilka budynków granice między nieruchomościami określa załączona mapka **zał. 2**
 - b) powierzchni wspólnej - rozumie się powierzchnię przeznaczoną do użytku ogółu mieszkańców danej nieruchomości tj. części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości, między innymi klatki schodowe, korytarze piwnice, korytarze na poszczególnych kondygnacjach (ciągi komunikacyjne), powierzchnie na dachu, itp.,
 - c) pomieszczenia wspólnego użytku - rozumie się pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniami lub lokalami użytkowymi, przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców danej nieruchomości, między innymi: piwnice wspólne, pralnie, suszarnie, rowerownie, strychy itp.,
4. Przychody z wynajmu przedmiotów najmu będą przeznaczane stosownie do przepisów obowiązującego prawa (w szczególności przepisu art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) oraz postanowień regulacji wewnątrzspółdzielczych obowiązujących w Spółdzielni (Statut i regulaminy) i uchwał Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni.
5. Przedmioty najmu dzielą się na następujące grupy:
 1. strychy niezamieszkałe i nie przeznaczone na suszarnie
 2. pomieszczenia o powierzchni do 3 m² takie jak: schowki, pomieszczenia po instalacjach i piwnice
 3. pomieszczenia o powierzchni od 3 do 7 m² takie jak: schowki, pomieszczenia po instalacjach i piwnice oraz pomieszczenia o powierzchni od 7 do 13 m² takie jak: pomieszczenia po pralniach i suszarniach w piwnicach i inne.
 4. pomieszczenia pozostałe (np. korytarzowe) oraz o pow. ponad 13 m² z wyjątkiem strychów

5. tarasy na dachu
6. miejsca postojowe
7. powierzchnie pod anteny na dachach
8. powierzchnie reklamowe.

TRYB WYNAJMOVANIA PRZEDMIOTÓW NAJMU

§ 2.

1. Wybór najemcy przedmiotu najmu następuje w drodze konkursu ofert, z zastrzeżeniem postanowienia § ust. 3 i ust. 14 niniejszego Regulaminu
2. W przypadku przedmiotów najmu określonych w § 1 ust. 5 punkty: 1 – 4 i 6 w pierwszym terminie konkurs ma charakter zamknięty i ograniczony dla posiadaczy spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokali w budynku do którego należy wygospodarowana powierzchnia. W przypadku, gdy konkurs w pierwszym terminie nie został rozstrzygnięty, Zarząd wyznacza nowy termin składania ofert. W drugim terminie konkurs może być prowadzony dla pozostałych osób które posiadają spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu w zasobach Spółdzielni. Zarząd może wywiesić ogłoszenie tylko w kilku sąsiednich budynkach. W przypadku gdy w drugim terminie nie wpłynęła żadna ważna oferta Zarząd może po konsultacjach z Radą Nadzorczą obniżyć cenę minimalną dla określonej grupy przedmiotów najmu w danej nieruchomości i rozpocząć procedurę od początku.
3. W przypadku przedmiotów najmu określonych w § 1 ust. 5 punkt 5 konkursu nie przeprowadza się a umowę najmu zawiera się jedynie z posiadaczem spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu mającym dostęp do tarasu.
4. W przypadku przedmiotów najmu określonych w § 1 ust. 5 punkt 7 – 8 konkurs ma charakter otwarty, co oznacza, iż udział w konkursie nie jest ograniczony tylko do podmiotów mających prawo do lokalu w zasobach Spółdzielni „Niedźwiadek”.
5. W konkursie dotyczącym przedmiotów najmu określonych w § 1 ust. 5 punkt 1 – 4 i 6 mogą brać udział wyłącznie osoby fizyczne.
6. Oferent nie wpłaca wadium.
7. Termin konkursu należy wyznaczyć tak, aby pomiędzy datą zawiadomienia o konkursie, a terminem rozstrzygnięcia konkursu upłynęło przynajmniej 14 dni.
8. Zarząd ogłasza konkurs na wynajem przedmiotu najmu poprzez:
 - a. Ogłoszenie w siedzibie Spółdzielni.
 - b. Ogłoszenie w gablocie na klatce schodowej budynku którego ogłoszenie dotyczy lub na klatkach schodowych gdy dotyczy wszystkich budynków.
 - c. Ogłoszenie na stronie internetowej, oraz w innych mediach, w zależności od oceny Zarządu.
9. W związku z różnicami w metrażach, położeniu pomieszczenia lub wygospodarowanej powierzchni oraz rodzaju przedmiotu najmu Rada Nadzorcza może zatwierdzić różne stawki minimalne dla poszczególnych grup przedmiotów najmu. Wykaz minimalnych stawek zawiera **zał. 3** do niniejszego regulaminu.
10. Wykaz obowiązkowych elementów do umieszczenia w ogłoszeniu o konkursie ofert:
 - a. Nazwa i siedziba Spółdzielni.
 - b. Przedmiot konkursu z oznaczeniem:
 - lokalizacji,
 - metrażu
 - kosztów mediów (z.w. energia elektryczna, itp.)
 - c. Wywoławczą miesięczną cenę najmu brutto, nie zawierającą opłat za media.
 - d. Terminy, w których można oglądać przedmiot konkursu.
 - e. Numer telefonu, pod którym udzielane będą informacje na temat konkursu.

