

WŁOCŁAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

REGULAMIN

WYNAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH WŁOCŁAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Listopad 2023

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Regulamin niniejszy określa zasady wynajmu i doboru najemców lokali użytkowych pozostających mieniem Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Podstawę prawną wydania regulaminu stanowią przepisy § 108 pkt 10 statutu Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 2.

1. Lokalem użytkowym w rozumieniu niniejszego regulaminu jest pomieszczenie lub wydzielony jako lokal zespół pomieszczeń niemieszkalnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej.
2. Najemcą lokalu użytkowego może być przede wszystkim każda osoba fizyczna i prawna, a także spółka handlowa nie będąca osobą prawną (spółka osobowa) prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową.

§ 3.

1. Wynajem lokali użytkowych stanowi dla Spółdzielni źródło pozyskiwania dochodów z własnej działalności gospodarczej.
2. Gospodarka zasobami lokali użytkowych i zawieranie umów najmu leży w gestii Zarządu.
3. Bieżące czynności w zakresie wynajmu lokali użytkowych wykonywane są przez pracowników Spółdzielni.

II. Zasady doboru najemców lokali użytkowych

§ 4.

1. Wolne lokale użytkowe mogą być przekazane w najem na rzecz najemcy wybranego w trybie naboru pisemnych ofert, bądź też na rzecz najemcy wyłonionego w drodze negocjacji miesięcznej stawki czynszu najmu.
2. Decyzję o wyborze trybu wynajmu lokali podejmuje każdorazowo Zarząd.

A. Procedura naboru pisemnych ofert

§ 5.

1. Spółdzielnia ogłasza nabór ofert na najem lokali użytkowych m.in. na tablicach ogłoszeń w Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, lub w dostępnych mediach elektronicznych.
2. Ogłoszenie o naborze ofert winno być poprzedzone określeniem przez Zarząd kryteriów oceny ofert, w tym w szczególności minimalnej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oferowanego do wynajmu, jak również zatwierdzeniem zasad i warunków wynajmu.

§ 6.

1. Ubiegający się o najem składają oferty w zamkniętych kopertach, z napisem „Oferta na najem lokalu użytkowego”, w terminie określonym w zasadach i warunkach wynajmu. Miejscem składania ofert jest siedziba Spółdzielni – sekretariat.
2. Każdy z oferentów może złożyć na dany lokal tylko jedną ofertę, która powinna w szczególności zawierać:
 - dane oferenta (PESEL, NIP, dokładny adres zamieszkania, doręczenia korespondencji)
 - adres poczty elektronicznej oferenta
 - określenie rodzaju prowadzonej działalności w najmowanym w lokalu,

- proponowaną stawkę netto czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - podpisany projekt umowy najmu,
 - oświadczenie oferenta o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu i nie wnoszeniu zastrzeżeń w tym zakresie,
 - oświadczenie o zapoznaniu się z zasadami i warunkami wynajmu
 - oświadczenia wymienione w § 13 ust. 3 niniejszego Regulaminu.
3. Do oferty powinny być ponadto załączone:
- kserokopie dokumentów potwierdzających prowadzenie działalności gospodarczej lub zawodowej,
 - kserokopie zaświadczenia o nadaniu numeru NIP i Regon,
 - oświadczenie czy oferent jest lub nie jest płatnikiem podatku VAT,
 - oświadczenie o danych z dowodu osobistego w przypadku osób fizycznych
4. Spółdzielni przysługuje prawo swobodnego wyboru ofert, odstąpienia od procedury naboru ofert, a także jej unieważnienia bez podania przyczyny z tytułu czego nie przysługują oferentom żadne roszczenia wobec Spółdzielni.

§ 7.

1. Dla przeprowadzenia czynności związanych z oceną i wyborem ofert Zarząd powołuje spośród pracowników Spółdzielni stałą komisję, składającą się co najmniej z trzech osób.
2. Członkiem komisji nie może być osoba będąca członkiem Zarządu.

§ 8.

1. Po wpłynięciu oferty do siedziby Spółdzielni i jej zarejestrowaniu, oferta zostaje przekazana przewodniczącemu komisji, który jest obowiązany do zabezpieczenia oferty w sposób gwarantujący jej nienaruszalność, z uwzględnieniem przestrzegania tajemnicy handlowej.
2. Do zadań komisji należy przeprowadzenie całości procedur, które obejmują:
 - sprawdzenie, po otwarciu kopert, czy oferenci spełniają wymagania formalne i prawne uczestnictwa w naborze ofert;
 - dokonanie analizy i oceny złożonych ofert pod względem oferowanej stawki czynszu najmu, rodzaju działalności jaką oferent zamierza prowadzić w lokalu, prestiżu firmy oferenta i jej stabilności jako płatnika, oraz ewentualnie innych kryteriów określonych przez Zarząd;
 - przeprowadzenie dodatkowych negocjacji z oferentami, których oferty w ocenie komisji są równorzędne;
 - przedłożenie Zarządowi wniosku z propozycją wyboru oferty, która w ocenie komisji jest najkorzystniejsza dla Spółdzielni.

