R e g u l a m i n

wynajmu lokali użytkowych, miejsc postojowych, dzierżawy terenu i miejsc pod reklamę oraz sposobu ustalania opłat czynszowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąbrowa" w Łodzi

Podstawa prawna:

1. **Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze**
   (Dz. U. z 2024 r, poz. 593),
2. **Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych**
   (Dz. U. z 2024 r, poz.558),
3. **Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny**
   (Dz. U z 2024 r. poz. 1061, 1237)
4. **Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąbrowa" w Łodzi**.

Rozdział I - Lokale użytkowe

§ 1

Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

1. Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnie Mieszkaniową „Dąbrowa"
2. Najemcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną oraz jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej.
3. Lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć samodzielny lokal, o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny stosownie do treści przepisu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, w którym prowadzi się działalność usługową, handlową, artystyczną lub inną działalność o funkcji niemieszkalnej.
4. Regulaminie – należy przez to rozumieć Regulamin najmu lokali użytkowych w zasobach Spółdzielnie Mieszkaniową „Dąbrowa".

§ 2

1. Lokale użytkowe wynajmowane są osobom fizycznym, osobom prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, którym przysługuje zdolność prawna, nieposiadającym wobec Spółdzielni zaległości z tytułu zajmowania lokali użytkowych lub mieszkalnych.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu z podmiotem o którym mowa w § 2 punkt 1 jest prowadzenie przez ten podmiot zarejestrowanej działalności gospodarczej lub jej zarejestrowanie w terminie 30 dni od wygrania konkursu ofert na lokal.
3. Najemca wybierany jest w drodze konkursu ofert.
4. Za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd może odstąpić od przeprowadzenia konkursu ofert w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

§ 3

1. Konkurs ofert na wynajem lokali użytkowych ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni.
2. Konkurs ofert przeprowadza się na lokale wolne w sensie prawnym i faktycznym znajdujące się w zasobach Spółdzielni.
3. Konkurs ofert dotyczy również lokali nowo wybudowanych lub nowo pozyskanych.

§ 4

1. Konkurs ofert przeprowadza Komisja powołana przez Radę Nadzorczą w ilości 9 osób, w skład której wchodzą :
   - przedstawiciel Zarządu Spółdzielni odpowiedzialny za nadzór nad lokalami użytkowymi- jako Przewodniczący Komisji, a w razie jego nieobecności inny Członek Zarządu
   - pracownik Spółdzielni zajmujący się lokalami użytkowymi,
   - 3 członków Komisji Handlu i Usług,
   - 4 członków Rady Nadzorczej.
2. Konkurs ofert będzie ważny, jeżeli przeprowadzi go Komisja w składzie co najmniej czteroosobowym.
3. W charakterze obserwatorów w Komisji może uczestniczyć również Przewodniczący Rady Nadzorczej lub upoważniony przez niego członek RN.

§ 5

1. Pracownik Spółdzielni, zajmujący się lokalami użytkowymi, przygotowuje zawiadomienie o konkursie ofert.
2. Zawiadomienie o konkursie ofert powinno być podane do wiadomości nie później, niż na 14 dni przed ustaloną datą konkursu i zamieszcza się je w:
   - lokalu przeznaczonym do oddania w najem (w widocznym miejscu),
   - na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni,
   - na stronie internetowej Spółdzielni,
   - gablotach reklamowych na terenie osiedla,
   - na banerze informacyjnym wywieszonym na lokalu,
   - na stronach portali tematycznych zajmujących się wynajmem nieruchomości
3. Ogłoszenie powinno zawierać:
   - nazwę jednostki ogłaszającej konkurs,
   - przedmiot konkursu, tj: adres lokalu użytkowego i jego powierzchnię,
   - minimalną kwotę czynszu najmu netto za 1 m^2 powierzchni lokalu użytkowego,
   - termin rozpoczęcia i miejsce konkursu, termin i miejsce składania ofert,
   - wysokość wadium z określeniem terminu i rachunku Spółdzielni,
   - termin i miejsce, gdzie można zapoznać się ze szczegółowymi warunkami konkursu,
   - zastrzeżenie, że Komisji przysługuje prawo swobodnego wyboru oferty oraz, że Komisja może odstąpić od konkursu bez podania przyczyny.

