

REGULAMIN
oddawania w najem lokali oraz dzierżawy terenu
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie

(tekst jednolity)

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Podstawą opracowania niniejszego regulaminu jest:

- 1) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. z dnia 07 czerwca 2018 r., Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 z późn. zm.), zwana dalej: PS;
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. z dnia 13 kwietnia 2018 r., Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.), zwana dalej: usm;
- 3) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. z dnia 04 kwietnia 2019 r., Dz. U. z 2019 r. poz. 737 z późn. zm.), zwana dalej: uwl;
- 4) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. z dnia 07 czerwca 2018 r. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.), zwana dalej: uopl;
- 5) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. z dnia 10 maja 2018 r., Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.), zwana dalej: KC;
- 6) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie; zwany dalej: Statutem.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Ileokroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- 1) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub lokal użytkowy;
- 2) **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 3) **lokalu użytkowemu (lokalu o innym przeznaczeniu)** – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb, które służą zaspokajaniu potrzeb innych niż mieszkaniowe;
- 4) **mieniu Spółdzielni** – należy przez to rozumieć nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie działalności administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami, a także nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art.49 Kodeksu cywilnego oraz nieruchomości niezabudowane;

- 5) **nieruchomości** – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
- 6) **osobie zamieszkałej** – należy przez to rozumieć osobę faktycznie korzystającą z lokalu;
- 7) **pomieszczeniu przynależnym** – należy przez to rozumieć części składowe lokalu i pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż;
- 8) **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom użytkowników lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i piwnic;
- 9) **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Ruczaj Zaborze” w Krakowie;
- 10) **użytkownika lokalu** – należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe lub lokatorskie), członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osoby którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali niebędące członkami Spółdzielni, najemców lokali, osoby zamieszkujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

§ 3

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne lub lokale użytkowe oraz wydierżawiać nieruchomości zarówno członkom Spółdzielni, jak i osobom fizycznym i prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni określa lokale, które mogą być przedmiotem najmu oraz prowadzi rejestr tych lokali.
3. Szczegółowe zasady najmu lokali i dzierżawy terenu określone są każdorazowo w umowach najmu lub dzierżawy.
4. W przypadku gdy przedmiot najmu lub dzierżawy stanowi mienie Spółdzielni, decyzję w zakresie zawarcia umowy podejmuje Zarząd Spółdzielni z zastrzeżeniem § 6
5. W przypadku gdy przedmiot najmu lub dzierżawy stanowi przedmiot współwłasności do zawarcia tych umów stosuje się procedury zawarte w Regulaminie przekazywania w najem części nieruchomości wspólnej w budynkach, w których zarząd nieruchomością wspólną sprawowany jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ruczaj – Zaborze” w Krakowie jako zarząd powierzony.

III. NAJEM LOKALI.

§ 4

1. W celu wynajmu wolnych lokali Spółdzielnia ogłasza konkurs ofert na stawkę czynszu najmu.
2. Ogłoszenie publikuje się w portalach internetowych, na stronie internetowej Spółdzielni, poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, a także w uzasadnionych przypadkach w prasie.
3. Ogłoszenie zawiera określenie warunków, jakie mają spełniać oferty oraz termin i miejsce składania ofert.



§ 5

1. Oferenci składają oferty w zamkniętych kopertach adresowanych zgodnie z informacją zawartą w ogłoszeniu.
2. Oferty dotyczące lokali mieszkalnych muszą zawierać proponowaną stawkę czynszu najmu.
3. Oferty dotyczące lokali użytkowych, poza proponowaną stawką czynszu najmu, muszą zawierać :
 - 1) określenie rodzaju działalności przewidywanej do prowadzenia w lokalu,
 - 2) kserokopię wpisu do rejestru ewidencji działalności gospodarczej lub innego stosownego rejestru,
 - 3) kserokopię zaświadczeń o nadaniu numeru NIP i Regon,
 - 4) oświadczenie czy oferent jest płatnikiem VAT,
 - 5) oświadczenie o nie zaleganiu z płatnościami ZUS i skarbowymi,
 - 6) oświadczenie, że nie toczy się wobec oferenta postępowanie układowe, likwidacyjne bądź upadłościowe,
 - 7) potwierdzenie wpłaty wadium w wysokości określonej w ogłoszeniu.