§ 9.

1. Za ofertę złożoną w terminie uważa się ofertę, która wpłynie do Spółdzielni w terminie określonym w zasadach i warunkach wynajmu.
2. Ofertę złożoną po terminie, zwraca się bez otwierania, niezwłocznie po zakończeniu postępowania, nie później niż w terminie 7 dni.
3. Przedłużenie terminu składania ofert jest dopuszczalne jedynie przed upływem terminu składania ofert.
4. Zmiana albo wycofanie oferty przed upływem terminu składania ofert są skuteczne.

§ 10.

1. Oferty otwiera się w siedzibie Spółdzielni, w terminie określonym w zasadach i warunkach wynajmu.
2. Otwarcia ofert dokonuje przewodniczący komisji.
3. Otwarcie ofert jest jawne.
4. Z czynności komisji sporządza się protokół zawierający co najmniej:
 - opis lokalu użytkowego oferowanego do wynajmu;

- dane oferentów,
- termin, miejsce składania i otwarcia ofert,
- informacje o spełnieniu przez oferentów warunków formalnych i prawnych uczestnictwa w procedurze naboru ofert,
- oferowane stawki czynszu najmu,
- rodzaj działalności jaką oferent zamierza prowadzić w lokalu,
- wskazanie propozycji wyboru oferty,
- informacje dotyczące odrzucenia oferty,
- termin zakończenia prac komisji.

§ 11.

1. Rozstrzygnięcia postępowania i wyboru najkorzystniejszej oferty na wynajem lokalu użytkowego dokonuje Zarząd Spółdzielni, po zapoznaniu się z protokołem komisji.
2. O wyniku postępowania albo o jego unieważnieniu lub zamknięciu bez dokonania wyboru oferty zawiadamia się niezwłocznie, na piśmie wszystkie osoby w nim uczestniczące.
3. Wybranemu oferentowi dorecza się zawiadomienie o wyborze jego oferty, nie później niż w terminie 14 dni roboczych od rozstrzygnięcia postępowania przez Zarząd Spółdzielni.
4. Zawarcie umowy z najemcą wyłonionym w tym trybie powinno nastąpić w terminie określonym w zasadach i warunkach wynajmu.
5. Przyczyną unieważnienia postępowania mogą być w szczególności sytuacje następujące:
 - a) brak wpływu przynajmniej jednej ważnej oferty,
 - b) żaden z oferentów nie zaproponował co najmniej minimalnej stawki czynszu najmu określonej przez Zarząd.

B. Dobór najemców w drodze negocjacji

§ 12.

1. Dobór najemców w drodze negocjacji może nastąpić w każdej sytuacji, w szczególności, gdy dla zapewnienia ciągłości dochodów z wynajmu wymaga tego interes Spółdzielni.
2. Informacja o wolnych lokalach użytkowych, a także o lokalach zwalnianych przez dotychczasowych najemców, zamieszczana jest m.in. na tablicach ogłoszeń Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni lub w dostępnych mediach elektronicznych. Informacja ta podlega stałej i bieżącej aktualizacji.
3. Negocjacje prowadzi się z każdą osobą zainteresowaną wynajmem lokalu.
W przypadku posiadania przez oferenta jakichkolwiek zaległych zobowiązań Zarząd może odrzucić złożoną ofertę.
4. Wyjściowe warunki najmu dla celów negocjacji określa Zarząd, wyznaczając jednocześnie do prowadzenia negocjacji pracowników Spółdzielni.
5. Przebieg negocjacji i ustalenia w trakcie nich poczynione winny być przedstawione Zarządowi do analizy i oceny na najbliższym posiedzeniu.
6. Rozstrzygnięcie negocjacji należy do Zarządu i stanowi podstawę do wynajmu lokalu na rzecz najemcy wyłonionego w tym trybie.
7. Jeżeli w wyniku przeprowadzonych negocjacji złożone zostaną co najmniej dwie oferty wynajmu, wówczas pracownicy wymienieni w ust. 4 zobowiązani są do przeprowadzenia dodatkowej pisemnej negocjacji polegającej na złożeniu przez oferentów ostatecznych ofert cenowych.
8. Ostateczne oferty cenowe oferenci składają w zamkniętych kopertach w sekretariacie Spółdzielni.
9. Otwarcia ofert i wyboru najemcy dokonuje Zarząd Spółdzielni na najbliższym posiedzeniu.
10. Decyzja Zarządu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu z wybranym oferentem.

