

Regulamin w sprawie zasad najmu i dzierżawy w Spółdzielni Mieszkaniowej im. T. Kościuszki w Krakowie

§ 1

Regulamin określa zasady wynajmowania lokali użytkowych oraz dzierżawy nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej im. T. Kościuszki w Krakowie, zwanej dalej „Spółdzielnią”.

§ 2

1. Lokale użytkowe, dzierżawa nieruchomości są wynajmowane/wydzierżawiane przez Spółdzielnię w trybie wyboru ofert.
2. Wybór ofert organizuje Zarząd Spółdzielni po zbadaniu poziomu cen najmu nieruchomości porównywalnych.
3. Szczegółowe informacje o wolnych lokalach, terenach pod dzierżawę oraz o zasadach najmu lokali użytkowych i dzierżaw terenu, przekazują upoważnieni pracownicy Spółdzielni.

§ 3

1. Ogłoszenie o wolnych lokalach/terenach pod dzierżawę w zasobach SMK powinno zawierać:
 - 1) nazwę właściciela lokali użytkowych i terenów pod dzierżawę,
 - 2) formę wyboru najemcy/dzierżawcy,
 - 3) przedmiot najmu/dzierżawy,
 - 4) termin na złożenie ofert (nie krótszy niż 10 dni od dnia ukazania się ogłoszenia).
2. Ogłoszenie o wolnych lokalach, gruntach umieszcza się we wszystkich wymienionych miejscach:
 - a) w biurze Spółdzielni na tablicach informacyjnych,
 - b) w lokalu będącym przedmiotem ogłoszenia,
 - c) na stronie internetowej Spółdzielni
 - d) na portalach ogłoszeniowych.

§ 4

1. Oferta powinna zawierać:
 - 1) dane oferenta wraz z adresem e-mail do korespondencji w sprawie oferty,
 - 2) oznaczenie lokalu, nieruchomości (adres),
 - 3) rodzaj przewidywanej działalności,
 - 4) czas trwania umowy,
 - 5) deklarowaną wysokość miesięcznego czynszu najmu/dzierżawy, z zastrzeżeniem że oferent może określić dodatkowo czasookresy i inną wysokość miesięcznego czynszu najmu/dzierżawy w zależności od długości trwania umowy najmu/dzierżawy (podział na różne czasookresy i wysokości czynszu najmu/dzierżawy wymaga uzasadnienia oferenta)
 - 6) oświadczenie oferenta o gotowości do zapłaty kosztów związanych z eksploatacją i kosztami ponoszonymi za przedmiot najmu /dzierżawy (media i inne),
 - 7) udokumentowanie przez oferenta uprawnień do prowadzenia działalności zgodnej z przeznaczeniem lokalu (odpis CEIDG, KRS ze wskazaniem odpowiedniego PKD),
 - 8) w przypadku przewidywanego przeprowadzenia robót remontowo - adaptacyjnych lokalu, proponowana wysokość nakładów, zakres tych prac ,
 - 9) zobowiązanie do zawarcia umowy w terminie do 30 dni od terminu wyboru ofert.

§ 5

1. Do przeprowadzenia pierwszego wyboru ofert konieczne jest zgłoszenie się co najmniej dwóch oferentów.
2. Do przeprowadzenia drugiego i kolejnych wyborów ofert wystarczające jest zgłoszenie się jednego oferenta.
3. W razie nie zgłoszenia się oferentów, Zarząd na bieżąco publikuje informacje o wolnych lokalach lub terenach pod dzierżawę gruntu. Zastosowanie znajduje ust. 2 powyżej.

§ 6

1. Wyboru ofert dokonuje komisja w składzie członków Zarządu oraz pracowników. W pracach komisji mogą brać udział upoważnieni członkowie Rady Nadzorczej.
2. Wybór ofert polega na wyborze najkorzystniejszej oferty pod względem wysokości czynszu oraz zaangażowania proponowanych nakładów na poprawienie stanu technicznego nieruchomości, oraz mniejszej uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej.
3. Z czynności wyboru ofert komisja spisuje protokół, który powinien zawierać: miejsce umieszczenia ogłoszeń, termin do złożenia oferty, skład komisji, przedmiot ofertowania, listę oferentów oraz warunki ofert, wybór oferenta, podpisy członków komisji.

§ 7

1. Zarząd zawiadamia za pośrednictwem e-maila o wyniku wyboru oferty wszystkich oferentów w terminie do 7 dni od dnia podpisania umowy.

§ 8

1. Zarząd wzywa oferenta, którego oferta została wybrana do niezwłocznego podpisania umowy. Każdorazowo umowa najmu/dzierżawy zostanie indywidualnie uzgodniona z oferentem z uwzględnieniem warunków wskazanych w ofercie.
2. Wydanie przedmiotu najmu lub dzierżawy następuje po podpisaniu umowy.

§ 9

1. Postanowień niniejszego Regulaminu nie stosuje się względem:
 - 1) najmu pomieszczeń wspólnego użytku np. tzw. schowków, części wspólnych,
 - 2) najmu lub dzierżawy na rzecz członków najbliższej rodziny /małżonek, wstępny, zstępny/ dotychczasowego najemcy lokalu użytkowego lub dzierżawcy terenu, jeżeli dotyczy to tego samego przedmiotu najmu lub dzierżawy,
 - 3) następców prawnych dotychczasowego najemcy, dzierżawcy,
 - 4) dzierżawy terenu, na którym stoi budynek lub kiosk będący jego własnością, w przypadku zmiany jego właściciela. Nowa umowa może być zawarta tylko z nowym właścicielem kiosku,
 - 5) najmu lokali użytkowych, które nie zostały wynajęte pomimo przeprowadzenia dwukrotnie procedury wyboru ofert. W takim wypadku Zarząd jest zobowiązany do szukania najemcy i ustalenia jak najkorzystniejszych warunków najmu,
 - 6) Rada Nadzorcza może na uzasadniony pisemny wniosek Zarządu wyrazić zgodę w formie uchwały na odstąpieniu od procedury wyboru ofert w każdym czasie.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. T. Kościuszki w Krakowie w dniu 19.03.2024 r. Uchwałą Nr 4/03/2024 i wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

Na oryginale podpisy Przewodniczącej RN Pani Małgorzaty Świder, Sekretarz RN Pani Agnieszki Jawień oraz Mecenas Pani Ewy Golińskiej.