§ 6

1. Wyboru oferty dokonuje komisja konkursowa złożona z przedstawicieli Zarządu Spółdzielni oraz wyznaczonych przez Zarząd pracowników Spółdzielni. W pracy komisji mogą brać udział w charakterze obserwatorów wyznaczeni członkowie Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli konkurs ofert nie może dać rozstrzygnięcia, komisja konkursowa przeprowadza licytację ustną pomiędzy oferentami, po uprzednim powiadomieniu ich o miejscu, terminie i zasadach przeprowadzenia licytacji. Licytacja jest nagrywana za pomocą urządzenia rejestrującego dźwięk. Do sposobu rejestracji dźwięku stosuje się odpowiednio przepisy zawarte w § 13 ust. 7 – 10 Regulaminu określającego zasady i tryb wyboru przez Spółdzielnię mieszkaniową „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie wykonawców robót remontowych, usług oraz wyboru dostawców materiałów.
3. Dokumentację z przeprowadzonego konkursu stanowi protokół, który powinien zawierać informacje o :
 - ilości złożonych i ważnych ofert z ich opisem,
 - przebiegu ewentualnej ustnej licytacji i jej wyniku,
 - wskazaniu wybranej oferty wraz z uzasadnieniem,
 - ofertach odrzuconych,
 - ewentualnym unieważnieniu konkursu.
4. Z oferentem, który wygrał konkurs Spółdzielnia zawiera pisemną umowę najmu.

§ 7

1. Spółdzielnia może żądać, aby najemca w celu zabezpieczenia umowy najmu wpłacił kaucję, której wysokość określa Zarząd.
2. Najemca lokalu jest zobowiązany ponosić, poza czynszem najmu, opłaty z tytułu:
 - a) energii elektrycznej i ciepłej,
 - b) dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków,
 - c) wywozu odpadów stałych,w trybie określonym w umowie bądź na podstawie oddzielnych umów z dostawcami mediów i usług komunalnych.



§ 8

1. Podnajem części lub całości lokalu jest możliwy tylko za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia ma prawo żądać przywrócenia do stanu pierwotnego lokalu w przypadku rozwiązania umowy najmu. Niespełnienie tego warunku odnotowane zostanie w protokole odbioru lokalu, a kwota kaucji zostanie przeznaczona na pokrycie kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego oraz ewentualnego zadłużenia z tytułu niepłacenia czynszu. Koszty przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego i koszty zadłużenia z tytułu czynszu najmu przewyższające kwotę kaucji, niezapłacone przez byłego najemcę po zakończeniu najmu, będą dochodzone na drodze sądowej.
3. Wszelkie zmiany przeznaczenia lokalu wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
4. W przypadku nie opuszczenia lokalu po rozwiązaniu umowy najmu Spółdzielnia będzie obciążać byłego najemcę odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu do dnia jego przekazania Spółdzielni, w dwukrotnej wysokości dotychczasowego czynszu i opłat związanych z używaniem lokalu.

§ 9

Dopuszcza się pominięcie procedury konkursu ofert w przypadku:

- 1) rezygnacji z najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę, który jest zainteresowany skróceniem okresu wypowiedzenia i złożeniem oferty przez innego, potencjalnego najemcę ze stawką czynszu w wysokości nie niższej niż dotychczasowa,
- 2) braku zainteresowania wynajmem lokalu przez okres dłuższy niż 1 miesiąc od terminu ogłoszenia o konkursie ofert, który uległ unieważnieniu z powodu braku oferentów.

