

Regulamin najmu lokali w PSM „Stella” w Tychach

A – Najem lokali użytkowych.

I. Określenie przedmiotu najmu.

Lokal użytkowy to pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, do którego prowadzi co najmniej jedno wejście główne, przeznaczony na cele inne niż mieszkalne.

II. Tryby wyłaniania najemców lokali użytkowych.

1. Podstawową formą wyłaniania przyszłego najemcy jest przetarg.
2. Celem przetargu jest uzyskanie najkorzystniejszej oferty, w tym najwyższej wartości miesięcznego czynszu za 1m²/p.u. lokalu.
3. Zarząd ogłasza przetarg przynajmniej na 14 dni przed jego przeprowadzeniem, w lokalnej prasie, na tablicach ogłoszeń w Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Ogłoszenie powinno zawierać:
 - określenie przedmiotu przetargu,
 - termin i miejsce składania ofert,
 - wysokość wadium i opłaty na pokrycie kosztów przetargu,
 - termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
 - sposób zapoznania się z warunkami przetargu,
 - zastrzeżenie, że Spółdzielnia może zmienić lub odwołać warunki ogłoszenia oraz sam przetarg, a także unieważnić przetarg, bez podania przyczyny,
 - informację o skutkach nie podpisania umowy (pkt 17).
5. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa.
 - a) Komisję Przetargową powołuje Zarząd Spółdzielni.
 - b) Komisję Przetargową powołuje się w liczbie co najmniej 3 osób, w tym :
 - przedstawiciele Rad Osiedli,
 - dwóch pracowników Spółdzielni, w tym 1 osoba z kierownictwa,Komisja może pracować w składzie minimum 3 osób.
 - c) Zarząd Spółdzielni zawiadamia Radę Nadzorczą o przetargu doręczając zawiadomienie o powołaniu Komisji Przetargowej.
 - d) Przedstawiciele Rady Nadzorczej mają prawo uczestniczyć w posiedzeniach Komisji Przetargowej jako obserwatorzy.
6. Wysokość wadium i kosztów organizacji przetargu określa każdorazowo Zarząd.
7. Przed przystąpieniem do przetargu oferent zobowiązany jest zapoznać się z lokalem – co do:
 - stanu technicznego,
 - usytuowania,
 - utrudnień lokalizacyjnych.Spółdzielnia nie bierze na siebie odpowiedzialności w tych kwestiach.
8. Osoba przystępująca do przetargu składa oświadczenie, że zapoznała się z warunkami przetargu.
9. Warunkiem przeprowadzenia przetargu jest wpłacenie wadium i opłaty na pokrycie kosztów przetargu przez co najmniej 2 podmioty.

10. Komisja dokonuje otwarcia ofert, wybierając ofertę, w której zaproponowano najwyższą stawkę najmu. Stawka ta stanowi stawkę wywoławczą przetargu.
11. Przetarg polega na zgłaszaniu kolejnych propozycji cenowych, przy czym każdorazowe postąpienie nie może być niższe niż 5% przyjętej stawki wywoławczej.
12. Stawka zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje stawkę wyższą.
13. Po 3 – krotnym wywołaniu ostatnio zgłoszonej ceny prowadzący przetarg udziela przybiccia, zamyka przetarg i ogłasza jego wynik.
14. W przypadku odwołania lub unieważnienia przetargu przez Spółdzielnię bez podania przyczyny, w tym nie dojdęcia do przetargu z braku odpowiedniej ilości podmiotów, o których mowa w punkcie 9, opłata na pokrycie kosztów organizacji przetargu oraz wadium podlegają zwrotowi w terminie do 5 dni od podjęcia takiej decyzji; w pozostałych przypadkach opłata na pokrycie kosztów organizacji przetargu nie jest zwracana.
15. Osobom, które nie wygrały przetargu, wadium zostanie zwrócone najpóźniej w piątym dniu – licząc od dnia następnego po przetargu.
16. Osobie wygrywającej przetarg - wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet opłat czynszowych.
17. Wadium przepada, jeśli osoba wygrywająca przetarg nie podpisze umowy najmu w terminie 14 dni od zakończenia przetargu, z przyczyn nie leżących po stronie Spółdzielni.
18. W szczególnych przypadkach Zarząd może odstąpić od przetargowego trybu wyłaniania przyszłego najemcy i zawrzeć umowę najmu na warunkach uzgodnionych w drodze negocjacji.
Te przypadki to:
 - bezwynikowy przynajmniej jeden przetarg,
 - bardzo mała powierzchnia lokalu lub specyficzne jej ukształtowanie,
 - nieatrakcyjne usytuowanie lokalu (w terenie lub w budynku),
 - poszukiwanie podmiotu świadczącego nietypowe i trudnodostępne usługi,
 - poważne zadłużenie lokalu przez dotychczasowego najemcę, które deklaruje w korzystnym terminie spłacić nowy podmiot – za zgodą aktualnego najemcy (lokal nie kwalifikuje się do przetargu, ponieważ nie jest wolny w sensie prawnym),
 - przekazanie lokalu przez dotychczasowego najemcę następcy, na warunkach nie mniej korzystnych dla Spółdzielni (lokal nie kwalifikuje się do przetargu, ponieważ nie jest wolny w sensie prawnym).
19. Decyzje o odstąpieniu od przetargu – jak w p.18 – podejmuje Zarząd, ustalając jednocześnie stawkę jednostkową (za 1m² p.u./m-c).
20. Dla lokali pochodzących z adaptacji pomieszczeń gospodarczych, wymagana jest zgoda minimum 75% osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu w danej klatce schodowej budynku.