§ 6

1. Oferty złożone przez osoby posiadające zadłużenie wobec Spółdzielni mogą zostać odrzucone bez rozpatrywania.

2. Komisja może odrzucić te oferty, w których proponowana branża działalności może być uciążliwa dla mieszkańców.

§ 7

1. Wadium jest wnoszone przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni najpóźniej na dwa dni przed ustaloną datą konkursu ofert. Liczy się data wpływu środków na konto Spółdzielni.
2. Oferentom, których oferty zostały odrzucone, wadium winno być zwrócone niezwłocznie po ogłoszeniu wyników konkursu ofert.
3. W przypadku oferenta, który wygrał konkurs – wpłacone wadium jest zaliczane na poczet czynszu.
4. Wadium podlega przepadkowi w razie uchylania się od podpisania umowy najmu przez oferenta, który wygrał konkurs, po upływie terminu wskazanego w oświadczeniu oferenta złożonego niezwłocznie po rozstrzygnięciu konkursu ofert.

§ 8

Oferent ma prawo obejrzeć lokal użytkowy przed złożeniem oferty w terminie ustalonym z pracownikiem Spółdzielni.

§ 9

1. Oferent przystępując do konkursu składa ofertę w zamkniętej i zaparafowanej kopercie,w siedzibie Spółdzielni najpóźniej na dwa dni przed ustaloną datą konkursu lub drogą pocztową. Przesyłka pocztowa z ofertą winna wpłynąć do Spółdzielni najpóźniej na dwa dni przed ustaloną datą konkursu. Przesyłka otrzymana po tym terminie zostaje zwrócona nadawcy, bez rozpatrywania.
2. Każda oferta musi być rejestrowana w kolejności zgłoszeń i przekazana Komisji w dniu przeprowadzanego konkursu.
3. Oferta winna zawierać:
   - nazwę i siedzibę oferenta oraz NIP, PESEL seria i numer Dowodu Osobistego, oraz zaświadczenie o wypisie z ewidencji działalności gospodarczej lub wypis z KRS
   - określenie szczegółowe zakresu proponowanej działalności w lokalu,
   - określenie proponowanej kwoty czynszu najmu netto za 1 m^2 powierzchni lokalu miesięcznie
   - oświadczenie o nie zaleganiu z opłatami w ZUS i Urzędzie Skarbowym pod rygorem odpowiedzialności karnej.
4. Ofertę złożoną po terminie zwraca się bez otwierania.

§ 10

Konkurs ofert składa się z dwóch części:
- z części jawnej z udziałem obecnych na sali oferentów, którzy złożyli oferty,
- z części niejawnej, dotyczącej komisyjnego wyboru oferenta.

§ 11

W części jawnej komisja otwiera koperty zawierające oferty przy wszystkich obecnych uczestnikach konkursu.
W części niejawnej Komisja wybiera najkorzystniejsze z nich lub ustala, że żadna z ofert nie nadaje się do przyjęcia.

Jeżeli do konkursu na dany lokal użytkowy złożona jest tylko jedna oferta, Komisja decyduje o jej rozpatrzeniu bądź odrzuceniu.
W przypadku odrzucenia oferty – Komisja wyznacza dodatkowy termin na ponowne przeprowadzenie konkursu, z zachowaniem całej procedury wynikającej z niniejszego regulaminu.

§ 12

1. Po zakończeniu konkursu ofert Komisja sporządza i podpisuje protokół.
2. Protokół winien zawierać datę i uzasadnienie zawartych na posiedzeniu Komisji ustaleń.
3. Jeżeli protokół składa się z kilku stron, każda strona protokołu musi być numerowana i parafowana przez wszystkich członków Komisji.