III. Zasady i warunki wynajmu lokali użytkowych.

§ 13.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe, wyłącznie na podstawie umów zawieranych w formie pisemnej, bez względu na czas trwania najmu.
2. Podstawową formą wynajmu jest zawieranie umów na czas nieoznaczony. Dopuszcza się jednak możliwość zawierania umów najmu na czas oznaczony, jeśli osoba zainteresowana wynajmem lokalu wystąpi z taką propozycją i nie będzie to stało w sprzeczności z interesem Spółdzielni.
3. Każdy Najemca zobowiązany jest najpóźniej w dniu składania oferty na wynajem lokalu złożyć pisemne oświadczenia:
 - a) o niezaleganiu z płatnościami składek wobec ZUS lub że uzyskał zgodę na zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności
 - b) o niezaleganiu z płatnościami podatków wobec Urzędu Skarbowego lub że uzyskał zgodę na zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności
 - c) o niewpisaniu do Biura Informacji Gospodarczej, Rejestru Dłużników, np.: KRD, BIG, ERIF itp.
 - d) o nieprzewodzeniu wobec niego postępowań sądowych lub egzekucyjnych.
4. Przy ustalaniu zasad i warunków najmu lokali użytkowych stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

§ 14.

1. W umowach najmu lokali użytkowych, poza ich elementami istotnymi, takimi jak dokładne oznaczenie lokalu stanowiącego przedmiot najmu, określenie wysokości stawek czynszu najmu oraz czasu trwania najmu, winny być w szczególności zamieszczone postanowienia i klauzule dotyczące:
 - opłat eksploatacyjnych (media), które poza czynszem obowiązany jest ponosić najemca,
 - naliczania podatku VAT zgodnie z obowiązującymi stawkami podatkowymi,
 - terminu płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych (media),
 - naliczania odsetek za opóźnienie płatności czynszu oraz opłat eksploatacyjnych (media) w wysokości ustawowej,
 - corocznej waloryzacji czynszu najmu w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok kalendarzowy – nie wymagającej sporządzania i podpisywania aneksu do umowy,
 - zabezpieczenia interesów wynajmującego.
2. Sposób zabezpieczenia interesów wynajmującego każdorazowo ustala Zarząd Spółdzielni. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Zarząd może zrezygnować z umownych zapisów dotyczących formy zabezpieczenia.

IV. Zasady ustalania stawek czynszu najmu.

§ 15.

1. Wysokość stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę wszystkie czynniki wpływające na wartość użytkową lokalu, takich jak usytuowanie lokalu i jego powierzchnia, stan techniczny lokalu oraz ogólną sytuację gospodarczą na terenie miasta Włocławek.
2. Ze względu na przeznaczenie poszczególnych pomieszczeń lub układ lokalu dopuszcza się stosowanie więcej niż jednej stawki czynszu najmu.

3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może, na wniosek najemcy, obniżyć na stałe, bądź czasowo aktualnie obowiązującą stawkę czynszu najmu, ustalając jednocześnie w tym ostatnim wypadku, czy obniżona stawka czynszu najmu podlegać będzie waloryzacji na zasadach określonych w umowie. Zmiana wysokości stawki czynszu najmu w tym trybie wymaga sporządzenia i podpisania przez strony aneksu do umowy najmu.

V. Postanowienia końcowe.

§ 16.

Niniejszy regulamin nie dotyczy wynajmu pomieszczeń gospodarczych, takich jak pralnie, suszarnie, schowki, pomieszczeń piwnicznych i technicznych, itp.

§ 17.

1. Regulamin niniejszy uchwalono uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/11/2023 z dnia 30 listopada 2023 r. i wchodzi w życie w dacie jego uchwalenia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin wynajmu lokali użytkowych Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25 stycznia 2018 r., uchwałą nr 62/2018.

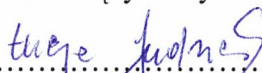
Sekretarz Rady Nadzorczej



.....

(Piotr Gawroński)

Przewodniczący Rady Nadzorczej



.....

(Łucja Andrzejczyk)