- f. Miejsce i termin składania ofert oraz miejsce i termin rozstrzygnięcia konkursu.
 - g. Zasady, na jakich będą oceniane oferty lub informację o miejscu i dostępności niniejszego Regulaminu.
 - h. Zastrzeżenie, że Spółdzielni przysługuje prawo odstąpienia od konkursu bez podania przyczyn.
 - i. Zastrzeżenie, że w konkursie nie będą brane pod uwagę oferty osób, które zalegają z opłatami na rzecz SM „Niedźwiadek”.
11. Wykaz obowiązkowych elementów, jakie musi zawierać oferta konkursowa:
 - a. Imię, nazwisko i adres (opcjonalnie numer telefonu oferenta).
 - b. Oznaczenie przedmiotu konkursu, którego oferta dotyczy.
 - c. Proponowaną cenę miesięczną czynszu najmu brutto nie zawierającą opłat za media.
 - d. Oświadczenie, że oferent zapoznał się i akceptuje niniejszy Regulamin oraz proponowaną treść umowy najmu .
 - e. Datę sporządzenia oferty i czytelny podpis.
 12. Warunkiem przyjęcia oferty jest jej złożenie w zaklejonej kopercie, podpisanej w miejscu jej zaklejenia. Na kopercie musi znajdować się informacja, której nieruchomości oferta dotyczy oraz dane oferenta.
 13. Przedmiot najmu może być wykorzystywany wyłącznie zgodnie ze swoim przeznaczeniem określonym w umowie.
 14. W przypadku przedmiotów najmu określonych w § 1 ust. 5 punkt 1-7 Zarząd może odstąpić od przeprowadzania konkursu. W takim przypadku umowę najmu zawiera się z podmiotem będącym dotychczasowym najemcą danego przedmiotu umowy (przedłużenie dotychczasowej umowy lub zawarcie nowej umowy) lub podmiotem zajmującym dotychczas dany przedmiot najmu bezumownie, o ile podmiot ten wyraża zgodę na zastosowanie stawki czynszu najmu nie niższej niż stawka minimalna określona w § 2 ust. 9 niniejszego Regulaminu oraz na przyjęcie treści umowy odpowiadającej wzorowi stanowiącemu Załącznik nr 5 do niniejszego Regulaminu. Jednakże Zarząd Spółdzielni jest uprawniony do przeprowadzenia konkursu ofert w sytuacji określonej powyżej, jeżeli dotychczasowy najemca nie wywiązywał się należycie z obowiązków umownych lub osoba korzystająca dotychczas bezumownie z przedmiotu najmu korzystała z niego w sposób nieprawidłowy.
 15. W przypadku konieczności uzyskania przez Spółdzielnię możliwości dysponowania danym przedmiotem najmu, w szczególności z uwagi na potrzebę wykonania określonych instalacji budynkowych lub innych uzasadnionych celów w obrębie danego przedmiotu najmu, Zarząd Spółdzielni może z dotychczasowym najemcą tego przedmiotu najmu (lub osobą korzystającą z tego przedmiotu bezumownie) zawrzeć umowę najmu innego tego samego rodzaju, zbliżonego parametrami przedmiotu najmu pozostającego w zasobach Spółdzielni bez konieczności przeprowadzenia konkursu, z zastrzeżeniem obowiązku zastosowania stawki czynszu najmu nie niższej niż stawka minimalna. Wydanie nowego przedmiotu najmu może nastąpić po rozwiązaniu umowy w zakresie poprzednio zajmowanego przedmiotu najmu i jego wydania Spółdzielni.

