

**REGULAMIN  
NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH  
W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO - MIESZKANIOWEJ  
„WSPÓLNA PRACA” W KATOWICACH**

**Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 15.12.2000 r „o spółdzielniach mieszkaniowych” (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm.).
5. Regulaminu użytkowania lokali oraz przestrzegania zasad porządku domowego w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach.
6. Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach.

**Definicje**

1. Spółdzielnia – Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Wspólna Praca” w Katowicach
2. Lokal Użytkowy - samodzielny lokal, do którego Spółdzielnia posiada tytułu prawny, 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 itp. (dalej także jako Lokal).
3. Osoby Bliskie – osoby pozostające w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia albo związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli, a także osoby pozostające we wspólnym pożyciu oraz jak również osoby powiązane kapitałowo lub przez stosunek pracy
4. Regulamin – niniejszy Regulamin najmu lokali użytkowych w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach.
5. Najemca – najemca Lokalu tj. podmiot, któremu Spółdzielnia na zasadach określonych w umowie najmu Lokalu oddaje Lokal do używania.

**Postanowienia ogólne**

**§1**

1. Najemcami Lokali mogą być osoby fizyczne, prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej.
2. Do zawarcia umowy najmu Lokali upoważniony jest Zarząd Spółdzielni. Szczegółowe zasady wynajmu określa każdorazowo umowa najmu.
3. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest prowadzić najem Lokali w sposób dążący do maksymalizacji zysków osiąganych z tytułu najmu, w tym ograniczając pozostawianie Lokali w stanie niewynajętym oraz zapobiegając i ograniczając ponoszenie strat z tego tytułu.

**Warunki ogólne przeprowadzania przetargów na najem Lokali**

**§2**

1. Najem Lokali poprzedzony jest postępowaniem przetargowym.
2. Postanowienia §2 nie dotyczą wynajmu pomieszczeń dodatkowych / gospodarczych oraz pomieszczeń wspólnego użytku.
3. Podstawowym trybem postępowania przetargowego jest przetarg nieograniczony - otwarty dla nieograniczonej ilości oferentów.
4. Z postępowania przetargowego wykluczone są osoby pozostające w sporze ze Spółdzielnią, zalegające wobec Spółdzielni z zapłatą czynszu lub innych opłat za lokal mieszkalny lub Lokal Użytkowy, bądź nie dające rękojmi prawidłowego wykonania umowy najmu Lokalu.

**Procedury przetargowe**

**§3**

1. Postępowanie przetargowe prowadzi Komisja Przetargowa (dalej także jako Komisja).
2. Skład Komisji ustala Zarząd.
3. Komisja przetargowa składa się z co najmniej 3 osób:
  - a) specjalisty ds. lokali użytkowych – Przewodniczącą Komisji,
  - b) kierownika Administracji Osiedla, na terenie którego znajduje się dany Lokal,

- c) pracowników Spółdzielni powołanych na podstawie uchwały Zarządu.
4. W Komisji przetargowej ma prawo dodatkowo uczestniczyć z głosem doradczym wyznaczony członek Rady Nadzorczej lub /i/ Rady Osiedla.
  5. Komisja sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu wraz z wnioskami końcowymi i przekłada do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni.
  6. Protokoły przetargów przechowywane są w siedzibie Zarządu Spółdzielni.
  7. W przetargach nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład Komisji oraz Osoby Bliskie dla członków Komisji.
  8. Przetarg nieograniczony ogłaszany jest na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w zasobach Spółdzielni, ewentualnie w innych środkach przekazu.
  9. Termin przetargu należy wyznaczyć tak, aby pomiędzy datą jego ogłoszenia, a terminem przetargu upłynęło co najmniej czternaście dni.
  10. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać:
    - a) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
    - b) przedmiot przetargu oraz podanie:
      - usytuowania Lokalu,
      - dopuszczalnego sposobu korzystania z Lokalu,
      - powierzchni użytkowej Lokalu,
      - wyposażenia Lokalu,
    - c) czynsz wywoławczy za najem Lokalu,
    - d) opłaty niezależne od Spółdzielni,
    - e) termin oględzin Lokalu,
    - f) formę i termin składania ofert,
    - g) informację o wysokości wadium,
    - h) termin i miejsce przetargu,
    - i) wysokość kaucji przypadającej na Lokal,
    - j) zastrzeżenie, że ogłaszającemu przetarg przysługuje prawo odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny,
    - k) projekt umowy najmu Lokalu.
  11. Do oferty należy dołączyć aktualne – wystawione nie wcześniej niż trzy miesiące przed datą złożenia oferty:
    - zaświadczenie oferenta o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej (dotyczy osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą) lub wypis oferenta z Krajowego Rejestru Sądowego (dotyczy oferentów, których dotyczy obowiązek wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego),
    - zaświadczenie o braku zaległości oferenta w opłatach wobec Urzędu Skarbowego i ZUS,
    - dowód wpłacenia wadium,
    - oświadczenie oferenta o zapoznaniu się ze stanem technicznym Lokalu i jego akceptacji, względnie rezygnacji z uczestnictwa w wizji Lokalu pod rygorem uznania, że akceptuje stan techniczny Lokalu.
  12. Przetargi organizowane przez Komisję są dwuetapowe:
    - a) etap pierwszy
      - otwarcie i przedstawienie treści zgłoszonych ofert,
      - sprawdzenie dokumentu potwierdzającego wpłatę wadium,
      - sprawdzenie, czy oferenci spełnili wymogi formalne,
      - wybór oferenta na podstawie kryterium stawki oraz rodzaju planowanej działalności.
    - b) etap drugi - polega na przeprowadzeniu licytacji ustnej w sytuacji złożenia równorzędnych ofert pisemnych; wartość postąpienia w takim przypadku ustala Komisja.
  13. Ze wszystkich wymienionych czynności Komisja przetargowa sporządza protokół przetargowy, o którym mowa w § 3 ust 5, który powinien zawierać:
    - a) oznaczenie miejsca i czasu przetargu,
    - b) przedmiot przetargu,
    - c) imiona i nazwiska osób będących w składzie komisji,
    - d) wysokość czynszu wywoławczego,