III. Prawa i obowiązki stron umowy najmu lokalu użytkowego.

1. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, reguluje umowa.
2. W przypadku spółek, umowę podpisują osoby upoważnione do ich reprezentowania.

3. Zmiany zabudowy lokalu muszą być zgodne z przepisami prawa budowlanego, a najemca musi uzyskać akceptację Spółdzielni. Akceptacja ta nie daje podstawy do ewentualnych roszczeń najemcy względem Spółdzielni o odpłatne przejęcie tych zmian w momencie zdania lokalu.
4. Jeśli w umowie nie określono inaczej, wszelkie zmiany w wyposażeniu stałym lub wewnętrznej zabudowie, wykonywane są staraniem i na koszt najemcy lokalu.
5. W przypadku rozwiązania umowy, najemca zobowiązany jest przywrócić pierwotny stan wyposażenia i wewnętrznej zabudowy lokalu własnym staraniem i na swój koszt, chyba że Spółdzielnia uzna dokonane zmiany za przydatne i przejmie je od najemcy za obopólną zgodą.
6. Przejęcie lokalu po zawarciu umowy i po jej rozwiązaniu następuje poprzez podpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego.

B – Najem lokali mieszkalnych.

I. Tryby wyłaniania najemcy lokalu mieszkalnego.

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być zarówno członkowie Spółdzielni jak i inne osoby fizyczne lub prawne.
2. Mieszkania wolne w sensie prawnym i faktycznym mogą zostać wynajęte jedynie wtedy, jeśli przetarg na ustanowienie właściciela prawa do lokalu nie wyłonił nabywcy, przy zachowaniu następujących zasad :
 - Spółdzielnia prowadzi rejestr mieszkań wynajmowanych i przeznaczonych na wynajem oraz rejestr wniosków o najem mieszkania,
 - oferty przedkładane są wnioskodawcom w kolejności złożonych wniosków o najem lokalu,
 - pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni i ich pełnoletnim dzieciom, wspólnie z nimi zamieszkałym, którzy złożyli wniosek o wynajem, pod warunkiem, że nie zalegają z opłatami w stosunku do Spółdzielni,
 - po otrzymaniu odmowy przyjęcia ofert przedstawionych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom, które złożyły wniosek o najem mieszkania.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd ma prawo pominąć kolejność jeśli przemawiają za tym szczególne względy losowe, społeczno – gospodarcze lub zasady współżycia społecznego.

W szczególności Zarząd ma prawo uwzględnić wniosek dziecka, małżonka lub byłego współmałżonka członka Spółdzielni, uzasadniony szczególnymi okolicznościami.

II. Prawa i obowiązki stron umowy najmu lokalu mieszkalnego.

1. Prawa i obowiązki stron najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu oraz inne szczegółowe warunki najmu określa umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią, a najemcą, która pod rygorem nieważności winna być sporządzona w formie pisemnej.
2. Zawarcie umowy najmu dopuszczalne jest wyłącznie na czas oznaczony, nie dłuższy niż 1 rok, z możliwością zawarcia kolejnych takich umów, o ile najemcy wywiązuje się należycie z zobowiązań umownych.
3. Umowa najmu dotycząca osób fizycznych w czasie trwania małżeństwa powinna być zawarta z obojgiem małżonków.
4. Umowy powinny zawierać zapis, że obowiązki Najemcy są takie jak w regulaminach obowiązujących w PSM Stella:
5. Najemca przed objęciem lokalu może zostać zobowiązany do wniesienia kaucji na zabezpieczenie należności czynszowych oraz zabezpieczenia roszczeń wynajmującego

/Spółdzielni/ na wypadek ustania umowy najmu, przysługujących mu z tytułu zużycia lokalu, urządzeń i instalacji w nim się znajdujących.

6. Wysokość kaucji, każdorazowo przed zawarciem umowy najmu, określa Zarząd Spółdzielni, w wysokości nie większej niż 3-miesięczny czynsz.
7. Wydany najemcy protokolarnie lokal winien być wykorzystywany zgodnie z celem jego przeznaczenia.
8. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
9. Najemca nie ma prawa przeprowadzać żadnych prac modernizacyjnych czy też adaptacyjnych w pomieszczeniach będących przedmiotem najmu bez pisemnej zgody Spółdzielni.
10. Najemca obowiązany jest dbać o pomieszczenia będące przedmiotem najmu ze szczególną starannością oraz dokonywać niezbędnych napraw dla zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
11. Umowa podnajmu lokalu w całości lub jego części albo oddania w bezpłatne używanie wymaga zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie.

C. - Postanowienia końcowe.

1. Do spraw nieuregulowanych w regulaminie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, ustawy o ochronie praw lokatora oraz ustawy o dodatkach mieszkaniowych, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i prawa spółdzielczego, a także statut PSM „Stella” i akty wewnętrzne spółdzielni.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej PSM „Stella” w Tychach Nr 9/RN/2012 z dnia 26.03.2012 r. i od tego dnia obowiązuje.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

.....

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

.....