

UCHWAŁA nr 11 /RN/20

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku

z dnia 30 marca 2020 roku

w sprawie: **uchwalenia tekstu jednolitego „Regulaminu zawierania umów najmu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”**

Na podstawie §19 ust. 2 i §94 ust. 1 pkt 9 Statutu Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku uchwała:

§ 1

Uchwala się tekst jednolity „Regulaminu umów najmu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”, którego treść stanowi część integralną niniejszej uchwały.

§ 2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowało	1	osób
Za uchwałą	7	osób
Przeciw uchwale	0	osób

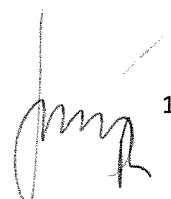
Sekretarz
Rady Nadzorczej

Jerzy Bistram

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"POŁUDNIE" w Gdańsku

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Aniela Matkowska-Bławat

 1

REGULAMIN ZAWIERANIA UMÓW NAJMU W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W GDAŃSKU

Spis treści:

1. Podstawa prawna
2. Postanowienia ogólne
3. Postanowienia szczegółowe
4. Zasady najmu pawilonu użytkowego
5. Zasady najmu lokalu
6. Zasady najmu garaży
7. Zasady najmu pomieszczenia gospodarczego
8. Postanowienia końcowe

§ 1

Podstawa prawna

Niniejszy Regulamin został opracowany na podstawie:

1. ustawy z 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 275 z późn. zm.),
2. ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zm.),
3. ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 737 z późn. zm.),
4. ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.),
5. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 z późn. zm.),
6. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku.

§ 2

Postanowienia ogólne

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu dotyczą zasad zawierania umów najmu pawilonów użytkowych, lokali, garaży, pomieszczeń gospodarczych i technicznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku, zwanej dalej Spółdzielnią.
2. Użyte w Regulaminie poniższe określenia należy rozumieć w następujący sposób:
 - a) pawilon użytkowy – budynek przy ul. 3-ciej Brygady Szczerbca 5, ul. Kurierów Armii Krajowej 15 oraz ul. Nad Potokiem 13 w Gdańsku,
 - b) lokal – to:
 - samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy,
 - wydzielony zespół pomieszczeń gospodarczych w budynku wielorodzinnym z wejściem z zewnątrz budynku lub z klatki schodowej, wyposażony w instalacje centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjną, nieposiadający statusu samodzielnego lokalu,
 - c) garaż – miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym lub samodzielny lokal użytkowy przeznaczony na garaż,
 - d) pomieszczenie gospodarcze – wydzielone pomieszczenie stanowiące część wspólną budynku,
 - e) pomieszczenie techniczne – pomieszczenie lub zespół pomieszczeń stanowiące część wspólną budynku, wskazane w projekcie budynku lub faktycznie wykorzystywane



- do lokalizacji urządzeń węzła ciepłego, rozdzielni ciepła, przyłącza wody, urządzeń teletechnicznych lub innych urządzeń związanych z dostawą mediów do budynku.
3. Pomieszczenie techniczne może zostać oddane w najem wyłącznie dostawcy mediów, którego urządzenia są w nim zlokalizowane.
 4. O wykorzystaniu pawilonów użytkowych, lokali, garaży, pomieszczeń gospodarczych lub technicznych na cele statutowe Spółdzielni decyduje Zarząd Spółdzielni w oparciu o ich przeznaczenie funkcjonalne, wyposażenie techniczne oraz potrzeby wynikające z zarządzania zasobami Spółdzielni.
 5. Części wspólne budynków wielorodzinnych, które nie zostały wyszczególnione w niniejszym regulaminie, mogą być przedmiotem najmu wyłącznie po indywidualnym ustaleniu zasad najmu i wyrażeniu zgody przez Zarząd Spółdzielni.
 6. Zasady najmu płatnych miejsc postojowych reguluje uchwała Zarządu Spółdzielni dotycząca „Zasad korzystania z płatnych miejsc postojowych przy ul. Dywizji Wołyńskiej 1 i 60 oraz Kurierów Armii Krajowej 2, 4”.

