

REGULAMIN

najmu lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów” w Łodzi

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa sposób gospodarowania lokalami użytkowymi w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów”, a w szczególności ustala zasady ich najmu na rzecz osób fizycznych i prawnych.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a. Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Teofilów” w Łodzi,
 - b. Zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów” w Łodzi,
 - c. lokalu - należy przez to rozumieć lokal użytkowy.

II. ZASADY GOSPODAROWANIA LOKALAMI UŻYTKOWYMI

§ 2

1. Wybór najemców lokali, stanowiących mienie Spółdzielni, następuje w drodze pisemnego przetargu ofertowego, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. O postawieniu lokalu do przetargu decyduje Zarząd.
3. Przedmiotem przetargu jest ustalenie prawa pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu na lokal.
4. Lokale mogą być wynajmowane, za zgodą Zarządu, bez stosowania procedury przetargowej w przypadku:
 - a) przekształceń podmiotowych dotychczasowych najemców i propozycji przejścia lokali przez ich następców prawnych,
 - b) zachowania ciągłości najmu, gdy następca zobowiązuje się spłacić zadłużenie najemcy, a zaproponowane przez niego warunki najmu są co najmniej równorzędne z postanowieniami umowy zawartej z dotychczasowym najemcą.

§ 3

1. Przetarg poprzedzony jest ogłoszeniem o przetargu.
2. Ogłoszenie o przetargu publikuje się z co najmniej 14 – to dniowym wyprzedzeniem, na stronie internetowej Spółdzielni, jak również poprzez umieszczenie go na tablicach ogłoszeniowych w biurze Zarządu i w administracjach osiedlowych, a w przypadku

trudności ze znalezieniem najemcy, dodatkowo w prasie lokalnej lub w inny sposób wybrany przez Zarząd.

3. Ogłoszenie o przetargu lokalu powinno zawierać:
 - a. nazwę i adres Spółdzielni,
 - b. adres i powierzchnię użytkową lokalu,
 - c. informację o możliwości udostępnienia lokalu w celu zapoznania się z jego stanem technicznym i wyposażeniem,
 - d. termin, miejsce i sposób składania ofert,
 - e. informację odnośnie danych jakie powinna zawierać oferta,
 - f. kryteria brane pod uwagę przy wyborze oferty,
 - g. wysokość wadium oraz termin i miejsce jego wnoszenia,
 - h. minimalną wysokość czynszu najmu netto (kwotę wywoławczą),
 - i. termin rozpatrzenia ofert,
 - j. skutki uchylecia się od zawarcia umowy przez oferenta,
 - k. zastrzeżenie o prawie odwołania przetargu przez Spółdzielnię bez podania przyczyn oraz swobodnego wyboru oferty,
 - l. zastrzeżenie o prawie Zarządu do unieważnienia przetargu w uzasadnionych przypadkach bądź zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

§ 4

1. W przetargu brane są pod uwagę tylko oferty, do których wpłacono wadium.
2. Wysokość wadium i minimalną opłatę z tytułu czynszu ustala Zarząd.
3. Wadium nie może być niższe niż równowartość jednomiesięcznego minimalnego czynszu, a wyższe niż równowartość trzymiesięcznego minimalnego czynszu, który został określony w ogłoszeniu o przetargu.

§ 5

1. Przetarg przeprowadza Zarząd lub osoby przez Zarząd upoważnione.
2. Przetarg jest ważny, jeżeli wpłynęła co najmniej jedna oferta, zawierająca czynsz wyższy od kwoty wywoławczej.
3. Oferta musi być podpisana przez oferenta, gdy jest on osobą fizyczną, a w przypadku osób prawnych – przez osobę upoważnioną do składania oświadczeń woli w jej imieniu.
4. Oferty muszą być składane w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu.
5. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty z głosem doradczym mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni.
6. O wyborze najkorzystniejszej oferty decyduje wysokość zaoferowanego czynszu oraz rodzaj proponowanej działalności gospodarczej, która ma być prowadzona w lokalu.
7. W przypadku złożenia identycznych ofert przez dwóch lub więcej oferentów Zarząd ma obowiązek przeprowadzenia z nimi negocjacji.
8. Rozstrzygnięcie przetargu oraz wysłanie powiadomienia do osoby, której oferta została wybrana, jak również do pozostałych uczestników przetargu, nastąpi najpóźniej w ciągu 7 dni od daty otwarcia ofert.

9. Zarząd może bez podania przyczyn odwołać przetarg, a także unieważnić przetarg w uzasadnionych przypadkach bądź zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert.
10. Wadium wniesione przez osobę, która wygrała przetarg zalicza się na poczet opłat czynszowych.
11. Wadium zwraca się niezwłocznie w przypadku odwołania, unieważnienia lub zamknięcia przetargu bez wybrania oferty, oraz po jego zamknięciu i dokonaniu wyboru najkorzystniejszej oferty tym uczestnikom, których oferta nie została wybrana.

§ 6

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat określają postanowienia umowy najmu, którą z najemcą zawiera Zarząd.
2. Najemca jest uprawniony do podnajmowania lokalu tylko za zgodą Zarządu i wyłącznie na zasadach określonych przez Zarząd.
3. Osoba, która wygrała przetarg jest obowiązana do zawarcia umowy najmu najpóźniej w terminie 7 dni, od daty powiadomienia jej przez Spółdzielnię o wynikach przetargu.
4. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni w razie uchylecia się przez wygrywającego przetarg od dokonania czynności, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu.

§ 7

1. W przypadku nie dojścia przetargu do skutku z powodu braku ofert, Zarząd przeprowadza ponowny przetarg w późniejszym terminie.
2. W przypadku organizowania drugiego przetargu, Zarząd może obniżyć wysokość kwoty wywoławczej.
3. Jeżeli dwa przetargi przeprowadzone według zasad określonych w niniejszym Regulaminie nie dadzą rezultatu, Zarząd może podjąć decyzję o wynajęciu tego lokalu z wolnej ręki. Przy podejmowaniu tej decyzji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni.
4. Zarząd, po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej Spółdzielni, może odstąpić od przeprowadzenia przetargu na lokal przeznaczony na działalność kulturalno – oświatową lub użytku publicznego.

§ 8

Wynajem pomieszczeń na działalność gospodarczą, znajdujących się w budynkach mieszkalnych (boksy, komórki, itp.), może nastąpić po uzyskaniu zgody Zarządu.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

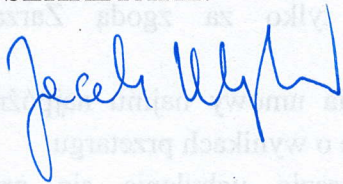
§ 9

Przepisy Regulaminu mają odpowiednie zastosowanie do ustalenia prawa pierwszeństwa w celu zawarcia umowy najmu garażu.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się postanowienia statutu Spółdzielni.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 27/RN/2025 z dnia 18 grudnia 2025 r.
3. Traci moc Regulamin najmu lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Teofilów” w Łodzi uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 27/RN/2023 z dnia 26 września 2023 r.

SEKRETARZ:



PRZEWODNICZĄCY:

