

REGULAMIN

wynajmowania lokali użytkowych i sposobu ustalania opłat czynszowych za te lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ujeścisko”

§ 1

Regulamin określa zasady wynajmowania lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Ujeścisko” oraz zasady ustalania opłat z tytułu najmu takich lokali

§ 2

1. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ujeścisko” obowiązany jest do prowadzenia rejestru wpływających ofert na najem lokali użytkowych.
2. Rejestr obejmuje dane dotyczące składającego ofertę, jego adres, oznaczenie lokalu będącego przedmiotem oferty, proponowane warunki oraz datę zgłoszenia oferty

§ 3

1. W zależności od powierzchni użytkowej wynajmowanych lokali obowiązuje następujący tryb wyłaniania Najemcy:
 - a) dla lokali o powierzchni użytkowej do 150 m² - decyzja Zarządu bez konieczności ogłaszania konkursu ofert
 - b) dla lokali o powierzchni powyżej 150 m²- decyzja Zarządu, po przeprowadzeniu konkursu ofert
 - c) dla lokali o powierzchni powyższej 150 m², dla których nie wyłoniono Najemcy w trybie pkt. 2 dopuszcza się tryb zgodny z pkt. 1.
2. Konkurs ofert ogłasza i organizuje Zarząd SM „Ujeścisko”.

§ 4

1. W konkursie ofert wybór dokonywany jest przez Zarząd SM „Ujeścisko” spośród ofert złożonych. W przypadku braku ofert - Zarząd ma prawo wynająć lokal użytkowy oferentowi z rejestru.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2. Przy wyborze oferty Zarząd kieruje się następującymi kryteriami wg kolejności:

- a) uzyskanie najwyższej stawki, (pierwszeństwo w ubieganiu się o najem lokalu użytkowego - w przypadku otrzymania ofert równorzędnych - mają członkowie Spółdzielni - nie zalegający)

3. Oferent, którego oferta nie została wybrana w wyniku konkursu ofert, a który uznaje, że zostały naruszone warunki konkursu, może w terminie 5 dni od daty ogłoszenia wyników konkursu odwołać się do Rady Nadzorczej.

§ 5

O sposobie wykorzystywania lokali użytkowych i ich wynajmowaniu decyduje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ujeścisko”.

§ 6

1. Opłaty z tytułu najmu lokalu użytkowego obejmują:

- a) czynsz najmu
- b) świadczenia przeznaczone na pokrycie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, z tytułu dostawy do wynajmowanego lokalu, ciepłej i zimnej wody, gazu, energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, wywozu śmieci, kosztów remontów
- c) opłaty odprowadzane do Urzędu m.st. Gdańska (podatki od nieruchomości oraz wieczyste użytkowanie).

§ 7

1. Od najemców lokali Spółdzielnia żąda co najmniej dwu miesięcznej kaucji na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Spółdzielni do najemcy.
2. Kaucja winna być wniesiona w chwili zawarcia umowy najmu na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. Kaucja może być wykorzystana przez Spółdzielnię na pokrycie szkód wyrządzonych przez najemcę w okresie trwania najmu i nienaprawionych do czasu zdania lokalu do Spółdzielni lub na pokrycie zaległego czynszu



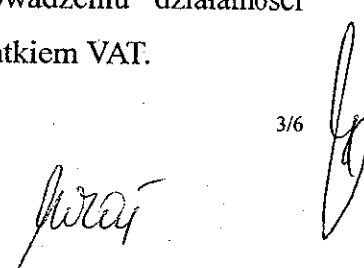
4. Zwrot niewykorzystanej kaucji nastąpi w wysokości nominalnej niezwłocznie po zakończeniu stosunku najmu pod warunkiem odbioru lokalu przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię stwierdzającego brak roszczeń wobec najemcy
5. Wszelkie adaptacje i modernizacje lokalu najemca winien uzgadniać z Zarządem w formie pisemnej
6. Koszty adaptacji i modernizacji lokalu obciążają najemcę chyba, że w umowie najmu strony postanowią inaczej.

§ 8

1. Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu ustala tabele stawek wyjściowych czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem kategoryzacji lokali użytkowych, będących w zasobach SM „Ujeścisko”, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
2. Upoważnia się Zarząd SM „Ujeścisko” do obniżenia stawki czynszu najmu dla Najemcy, który zamierza przeprowadzić remont lub modernizację lokalu użytkowego i poniesie wydatki z tego tytułu.
3. Najemca występujący o obniżenie stawki czynszu najmu przedstawia Zarządowi SM „Ujeścisko” zakres prac remontowych lub modernizacyjnych i zgłasza pisemnie ich zakończenie do Spółdzielni.
4. W przypadku odstąpienia przez Najemcę od wykonania określonych prac remontowych lub modernizacyjnych w uzgodnionym terminie, Wynajmujący naliczać będzie stawkę wyjściową czynszu najmu za 1 m² najętej powierzchni, tak jak za lokale w danej kategorii będące w zasobach Wynajmującego.
5. Czynsz jest waloryzowany corocznym wskaźnikiem inflacji.