- e) oznaczenie z imienia i nazwiska lub – odpowiednio - z nazwy (firmy) i siedziby oferentów uczestniczących w przetargu wraz z proponowanym w ofercie czynszem oraz innymi istotnymi elementami każdej z ofert,
  - f) wniosek Komisji w sprawie wyboru oferenta wraz z uzasadnieniem,
  - g) podpisy członków Komisji.
14. Przetarg uważa się za nierozstrzygnięty jeżeli:
- a) żaden z oferentów nie spełnił niezbędnych warunków do uczestnictwa w przetargu albo nie wpłynęła żadna oferta,
  - b) żaden z oferentów nie zaoferował co najmniej wywoławczej wysokości czynszu.
15. Postępowanie w przypadku nierozstrzygnięcia pierwszego przetargu:
- a) jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, przeprowadza się przetarg drugi, w którym Zarząd może obniżyć, po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej, cenę wywoławczą czynszu ustaloną przy ogłaszaniu pierwszego przetargu,
  - b) jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym Zarząd nie ma obowiązku organizowania dalszych przetargów, a Lokal może zostać wynajęty w drodze negocjacji za cenę ustaloną w negocjacjach po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej. Dopuszcza się zlecenie przez Zarząd poszukiwania Najemcy za pośrednictwem biur obrotu nieruchomościami.
16. Komisja ogłasza wyniki przetargu w ciągu 3 dni roboczych od dnia zakończenia posiedzenia przetargowego. Powiadomienie winno mieć formę pisemną skierowaną do wszystkich oferentów z równoczesnym zawiadomieniem o możliwości odbioru wadium.
17. Wygrywający przetarg zobowiązany jest w ciągu 7 dni od daty ogłoszenia wyników przetargu do zawarcia umowy najmu i wpłacenia kaucji zabezpieczającej. Jeżeli oferent, który wygrał przetarg nie zawrze umowy, to traci prawo do zawarcia umowy najmu Lokalu.
18. W przypadku nie zawarcia umowy najmu Lokalu z wygrywającym przetarg, Komisja może zaproponować nowy przetarg lub wybór kolejnego oferenta, którego oferta była kolejno najlepsza.
19. W przypadku złożenia równorzędnych ofert Komisja organizuje dodatkowe negocjacje ograniczone do oferentów, którzy je złożyli, w celu wyłonienia najkorzystniejszej oferty.
20. Wadium przepada w razie uchylecia się oferenta, który wygrał przetarg od zawarcia umowy najmu Lokalu.
21. Wadium zwraca się nie później niż do 3 dni roboczych od odstąpienia przez Spółdzielnię lub rozstrzygnięcia przetargu, jak też po jego zakończeniu bez rozstrzygnięcia. Od kwoty wadium nie nalicza się odsetek.
22. Wadium oferenta, który wygrał przetarg zostaje zaliczone na poczet kaucji, stanowiącej zabezpieczenie należności Najemcy z tytułu umowy najmu Lokalu względem Spółdzielni (wynajmującego).
23. Zarząd może podjąć decyzję o pominięciu procedury przetargowej w przypadku propozycji zawarcia porozumienia o przeniesieniu ogółu praw i obowiązków wynikających z umowy najmu Lokalu (cesja) przez Najemcę na inny podmiot (dalej jako Cesjonariusz). W takim przypadku Cesjonariusz musi spełnić warunki określone w § 2 ust.4, § 3 ust.6 oraz dostarczyć przed podpisaniem cesji dokumenty o których mowa §3 ust.11 Regulaminu.
24. Zgoda Zarządu na cesję uzależniona jest od nie posiadania przez dotychczasowego Najemcę jakichkolwiek zaległości finansowych wobec Spółdzielni.

