

REGULAMIN

OKREŚLAJĄCY ZASADY WYNAJMU LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU ORAZ DZIERŻAWY TERENU W TARNOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Postanowienia ogólne

§1

1. Niniejszy regulamin określa zasady wynajmu lokali o innym przeznaczeniu i dzierżawy terenów będących w zasobach Tarnowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Przez lokal o innym przeznaczeniu rozumie się lokal użytkowy, w którym prowadzi się działalność usługową, produkcyjną, handlową, artystyczną itp. lub który służy do zaspokajania potrzeb mieszkańców wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni. Lokalem o innym przeznaczeniu jest również garaż.
3. Najemcami lokali o innym przeznaczeniu i dzierżawcami gruntu mogą zostać osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, którym przysługuje zdolność prawna, nieposiadające wobec Spółdzielni zaległości z tytułu zajmowania lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu oraz nieposiadające zaległości z tytułu podatków i składek ubezpieczeniowych.

Najem lokali o innym przeznaczeniu

§2

1. Decyzję o wynajmie lokalu o innym przeznaczeniu podejmuje Zarząd, określając:
 - 1) wysokość minimalnej stawki czynszu netto za m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) wysokość kaucji.
2. Wysokość minimalnej stawki czynszu netto za m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Zarząd Spółdzielni uwzględniając wysokość podatków gruntowych i od nieruchomości, usytuowanie przedmiotu najmu w budynku, lokalizacja przedmiotu najmu, stan techniczny i powierzchnię lokalu, dodatkowe wyposażenie lokalu, koszty niezależne od Spółdzielni związane z utrzymaniem lokalu, okres przez jaki lokal nie był wynajęty z uwagi na brak ofert oraz ogólną sytuację gospodarczą na terenie Tarnowa.
3. Stawka czynszu nie zawiera opłat z za media znajdujące się w lokalu, a w szczególności:
 - 1) za energię elektryczną,
 - 2) za centralne ogrzewanie,
 - 3) za dostawę wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków,
 - 4) dla lokali usytuowanych w budynkach niemieszkalnych opłat z tytułu wywozu odpadów stałych.
4. W przypadku braku ofert na wynajem lokalu Zarząd Spółdzielni może obniżyć minimalną stawkę czynszu.

5. Zarząd Spółdzielni ustala wysokość kaucji określając krotność wymiaru czynszu, która stanowić będzie zabezpieczenie lokalu i urządzeń w nim się znajdujących oraz zaległych opłat czynszowych.
6. Wysokość kaucji nie może wynosić więcej niż trzymiesięczny wymiar czynszu.
7. Kwota kaucji wyliczana jest na podstawie złożonej oferty i zaokrąglona do pełnych setek w górę.

§3

1. Spółdzielnia prowadzi wykaz niewynajętych lokali o innym przeznaczeniu oraz lokali, w stosunku do których obecny Najemca złożył wypowiedzenie najmu.
2. Wykaz, o którym mowa w ust. 1 zawiera następujące informacje:
 - 1) adres lokalu przeznaczonego do najmu,
 - 2) powierzchnię użytkową lokalu,
 - 3) minimalną stawkę czynszu netto za m² powierzchni użytkowej lokalu wraz z przeliczeniem na łączną powierzchnię przedmiotu najmu określoną zgodnie z zapisami §2, ust. 2,
 - 4) orientacyjną wysokość opłat niezależnych od Spółdzielni (określoną jako średnia z ostatnich 12 miesięcy, w których lokal był wynajmowany lub na podstawie lokali analogicznych),
 - 5) wysokość kaucji określoną zgodnie z zapisami §2, ust. 5,
 - 6) termin od jakiego lokal jest dostępny,
 - 7) opis lokalu.

§4

1. Spółdzielnia publikuje na stronie internetowej www.tsmtarnow.pl oraz na tablicach informacyjnych w siedzibie Zarządu Spółdzielni i Administracjach Osiedlowych ogłoszenie o wolnych lokalach, ujętych w wykazach o których mowa w §3 ust. 1, z zastrzeżeniem §8.
2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1 winno zawierać:
 - 1) listę lokali do wynajęcia zawierającą informacje wskazane w §3, ust. 2,
 - 2) numer telefonu i adres e-mail do osoby kontaktowej ze strony Spółdzielni,
 - 3) miejsce i sposób składania ofert na wynajem lokali,
 - 4) informację o możliwości przeprowadzenia licytacji ustnej, w przypadku uzyskania w wyznaczonym terminie co najmniej dwóch ofert na wynajem poszczególnych lokali,
 - 5) informację o przysługującym Spółdzielni prawie do unieważnienia ogłoszenia bez podania przyczyny.
3. Ogłoszenie o którym mowa w ust. 1 może być publikowane również na tablicach informacyjnych na klatkach schodowych (jako ogłoszenie własne Spółdzielni), innych płatnych oraz niepłatnych stronach internetowych z ogłoszeniami wynajmu nieruchomości, jak również w prasie lokalnej. Decyzję o płatnej publikacji podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§5

