

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,
2. ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali,
4. ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
5. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny,
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:**
 - **lokal mieszkalny lub użytkowy posiadający zaświadczenie o samodzielności lokalu wydane przez Prezydenta Miasta Gdańska z wyłączeniem lokalu użytkowego określonego w ust.2 lit. c),**
 - **zespół pomieszczeń wydzielony trwałymi ścianami z samodzielnym wejściem stanowiący część wspólną budynku wielorodzinnego, który wyposażony jest w opomiarowaną instalację np.: elektryczną, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną umożliwiającą rozliczanie mediów zużytych w zespole pomieszczeń,**
 - b) garaż – miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym lub samodzielnym lokalu użytkowym przeznaczony na garaż,
 - c) pomieszczenie gospodarcze – wydzielone pomieszczenie stanowiące część wspólną budynku,
 - d) pomieszczenie techniczne – pomieszczenie lub zespół pomieszczeń stanowiące część wspólną budynku, wskazane w projekcie budynku lub faktycznie wykorzystywane do lokalizacji urządzeń węzła cieplnego, rozdzielni ciepła, przyłącza wody, urządzeń teletechnicznych lub innych urządzeń związanych z dostawą mediów do budynku.
3. **Pomieszczenie techniczne stanowiące część wspólną budynku nie stanowi przedmiotu najmu. Spółdzielnia udostępnia pomieszczenia techniczne wyłącznie podmiotom, które technicznie lub porządkowo obsługują zasoby Spółdzielni.**

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. **Pomieszczenie gospodarcze stanowiące część wspólną budynku wykorzystywane na potrzeby obsługi porządkowej nieruchomości oraz przyległego do nieruchomości mienia Spółdzielni nie stanowi przedmiotu najmu. Spółdzielnia udostępnia przedmiotowe pomieszczenia wyłącznie podmiotom, które technicznie lub porządkowo obsługują zasoby Spółdzielni.**
6. **Pomieszczenia gospodarcze w częściach wspólnych budynków, w których zlokalizowano urządzenia m.in. typ: rewizje kanalizacyjne, kłapy zwrotne kanalizacyjne, zawory podpionowe instalacji, grzejniki centralnego ogrzewania, rozdzielnie teletechniczne - mogą być wyłączone z najmu decyzją Zarządu Spółdzielni.**
7. **Pomieszczenia stanowiące część wspólną budynku wskazane w projekcie budynku na suszarnie lub wózkarnie mogą być przedmiotem najmu do czasu pisemnego zgłoszenia Spółdzielni potrzeby wykorzystania pomieszczenia zgodnie z jego pierwotną funkcją przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu w przedmiotowym budynku.**
8. **Zasady najmu płatnych miejsc postojowych na wygradzonych parkingach osiedlowych reguluje uchwała Zarządu Spółdzielni dotycząca „Zasad korzystania z płatnych miejsc postojowych przy ul. Dywizji Wołyńskiej 1 i 60 oraz Kurierów Armii Krajowej 2, 4.”.**
9. **Rada Nadzorcza Spółdzielni, na uzasadniony wniosek Zarządu, może podjąć uchwałę o odstąpieniu od regulaminowych zasad najmu.**

§ 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 rozstrzygania 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.

§ 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 trzyosobową 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 trzyosobową 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. **skreślony**

§ 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.
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. **Najemcą garażu może być członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, posiadająca tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w budynku, w którym zlokalizowany jest garaż. Ogłoszenie o najmie garażu umieszczane jest na tablicach informacyjnych klatek schodowych przedmiotowego budynku.**

4. **W przypadku braku wpływu do sekretariatu Spółdzielni pisemnego wniosku o najem garażu w ciągu czternastu dni kalendarzowych od ogłoszenia, krąg najemców rozszerza się o osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w sąsiednich budynkach Spółdzielni. Ogłoszenie o najmie garażu umieszczane jest na tablicach informacyjnych wszystkich klatek schodowych sąsiednich budynków.**
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, termin złożenia pisemnego wniosku o najem w sekretariacie Spółdzielni, brak garażu w zasobach Spółdzielni, wykorzystanie garażu na parkowanie prywatnego samochodu osobowego lub motocykla, brak zaległości w opłatach eksploatacyjnych, deklarowany okres najmu.**
7. Wzór umowy najmu wymaga sprawdzenia przez zatrudnionego przez Spółdzielnię prawnika oraz zatwierdzenia przez Zarząd.
8. **skreślony**

§ 7

Zasady najmu pomieszczenia gospodarczego

1. **Najemcą pomieszczenia gospodarczego może być członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, posiadająca tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w budynku, w którym zlokalizowane jest pomieszczenie. Ogłoszenie o najmie pomieszczenia umieszczane jest na tablicach informacyjnych klatek schodowych przedmiotowego budynku.**
2. **W przypadku braku wpływu do sekretariatu Spółdzielni wniosku o najem pomieszczenia w ciągu czternastu dni kalendarzowych od ogłoszenia, krąg najemców rozszerza się o osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w sąsiednich budynkach Spółdzielni. Ogłoszenie o najmie pomieszczenia umieszczane jest na tablicach informacyjnych wszystkich klatek schodowych sąsiednich budynków.**
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. **Wzór umowy najmu wymaga sprawdzenia przez zatrudnionego przez Spółdzielnię prawnika oraz zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni.**
5. **skreślony**

§ 8

Postanowienia końcowe

Tekst jednolity „Regulaminu zawierania umów najmu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku” został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 11/RN/20 z dnia 30 marca 2020 roku.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Jerzy Bistram

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

Aniela Matkowska-Bławat

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30 stycznia 2017 roku uchwałą nr 1/RN/17 z terminem obowiązywania od 1 lutego 2017 roku.

W niniejszym tekście ujednoliconym regulaminu uwzględniono zmiany uchwalone przez Radę Nadzorczą poniżej wymienionymi uchwałami:

1. nr 10/RN/20 z 30.03.2020 r. zmiany nastąpiły w § 1, § 2 ust. 2 lit. d, § 4 ust. 8, § 5 ust. 7, 8, § 7 ust. 1 lit. h, zmieniono numerację § 7, 3, 4, 5, 6, nadano nowe tytuły § 4, 5, 6, i 7,

TEKST UJEDNOLICONY ze zmianami obowiązującymi od 25.10.2023r.

2. nr 11/RN/20 z 30.03.2020 r., którą Rada Nadzorcza uchwaliła tekst jednolity,
3. nr 27/RN/23 z 25.10.2023 r. zmiany nastąpiły w § 1, § 2 ust. 2 lit. b, ust. 3, 5, 6, 7, 8, 9, § 5 ust.8, § 6 ust. 3, 4, 6, 8, § 7 ust. 1, 2, 4, 5.