§ 3

Postanowienia szczegółowe

1. Umowa najmu powinna zawierać:
 - a) oznaczenie najemcy, przedmiotu najmu, rodzaju prowadzonej działalności w przedmiocie najmu, zasad podnajmu oraz zmiany rodzaju działalności,
 - b) opis wyposażenia i stanu technicznego przedmiotu najmu, zasad uzgadniania i prowadzenia prac remontowych oraz zmian adaptacyjnych w przedmiocie najmu,
 - c) określenie wysokości oraz terminów wpłat czynszu najmu,
 - d) określenie wysokości oraz terminów wpłat opłaty eksploatacji podstawowej liczonej jak dla właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni – w przypadku najmu pawilonu użytkowego, lokalu lub garażu,
 - e) określenie wysokości oraz terminów wpłat pozostałych opłat eksploatacyjnych - w przypadku najmu pawilonu użytkowego, lokalu lub garażu,
 - f) zasad zmian wysokości opłat wymienionych w pkt. c), d), e),
 - g) wysokość kaucji stanowiącej zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni związanych z wykonaniem umowy najmu, terminy i warunki jej wpłaty i zwrotu - w przypadku najmu pawilonu użytkowego, lokalu lub garażu,
 - h) okres najmu i warunki wypowiedzenia umowy. Wynajem lokali może odbywać się na: czas oznaczony, czas nieoznaczony lub czas oznaczony z możliwością ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności (najem z wykupem), po uiszczeniu wkładu budowlanego,
 - i) zasady rozwiązania przez Spółdzielnię umowy bez wypowiedzenia,
 - j) zasady eksploatacji przedmiotu najmu przez najemcę,
 - k) prawa i obowiązki najemcy i Spółdzielni,
 - l) warunki ubezpieczenia przedmiotu najmu przez najemcę,
 - m) wskazanie sądu właściwego do rozstrzygnięcia spraw spornych.
2. Przekazanie i odbiór przedmiotu najmu odbywa się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez najemcę i pracownika pionu administracji.
3. Czynsz najmu garaży, pomieszczeń gospodarczych i płatnych miejsc postojowych ustala Rada Nadzorcza w planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni.

 2



§ 4

Zasady najmu pawilonu użytkowego

1. Najemcą pawilonu użytkowego, o którym mowa w § 2 ust. 2 a), może być członek Spółdzielni lub inna osoba fizyczna lub prawna.
2. Wybór najemcy odbywa się na podstawie przetargu nieograniczonego.
3. Zarząd Spółdzielni powołuje minimum trzysobową komisję przetargową, złożoną z pracowników pionu administracji oraz działu księgowości. Do zadań komisji należy w szczególności: opracowanie treści warunków szczegółowych przetargu i wzoru umowy najmu, zredagowanie i publikacja ogłoszenia o przetargu, przeprowadzenie postępowania przetargowego oraz przedłożenie do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni protokołu postępowania przetargowego.
4. O powołaniu komisji przetargowej Zarząd zawiadamia Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu. Członkowie Rady Nadzorczej mogą określić swój udział w procedurze przetargowej.
5. Warunki szczegółowe przetargu wraz ze wzorem umowy najmu wymagają sprawdzenia przez zatrudnionego przez Spółdzielnię prawnika oraz zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni.
6. Informacja o przetargu nieograniczonym ogłaszana jest w prasie lokalnej, w internetowym portalu ogłoszeń o przetargach, stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Spółdzielni.
7. Wynik przetargu podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.

