

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 użytkowych, 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 przejęcia 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.

§ 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 Komisji ds. Gospodarki Lokalami Mieszkalnymi i Użytkowymi 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 prawo do 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. Wadium wniesione przez osobę, która wygrała przetarg zalicza się na poczet opłat czynszowych.

10. Wadium zwraca się niezwłocznie w przypadku odwołania lub unieważnienia przetargu, 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, termin najmu określają postanowienia umowy najmu, którą z najemcą zawiera Zarząd.
2. Osoba, która wygrała przetarg jest obowiązana do zawarcia umowy najmu najpóźniej w terminie 7 dni, od daty powiadomienia jej przez Spółdzielnię o wynikach przetargu.
3. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni w razie uchylecia się przez wygrywającego przetarg od dokonania czynności, o której mowa w ust. 2 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 Komisji ds. Gospodarki Lokalami Mieszkalnymi i Użytkowymi Rady Nadzorczej Spółdzielni.
4. Zarząd, po zasięgnięciu opinii Komisji ds. Gospodarki Lokalami Mieszkalnymi i Użytkowymi Rady Nadzorczej Spółdzielni, może odstąpić od przeprowadzenia przetargu na lokal użytkowy 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 pozytywnej opinii Komisji ds. Gospodarki Lokalami Mieszkalnymi i Użytkowymi Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz mieszkańców tego budynku.

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 38 z dnia 05 grudnia 2013r.
3. Traci moc regulamin w sprawie zasad zagospodarowania lokali użytkowych wolnych w sensie prawnym w SM „Teofilów” w Łodzi uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25 sierpnia 2005 r.

SEKRETARZ

PRZEWODNICZĄCY