IV. DZIERŻAWA TERENÓW

§ 10

- 1¹. Zarząd może ogłosić konkurs ofert na dzierżawę terenu, jeżeli nie jest on niezbędny mieszkańcom, np. dla celów rekreacji i jeśli spełnia warunki określone w ust. 1.
- 1². Do konkursu ofert na dzierżawę terenu stosuje się przepisy § 4 - § 6 ust. 3.
1. Oferty na dzierżawę terenów stanowiących mienie Spółdzielni lub będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni rozpatruje komisja konkursowa biorąc pod uwagę:
 - 1) popyt danego terenu na planowaną działalność,
 - 2) uzbrojenie podziemne terenu i inne uwarunkowania wpływające na lokalizację planowanej działalności.
2. **wykreślono**
3. **wykreślono**
4. Z oferentem, który wygrał konkurs Spółdzielnia zawiera pisemną umowę dzierżawy.

§ 11

1. Spółdzielnia może żądać, aby tytułem zabezpieczenia umowy dzierżawy, dzierżawca wpłacił kaucję, której wysokość określa Zarząd.
2. Dzierżawca jest zobowiązany ponosić poza czynszem dzierżawy opłaty z tytułu :
 - dostawy energii elektrycznej i ciepłej,
 - dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków,
 - wywozu odpadów stałych,

w trybie określonym w umowie bądź na podstawie oddzielnych umów z dostawcami mediów i usług komunalnych.

§ 12

1. Poddzierżawa części lub całości dzierżawionego terenu jest możliwa tylko za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia ma prawo żądać przywrócenia terenu dzierżawionego do stanu pierwotnego po zakończeniu dzierżawy.
3. Zarząd może zawrzeć umowę dzierżawy z następcą prawnym dotychczasowego dzierżawcy, wskazanym przez tego dzierżawcę.
4. W przypadku nie przekazania terenu w ostatnim dniu trwania umowy dzierżawy Spółdzielnia będzie obciążać dzierżawcę odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z terenu do dnia jego przekazania w stanie pierwotnym, w dwukrotnej wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawy i pozostałych opłat związanych z dzierżawą.

V. POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE

§ 13

1. Pomieszczenia przynależne takie jak: piwnice, garaże oraz pomieszczenia ogólnodostępne niewykorzystywane przez użytkowników lokali takie jak: magazyny czy byłe kotłownie mogą być przedmiotem umowy najmu.
2. W zakresie wyboru najemcy przeprowadzany jest konkurs ofert w trybie wskazanym w § 4 - § 5.
3. Dopuszcza się odstępienie od przeprowadzenia konkursu w przypadkach wskazanych w § 9.

VI. ZASADY USTALANIA STAWEK CZYNSZU

§ 14

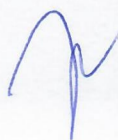
Minimalne stawki czynszu najmu 1m² pow. użytkowej lokali oraz stawki czynszu dzierżawy 1 m² terenu ustala Zarząd Spółdzielni. Stawki umowne będą podlegały waloryzacji z dniem 1 stycznia każdego kolejnego roku kalendarzowego na podstawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za okres całego poprzedniego roku ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny na stronie internetowej tego urzędu. Waloryzacja nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu do niej.

§ 15

wykreślono

§ 16

Stawki czynszu najmu i dzierżawy określone w sposób opisany w § 14 są stawkami wyjściowymi do konkursu na stawkę czynszu najmu lub dzierżawy opisanego w §4 niniejszego regulaminu.



VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

W sprawach obowiązków najemców i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali stosuje się odpowiednio przepisy Statutu, Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz napraw garaży oraz przepisy KC.

§ 18

1. Niniejszy regulamin został uchwalony w dniu 09.08.2023 roku Uchwałą nr 52. przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” w Krakowie.
2. Z dniem określonym w ust. 1 traci moc Regulamin oddawania w najem lokali oraz dzierżawy terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie w brzmieniu przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej nr 41 z dnia 03.07.2019 roku.

SEKRETARZ R.N.

Piot Jank
.....

PPZEWODNICZĄCY R.N.

Włodzisław Szorfer
.....