KOMISJA KONKURSOWA

§ 3.

1. W celu przeprowadzenia konkursu Zarząd powołuje komisję konkursową. Komisja składa się z co najmniej 3 osób, powołanych w proporcji:
 - a. Co najmniej jedna osoba rekomendowana przez Radę Nadzorczą – członek RN.

- b. Dwie osoby będące pracownikami Spółdzielni.
2. Komisja konkursowa:
 - a. Stwierdza prawidłowość ogłoszenia konkursu.
 - b. Ustala liczbę otrzymanych ofert.
 - c. Kwalifikuje oferty do rozpatrzenia.
 - d. Komisja może odmówić zakwalifikowania oferty do konkursu jeżeli nie odpowiada ona warunkom konkursu.
3. Przy wskazaniu oferty jako najkorzystniejszej komisja powinna kierować się w kolejności:
 - a. Wysokością zaoferowanej kwoty najmu.
 - b. Orzeczoną niepełnosprawnością oferenta - w sprawach dotyczących przedmiotów najmu określonych w § 1 ust. 5 punkt 1 - 4 oraz 6
 - c. Stażem członkowskim w Spółdzielni
4. Typując najkorzystniejszą ofertę przy uwzględnieniu przesłanek określonych w ust. 3, komisja podejmuje decyzję o wyborze oferenta w głosowaniu jawnym opisanym w protokole.
5. Jeśli nie wpłynęła żadna ważna oferta konkursowa, na najem danego przedmiotu najmu, Zarząd wyznacza drugi termin konkursu w części dotyczącej tego przedmiotu najmu.
6. Z czynności komisji sporządzany jest protokół, który podpisują Członkowie Komisji.
7. Konkurs jest ważny, jeżeli wpłynęła przynajmniej jedna oferta na dany przedmiot najmu spełniająca wymogi konkursu.
8. Rada Nadzorcza zastrzega sobie prawo do unieważnienia konkursu.
9. Decyzje o odstąpieniu od konkursu ofert w zakresie danego przedmiotu najmu i o wyrażeniu zgody na zawarcie kolejnej umowy najmu z poprzednim najemcą (lub aktualnym najemcą w okresie wypowiedzenia stosunku najmu) może podjąć Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

UMOWA NAJMU

§ 4.

1. Z oferentem, który wygrał konkurs na najem przedmiotu najmu, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu w ciągu jednego tygodnia od dnia otrzymania zawiadomienia o rozstrzygnięciu konkursu.
2. Obowiązki i uprawnienia stron oraz szczegółowe warunki najmu, używania przedmiotu najmu, zasad płatności czynszu i opłat dodatkowych określa umowa najmu, której wzór jest dostępny w siedzibie Spółdzielni w czasie trwania konkursu, począwszy od dnia ogłoszenia o konkursie.
3. Umowy najmu winny być zawierane na czas określony nie dłuższy niż 5 lat. Czynsz najmu będzie podlegał waloryzacji.
4. Powierzenie i zdanie przedmiotu najmu odbywa się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. Zasady naliczania opłat za najem przedmiotu najmu stanowią załącznik **nr 4** do niniejszego Regulaminu.
6. Wzór umowy najmu stanowi załącznik **nr 5** do niniejszego Regulaminu.

§ 5.

Jednolity tekst Regulaminu został zatwierdzony Uchwałą nr 48/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” z dnia 20.11.2018r., obowiązuje od dnia 20.11.2018 r., zmieniony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 126/2020 z dnia 26.08.2020r.

Załączniki:

1. Tabela adresowa przedmiotów najmu,
2. Mapka,
3. Wykaz minimalnych stawek,
4. Zasady naliczania opłat za najem przedmiotu najmu,
5. Wzór umowy najmu.