§ 13

1. Z osobą wygrywającą konkurs ofert, Spółdzielnia zawiera umowę najmu lokalu użytkowego.
2. Zawarcie umowy najmu następuje w terminie do 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu ofert.
3. Wydanie lokalu Najemcy następuje po podpisaniu umowy najmu lokalu użytkowego oraz wpłacie kaucji, na podstawie obustronnie podpisanego protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego podstawę dla ustalenia stanu technicznego lokalu.

§ 14

1. Najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu najemca dokonuje wpłaty kaucji zabezpieczającej, w wysokości dwumiesięcznego czynsz.
2. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 7 dni od chwili zdania lokalu pod warunkiem, że:
   - najemca nie zalega z opłatami czynszowymi,
   - najemca nie odmówił zwrotu kosztów związanych z naprawą szkód spowodowanych z jego winy,
   - nie wystąpiła zwłoka w terminie opuszczenia lokalu.

§ 15

Prawa i obowiązki stron umowy najmu lokalu użytkowego, termin na jaki umowa zostaje zawarta oraz termin najmu określają umowy zawierane przez Zarząd z najemcami, z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 16

Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty czynszu w wysokości określonej w umowie najmu lokalu.

Opłaty z tytułu najmu lokalu użytkowego obejmują następujące składniki:

A. opłatę eksploatacyjna
B. opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi
C. opłatę na poczet kosztów zużycia zimnej wody i zimnej wody do podgrzania oraz kosztów podgrzania wody
D. opłatę na poczet kosztów podatku od nieruchomości
E. opłatę zaliczkowa na poczet kosztów ogrzewania lokalu

A. Opłata eksploatacyjna

Opłata za m^2 wynajmowanej powierzchni określona w umowie najmu.
Czynsz za najem lokalu waloryzowany będzie każdego roku kalendarzowego na podstawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za okres całego poprzedniego roku ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny na stronie internetowej tego urzędu.

B. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi

Opłata stanowi iloczyn liczby osób zatrudnionych przez najemcę w lokalu użytkowym
na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego oraz stawki opłaty ustalonej na podstawie rzeczywistych kosztów wywozu odpadów z danej nieruchomości w której znajduje się lokal użytkowy.
Na Najemcy ciąży obowiązek informowania Wynajmującego o zmianie ilości osób w ciągu 7 dni od dnia nastąpienia zmiany.

C. Opłata na poczet kosztów zużycia zimnej wody i zimnej wody do podgrzania oraz kosztów podgrzania wody

Opłata stanowi iloczyn cena wody ustalana w taryfie dostawcy wody oraz zużycia m^3 wody zgodnie ze wskazaniem wodomierza lub w przypadku braku opomiarowania m^2 powierzchni użytkowej lokalu zgodnie z danymi zawartymi w umowach najmu lokali użytkowych.
Koszty podgrzania wylicza się w oparciu o rzeczywiste całkowite koszty podgrzania ciepłej wody (stała i zmienna) przypadające na 1 m^3 zużycia ciepłe wody w danej nieruchomości.

D. Opłata na poczet kosztów podatku od nieruchomości

Wysokość opłaty wynika z przemnożenia powierzchni użytkowej lokalu przez stawkę podatku od nieruchomości przypadającą na $1m^2$ ogłoszoną Uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na dany rok.

E. Opłata zaliczkowa na poczet kosztów ogrzewania lokalu

a. wysokość opłaty wynika z przemnożenia powierzchni użytkowej lokalu przez stawkę kosztu ogrzewania lokalu przypadającą na $1m^2$ powierzchni użytkowej,
b. stawkę kosztu przypadającą na $1m^2$ powierzchni użytkowej lokalu wylicza się w drodze podzielenia całkowitych kosztów (opłata stała i zmienna) centralnego ogrzewania danego budynku, za rok poprzedni do roku dla którego ustalana jest stawka, przez powierzchnię użytkową tego budynku.