1. Ubiegający się o wynajem lokalu składają oferty pisemne listownie, osobiście na dzienniku podawczym Spółdzielni lub drogą elektroniczną.
2. Oferta musi zawierać:
 - 1) datę sporządzenia oferty,
 - 2) imię i nazwisko lub nazwę firmy,
 - 3) adres oferenta,
 - 4) numer telefonu i adres e-mail,
 - 5) adres lokalu, którego dotyczy oferta,
 - 6) proponowaną stawkę eksploatacyjną (bez opłaty za media znajdujące się w lokalu),
 - 7) przeznaczenie lokalu (wskazanie branży działalności),

- 8) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, wzorem umowy oraz regulaminem wynajmu lokali o innym przeznaczeniu oraz dzierżawy terenu w Tarnowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 9) oświadczenie oferenta o niezaleganiu z opłatami z tytułu podatków i składek ubezpieczeniowych,
- 10) oświadczenie oferenta o braku prowadzenia wobec niego postępowania komorniczego lub egzekucyjnego,
- 11) podpis oferenta.

§6

Wyboru Najemcy dokonuje Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę rodzaj prowadzonej działalności i warunki cenowe. W sytuacji złożenia więcej niż jednej oferty, przed dokonaniem wyboru Najemcy, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przeprowadzeniu licytacji ustnej z oferentami.

§7

1. Licytację ustną przeprowadza komisja powołana przez Zarząd Spółdzielni, składająca się z 3 członków. Członkami komisji nie mogą być osoby uczestniczące w licytacji oraz osoby będące w związku małżeńskim, spokrewnione lub spowinowacane z osobą uczestniczącą w licytacji.
2. Licytacja ustna winna odbyć się niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 14 dni licząc od daty podjęcia takiej decyzji przez Zarząd Spółdzielni.
3. O terminie i miejscu przeprowadzania licytacji, oferenci zostaną powiadomieni telefonicznie, pocztą e-mail lub pisemnie na adres oferenta.
4. Warunkiem przystąpienia do licytacji ustnej jest złożenie zobowiązania do zawarcia umowy najmu w przypadku wygrania licytacji, a w przypadku nie wykonania przyjętego zobowiązania do wpłaty kwoty w wysokości jednomiesięcznego wymiaru czynszu (ustalonego w wyniku licytacji) tytułem poniesionej przez Spółdzielnię szkody.
5. Kolejność licytacji jest zgodna z kolejnością złożenia ofert.
6. Postąpienie w licytacji ustnej nie może być niższe niż 1,00 zł/m².
7. Z przeprowadzonej licytacji Komisja sporządza protokół, który powinien zawierać:
 - 1) miejsce i datę licytacji,
 - 2) skład Komisji
 - 3) adres lokalu, którego dotyczy licytacja
 - 4) określenie minimalnej stawki czynszowej
 - 5) dane oferentów wraz z zaoferowanymi w wyniku przeprowadzonej licytacji stawkami czynszowymi oraz wskazaniem oferty najkorzystniejszej cenowo.
 - 6) podpisy członków Komisji.
8. Protokół z licytacji zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
9. Zarząd Spółdzielni ma prawo do odwołania lub unieważnienia licytacji bez podania przyczyny.
10. Zarząd Spółdzielni unieważnia licytację, jeżeli przed zawarciem umowy najmu okaże się, że osoba która wygrała licytację złożyła nieprawdziwe oświadczenia, na podstawie których została dopuszczona do wzięcia udziału w licytacji, a oświadczenia te miały wpływ na wynik licytacji.

§8

1. Lokale, na które nie wpłynęły żadne oferty przez okres 3 miesięcy mogą zostać, decyzją Zarządu, zlecone do biura nieruchomości w celu poszukiwania zainteresowanych ich wynajmem. Warunki umowy z biurem nieruchomości zatwierdza Zarząd.

2. Lokale, na które Spółdzielnia posiada umowę z biurem nieruchomości nie są publikowane w ogłoszeniu, o którym mowa w §4, chyba że umowa z biurem nieruchomości dopuszcza taką możliwość.