§ 5



Zasady najmu lokalu

1. Najemcą lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 2 b), może być członek Spółdzielni lub inna osoba fizyczna lub prawna.
2. Wybór najemcy lokalu odbywa się w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego.
3. Zarząd Spółdzielni określa tryb wyboru najemcy z uwzględnieniem uwarunkowań rynkowych, w szczególności zainteresowania najmem lokalu i proponowaną działalnością w lokalu.
4. Zarząd Spółdzielni powołuje minimum trzysobową komisję przetargową, złożoną z pracowników pionu administracji oraz działu księgowości. Do zadań komisji należy w szczególności: opracowanie treści warunków szczegółowych przetargu nieograniczonego lub ograniczonego i wzoru umowy najmu, zredagowanie i publikacja ogłoszenia o przetargu, przeprowadzenie postępowania przetargowego oraz przedłożenie do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni protokołu postępowania przetargowego.
5. Warunki szczegółowe przetargu wraz ze wzorem umowy najmu wymagają sprawdzenia przez zatrudnionego przez Spółdzielnię prawnika oraz zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni.
6. Informacja o przetargu nieograniczonym ogłaszana jest w internetowym portalu ogłoszeń o przetargach, stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Spółdzielni. Przetarg ograniczony skierowany jest bezpośrednio do potencjalnych najemców.
7. Wynik przetargu podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.
8. Czas trwania umowy najmu z opcją wykupu nie może być dłuższy niż dwa lata.

§ 6

Zasady najmu garaży

1. Najemcą garażu, o którym mowa w § 2 ust. 2 c), może być członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem, posiadający tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w zasobach Spółdzielni, z zastrzeżeniem ustępu 2.

 3 

2. Najemcą garażu nie może być członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem, która posiada w zasobach Spółdzielni wyłącznie prawo do garażu indywidualnego lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym.
3. Postanowieniem Zarządu Spółdzielni krąg najemców określonych w ust. 1 może być ograniczony do osób posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w budynku, w którym zlokalizowany jest garaż.
4. Zarząd Spółdzielni może określić minimalny okres najmu garażu.
5. Ogłoszenie o najmie garażu umieszczane jest na tablicach klatek schodowych budynku (budynków) oraz stronie internetowej Spółdzielni.
6. W przypadku jednego lub kilku wniosków o najem garażu wyboru lub akceptacji najemcy dokonuje Zarząd Spółdzielni. Kryteria w wyborze najemcy to: członkostwo Spółdzielni, wykorzystanie garażu na parkowanie prywatnego samochodu osobowego lub motocykla, wywiązywanie się z obowiązków wobec Spółdzielni, deklarowany okres najmu, termin złożenia pisemnego wniosku w sekretariacie Spółdzielni.
7. Wzór umowy najmu wymaga sprawdzenia przez zatrudnionego przez Spółdzielnię prawnika oraz zatwierdzenia przez Zarząd.
8. Czas trwania umowy najmu z opcją wykupu nie może być dłuższy niż 2 lata.

§ 7

Zasady najmu pomieszczenia gospodarczego

1. Najemcą pomieszczenia gospodarczego, o którym mowa w § 2 ust. 2 d), może być członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem, posiadający tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w budynku, w którym zlokalizowane jest pomieszczenie gospodarcze.
2. Ogłoszenie o najmie pomieszczenia gospodarczego umieszczane jest na tablicach informacyjnych wszystkich klatek schodowych budynku. W przypadku braku chętnych po dwukrotnym ogłoszeniu, dopuszcza się wynajem pomieszczenia innym osobom.
3. W przypadku jednego lub kilku wniosków o najem pomieszczenia gospodarczego wyboru lub akceptacji najemcy dokonuje Zarząd Spółdzielni. Kryteria wyboru najemcy to: członkostwo Spółdzielni, wykorzystanie pomieszczenia na cele mieszkaniowe, wywiązywanie się z obowiązków wobec Spółdzielni, deklarowany okres najmu, termin złożenia pisemnego wniosku w sekretariacie Spółdzielni.
4. Wydzielone pomieszczenia wskazane w projekcie budynku do użytku wspólnego np. suszarnie lub wózkarnie mogą być przedmiotem najmu do czasu zgłoszenia przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu w budynku potrzeby wykorzystania pomieszczenia zgodnie z jego funkcją wskazaną w projekcie budynku.
5. Wzór umowy najmu przygotowuje pion administracji. Wzór umowy najmu wymaga sprawdzenia przez zatrudnionego przez Spółdzielnię prawnika.

§ 8

Postanowienia końcowe

Tekst jednolity „Regulaminu zawierania umów najmu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku” został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr11...../RN/20 z dnia 30 marca..... 2020 roku.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Jerzy Bistram

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Aniela Matkowska-Bławat