Po zakończeniu roku, nie później niż do 15 kwietnia, nastąpi rozliczenie rzeczywistych kosztów ogrzewania lokalu poniesionych w danym roku. Rozliczenie nastąpi w drodze ustalenia różnicy między sumą opłat zaliczkowych wniesionych za dany rok a kosztem rzeczywistym poniesionym w tym roku. Koszt rzeczywisty wyliczony zostanie poprzez podzielenia całkowitych kosztów (opłata stała i zmienna) centralnego ogrzewania danego budynku, za rok dla którego dokonywane jest rozliczenie, przez powierzchnię użytkową tego budynku.

Tak ustalony koszt stanowić będzie podstawę do ustalenia opłat zaliczkowych na rok następny.

§ 17

1. Przy wynajmie lokalu użytkowego można zastosować następujące ulgi:
   a. w przypadku wynajmowania lokalu przez nowego użytkownika i konieczności przeprowadzenia dużego zakresu adaptacji dopuszcza się zniżkę do 50% czynszu najmu przez okres do trzech miesięcy.
   b. Zarząd Spółdzielni jest upoważniony przez Radę Nadzorczą do stosowania ulg w czynszu najmu w przypadku uzasadnionego remontu w wysokości do 50% czynszu najmu za okres do 2 miesięcy.

   W przypadku zastosowania ulgi z pkt „a" ulgę o której mowa wyżej można otrzymać nie wcześniej niż po upływie 60 miesięcy.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. Zgoda taka może być udzielona w uzasadnionych przypadkach tylko pod warunkiem, że nie będzie to powodowało uciążliwości dla innych członków Spółdzielni

Rozdział II - <u>Dzierżawa terenu</u>

§ 18

1. Spółdzielnia może wydzierżawiać tereny w celu prowadzenia działalności usługowej, handlowej, artystycznej lub innej działalności o funkcji niemieszkalnej.
2. Umowy zawierane z dzierżawcami sporządza się w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego oraz statutu Spółdzielni
3. Szczegółowe warunki i zasady dzierżawy określa umowa dzierżawy terenu

§ 19

1. Jednostką rozliczeniową jest powierzchnia zajmowanego gruntu wyrażana w m^2.
   Stawkę za 1 m^2 powierzchni dzierżawionej ustala się w wyniku negocjacji między Spółdzielnią a dzierżawcą,
2. Czynsz za najem lokalu waloryzowany będzie każdego roku kalendarzowego na podstawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za okres całego poprzedniego roku ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny na stronie internetowej tego urzędu.

Rozdział III - <u>Wynajem miejsc pod reklamę i szyldy</u>

§ 20

1. Zarząd Spółdzielni może wyrażać zgodę na umieszczenie wszelkiego rodzaju trwałych nośników informacyjno – reklamowych w swoich zasobach, tj.:
   - budynkach mieszkalnych,

- obiektach pawilonów handlowo-usługowych,
- na terenie będącym w jej wieczystym użytkowaniu.

2. Miejsca pod zabudowę nośników informacyjno – reklamowych wskazuje się w trybie bezprzetargowym na wniosek zainteresowanego.