§ 9

1. Warunkiem przystąpienia do konkursu ofert jest złożenie w sekretariacie Spółdzielni dokumentów rejestrowych (NIP, REGON, zaświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej lub wyciąg z KRS), dowodu wpłaty wadium wraz z podatkiem VAT.

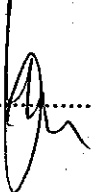


2. Oferentom, którzy wnieśli wadium na konto Spółdzielni i nie wygrali konkursu ofert, wadium w wysokości nominalnej zostanie wypłacone lub zwrócone przelewem na wskazane konto bankowe, w ciągu 14 dni roboczych od daty rozstrzygnięcia konkursu ofert.
3. Zarząd Spółdzielni i Oferent, który wygrał konkurs ofert są zobowiązani do zawarcia umowy o najem lokalu użytkowego w terminie jednego miesiąca od daty rozstrzygnięcia konkursu chyba, że zawarcie umowy w tym terminie jest niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni.
4. Wadium wniesione przez Oferenta, który wygrał konkurs ofert, zostanie zaliczone w wysokości nominalnej na poczet kaucji zabezpieczającej pod warunkiem, że w/w oferent w nieprzekraczalnym terminie jednomiesięcznym od dnia zakończenia konkursu przystąpi do zawarcia umowy o najem lokalu użytkowego.
5. Wadium wniesione przez Oferenta, który wygrał konkurs ofert i nie spełnił warunków określonych w pkt. 4 przepada na rzecz SM „Ujeścisko”.

§ 10

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.06.2009r. na mocy uchwały nr 29/2009.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Barbara Skrla

.....


Sekretarz Rady Nadzorczej
Katarzyna Kuraś

.....




I

1. Kategoryzacja lokali użytkowych w zasobach S.M. „Ujeścisko”

- a) dla określenia kategorii lokalu użytkowego przyjęto sposób polegający na ustaleniu, ile punktów można przyznać danemu lokalowi, brane były pod uwagę następujące kryteria - usytuowanie lokalu w terenie, w budynku, wyposażenie techniczne

2. Ustalono następującą punktację:

A. Usytuowanie w terenie:

- I. przy głównych ciągach komunikacyjnych - 5 punktów
- II. przy głównej ulicy osiedlowej - 3 punkty
- III. przy ulicy wewnątrzosiedlowej - 1 punkt

B. Usytuowanie lokalu

- I. w pawilonach wolnostojących - 7 punktów
- II. w budynku mieszkalnym – parter, ostatnia kondygnacja - 5 punktów
- III. w budynku mieszkalnym – przyziemie - 3 punkty
- IV. w budynku mieszkalnym – komora zsykowa, piwnica - 1 punkt

C. Wyposażenie techniczne:

- I. pełne wyposażenie tj. instalacja wod-kan., c.o., cw i zw, energia elektryczna - 5 punktów
- II. częściowe wyposażenie np. brak odpływu kanalizacji - wc - 3 punkty
- III. wyposażenie tylko w energię elektryczną - 1 punkt

II

1. Na podstawie w/w punktacji proponujemy cztery kategorie lokali:

- a) kategoria I dla lokali, którym przypada 15 - 17 punktów
- b) kategoria II dla lokali, którym przypada 11 - 14 punktów
- c) kategoria III dla lokali, którym przypada 6 - 10 punktów
- d) kategoria IV dla lokali, którym przypada 1 - 5 punktów

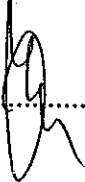
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2. Podział lokali użytkowych na cztery kategorie pozwala na ustalenie stawki wyjściowej czynszu najmu w zależności od kategorii lokalu.


- a) dla kategorii I - stawka wyjściowa 23,- zł.
- b) dla kategorii II - stawka wyjściowa 20,- zł.
- c) dla kategorii III - stawka wyjściowa 15,- zł.
- d) dla kategorii IV - stawka wyjściowa 10,- zł.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Barbara Skrla



.....

Sekretarz Rady Nadzorczej
Katarzyna Kuraś



.....