§9

1. Podnajem części lub całości lokalu jest możliwy tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.
2. Najemca zobowiązany jest do chronienia przedmiotu najmu przed uszkodzeniem i dewastacją.
3. Spółdzielnia może żądać przywrócenia stanu pierwotnego lokalu w przypadku rozwiązania umowy najmu i przekazania lokalu z uwzględnieniem normalnego zużycia lokalu.
4. W przypadku gdy okaże się, że stan lokalu uległ pogorszeniu z winy Najemcy Spółdzielnia ma prawo żądać dokonania przez Najemcę usunięcia powstałych szkód lub poniesienia kosztów związanych z ich usunięciem przez Spółdzielnię.
5. Wszelkie zmiany i Prace adaptacyjne w wynajętym lokalu użytkowym Najemca wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia ich zwrot po wcześniejszym uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.
6. Spółdzielnia może zwrócić Najemcy koszt remontów trwale podnoszących standard lokalu jeżeli ich zakres i wykonanie zostały uzgodnione wcześniej ze Spółdzielnią w formie pisemnej.
7. W przypadku nieprzekazania lokalu po rozwiązaniu umowy najmu Spółdzielnia będzie naliczać i obciążać byłego Najemcę odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu do dnia jego przekazania, liczone jako dwukrotność dotychczasowego czynszu powiększona o opłaty z tytułu zużycia mediów, o których mowa w §2 ust. 3.

§10

1. Zawarcie umowy z Najemcą następuje w terminie do 7 dni od daty dostarczenia zaświadczenia o niezaleganiu z opłatami z tytułu podatków i składek ubezpieczeniowych.
2. Szczegółowe warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu określone są każdorazowo w umowach najmu podpisanych przez obie strony umowy.
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.

Pomieszczenia niepełnowartościowe nie będące lokalami o innym przeznaczeniu w rozumieniu § 5 pkt. 8 Statutu Spółdzielni

§11

1. Zarząd, na wniosek zainteresowanych, może zawrzeć umowę najmu pomieszczeń niepełnowartościowych, niebędących lokalami o innym przeznaczeniu w rozumieniu §5 pkt. 8 Statutu Spółdzielni (np. pomieszczenia piwniczne, magazynowe, po byłych kotłowniach lub ogólnodostępne typu pralnie, suszarnie, wózkownie), na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej lub dla realizacji własnych potrzeb wynikających z faktu zamieszkiwania w budynku, w którym znajduje się dany lokal.
2. Zainteresowani wynajęciem lokalu niepełnowartościowego zobowiązani są dostarczyć do Zarządu przed rozpatrzeniem ich wniosku zgodę wszystkich zamieszkałych osób mających prawo do korzystania z danego pomieszczenia na jego wynajem. Do zmiany przeznaczenia lokalu niepełnowartościowego już wynajmowanego przez Spółdzielnię wymagana jest zgoda wszystkich mających wcześniej prawo do korzystania z pomieszczenia.
3. W pozostałym zakresie warunków najmu stosuje się zapisy §2 - §10 z wyłączeniem §4 i §5.

4. Zarząd może na wniosek mieszkańców przeznaczyć pod wynajem pomieszczenia niepełnowartościowe, niebędące lokalami o innym przeznaczeniu w rozumieniu §5 Statutu Spółdzielni, o których mowa w ust.1, zlokalizowane w budynkach mieszkalnych pod wynajem, które zaoferowane zostaną na zasadach analogicznych do wynajmu lokali o innym przeznaczeniu pod warunkiem uzyskania zgody wszystkich mieszkańców budynku, w którym mieści się przedmiotowy lokal. W takim przypadku dla tych lokali stosuje się zapisy §3 i §4 przez analogię.

Dzierżawa terenów

§12

1. Decyzję o dzierżawie terenów zarządzanych przez Spółdzielnię podejmuje Zarząd Spółdzielni, na wniosek osób fizycznych i prawnych oraz innych jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, którym przysługuje zdolność prawna, biorąc pod uwagę:
 - 1) położenie wnioskowanego terenu
 - 2) popyt na lokale lub inne urządzenia na danym osiedlu w związku z planowaną przez wnioskodawcę działalnością,
 - 3) uzbrojenie podziemne wnioskowanego terenu.
2. W pozostałym zakresie warunków dzierżawy stosuje się przez analogię zapisy §2 - §10 z wyłączeniem §3 i §4.
3. Zarząd może przeznaczyć tereny stanowiące mienie Spółdzielni pod dzierżawę, które zaoferowane zostaną na zasadach analogicznych do wynajmu lokali o innym przeznaczeniu. W takim przypadku dla tych terenów stosuje się zapisy §3 i §4 przez analogię.

Postanowienia końcowe

§13

1. Zarząd Tarnowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej może odrzucić ofertę na wynajem lokalu lub dzierżawę terenu, jeżeli przeznaczenie lokalu lub terenu może być uciążliwe dla mieszkańców nieruchomości lub innych najemców.
2. Regulamin nie przewiduje rozpatrywania protestów i odwołań oferentów.

Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.08.2017 r. uchwałą nr 34/17.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.11.2021 Uchwałą nr 32/21 i obowiązuje od 01.01.2022 roku.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ TSM

Dariusz Dudzik

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ TSM

Tadeusz Smoła