§ 21

1. Trwałe nośniki informacyjne, zainteresowany montuje we własnym zakresie i na swój koszt w miejscu uzgodnionym ze Spółdzielnią,
2. Nośnik informacyjno – reklamowy musi być zamontowany zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego.
3. Zamieszczona na nośniku informacyjno- reklamowym treść lub grafika (znaki, symbole, obrazy itd.) nie może naruszać przyjętych norm społecznych.
4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wszelkiego rodzaju szkody (na osobie lub mieniu) wynikające z zamieszczenia nośnika informacyjno-reklamowego.
5. Wysokość opłat za zamieszczenie w zasobach Spółdzielni nośnika informacyjno- reklamowego jest uzależniona od jego powierzchni i rodzaju oraz jest określona w umowie, na podstawie stawki ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
6. Opłata za wynajem miejsc pod reklamę i szyldy waloryzowany będzie każdego roku kalendarzowego na podstawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za okres całego poprzedniego roku ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny na stronie internetowej tego urzędu.
7. Szczegółowe warunki wynajmowania miejsca wskazanego pod zamieszczenie nośnika informacyjno-reklamowego reguluje umowa wynajmu miejsc pod reklamę i szyldy.
   Jeśli strony umowy tak postanowią dopuszcza się zawieranie umów na czas oznaczony.
8. Zarząd Spółdzielni, na pisemny wniosek zainteresowanego, może wyrazić zgodę na zamieszczenie wszelkiego rodzaju ogłoszeń, informacji i reklam:
   - w gablotach ogłoszeniowych na klatkach schodowych,
   - w gablotach ogłoszeniowych pawilonów handlowych, zabudowanych na terenie Osiedla a stanowiących własność Spółdzielni.
9. Zarząd może nakazać usunięcie nośnika informacji reklamowej.

Rozdział IV - <u>Wynajem miejsc postojowych</u>

§ 22

1) Wydzielony parking na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąbrowa" jest parkingiem niestrzeżonym. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za kradzież i zniszczenia pojazdów pozostawianych na parkingu.
2) Miejsca na parkingu są udostępniane na podstawie umowy najmu. Osoby zamieszkałe pod tym samym adresem, mają prawo do zawarcia umowy najmu na jedno miejsce postojowe.
3) O najem miejsca postojowego mogą ubiegać się osoby, które złożyły pisemny wniosek.
4) Zawieranie umów najmu miejsc postojowych dokonuje Zarząd Spółdzielni, według kolejności zgłoszeń.
5) Umowa najmu miejsca postojowego może zostać zawarta z członkiem Spółdzielni, właścicielem lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach Spółdzielni lub osobami wspólnie z nim

zamieszkałymi, o ile są właścicielami pojazdu mechanicznego o dopuszczalnej masie całkowitej do 2,5 tony.

6) W przypadku występowania jakichkolwiek zaległości wobec Spółdzielni za co najmniej dwa pełne okresy płatności, Spółdzielnia rozwiąże umowę najmu, bez zachowania okresu wypowiedzenia.
7) Parking jest eksploatowany na zasadach samoobsługowych. Każdy z najemców zobowiązany jest do zamykania bramy wjazdowej oraz dbania o czystość i porządek na placu parkingowym, w obrębie swojego miejsca postojowego. W okresie zimowym do najemcy należy również obowiązek odśnieżania przydzielonego miejsca parkingowego wraz z dojazdem.
8) Zabrania się na parkingu, pod rygorem rozwiązania umowy najmu z winy najemcy:
    a) mycia pojazdu,
    b) wymiany oleju i innych płynów eksploatacyjnych,
    c) dokonywania remontów pojazdów,
    d) udostępniania klucza do bramy wjazdowej na teren parkingu osobom nieuprawnionym,
    e) podnajmowania miejsca postojowego osobom trzecim,
    f) nie zamykania bramy wjazdowej po opuszczeniu parkingu.
9) Prawa i obowiązki najemców tj. przedmiot najmu, wysokość czynszu i innych opłat oraz terminy określają postanowienia umowy najmu miejsc postojowych.
10) Opłata za wynajem miejsc postojowych waloryzowana będzie każdego roku kalendarzowego na podstawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za okres całego poprzedniego roku ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny na stronie internetowej tego urzędu.

Rozdział V - <u>Postanowienia końcowe</u>

§ 23

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się odpowiednio przepisy Statutu Spółdzielni oraz kodeksu cywilnego.

§ 24

Traci moc dotychczasowy Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 69/5/11/2023 z dnia 24 października 2023 roku

§ 25

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 84/14/2024 z dnia 17 grudnia 2024 roku

Sekretarz Rady Nadzorczej
Ewa Olszewicz

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Barbara Szych