#### Umowa najmu

##### §4

1. Prawa i obowiązki Najemców, wysokość czynszu i innych opłat, okres najmu, przedmiot najmu oraz inne istotne postanowienia określa umowa najmu Lokalu, którą Zarząd Spółdzielni zawiera z Najemcą.
2. Umowa najmu Lokalu zawierana jest w formie pisemnej.
3. Umowa najmu Lokalu może być zawarta na czas nieoznaczony lub oznaczony.
4. Szczegółowy stan techniczny wynajmowanego Lokalu określa protokół przekazania. Protokół ten stanowi integralną część umowy najmu oraz podstawę rozliczeń przy zwrocie Lokalu.
5. Umowa najmu Lokalu winna w szczególności zawierać:
  - a) kwotę czynszu najmu oraz zasady i terminy rozliczania mediów, kwoty podatków od nieruchomości i opłat z tytułu wieczystego użytkowania,
  - b) wysokość kaucji (minimum trzymiesięczny czynsz),

- c) informację o naliczaniu odsetek za opóźnienie w przypadku nieterminowego regulowania należności,
  - d) zapis o corocznej zmianie kwoty czynszu (o wskaźnik Inflacji podany przez GUS za okres poprzedni zgodnie z umową),
  - e) w przypadku nie rozliczenia się ze Spółdzielnią (np. zaległości czynszowe lub doprowadzenia do pogorszenia stanu technicznego) kaucja ulega zarachowaniu na poczet w/w należności.
6. Spółdzielnia przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu Lokalu bez wypowiedzenia, gdy Najemca:
- a) używa Lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonuje zmian naruszających substancję Lokalu lub budynku, w którym położony jest Lokal (dalej także jako Budynek),
  - b) używa Lokal w sposób powodujący znaczne jego zniszczenie,
  - c) narusza w sposób rażący postanowienia „Regulaminu użytkownika lokali oraz przestrzegania zasad porządku domowego w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej ”Wspólna Praca” w Katowicach”,
  - d) zalega z opłatą czynszu i innych opłat za 2 pełne okresy płatności. Spółdzielnia uprzedza Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu,
  - e) podnajmuje Lokal bez zgody Spółdzielni.
7. W przypadku niedotrzymania terminu opuszczenia Lokalu i rozliczenia się z umowy najmu Lokalu w terminie przewidzianym w umowie najmu Lokalu, Spółdzielnia obciąża Najemcę za każdy dzień opóźnienia 5-krotną wysokością dziennej stawki czynszu określonego w umowie najmu Lokalu.
8. Data rozpoczęcia lub zmiany umowy najmu Lokalu nie może być wcześniejsza niż data jej faktycznego podpisania.
9. W razie śmierci Najemcy - jego spadkobiercy zachowują prawo do korzystania z Lokalu na warunkach dotychczasowych, o ile nie złożą oświadczenia o rezygnacji z wstąpienia w stosunek umowy najmu Lokalu w terminie miesiąca od śmierci Najemcy. W takim wypadku umowa rozwiązuje się z ostatnim dniem miesiąca, po miesiącu, w którym oświadczenie takie zostało złożone.

### **Obowiązki Najemcy Lokalu**

#### **§5**

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania Lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do przestrzegania przepisów wewnątrzspółdzielczych, w szczególności Regulaminu użytkownika lokali oraz przestrzegania zasad porządku domowego w zasobach SBM „Wspólna Praca”.
2. Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części Budynku przeznaczone do wspólnego korzystania (np. windy, korytarze, klatki schodowe, zsypy, itp.) oraz otoczenie Budynku, w tym cały obszar nieruchomości, na której jest posadowiony.
3. Najemca Lokalu obowiązany jest na żądanie Spółdzielni udostępnić wejście do Lokalu, w szczególności, gdy jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, w celu wyposażenia budynku lub jego części lub innych Lokali w dodatkowe instalacje i urządzenia, zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Najemcę, dokonania wskazań odczytu urządzeń pomiarowych.
4. Najemca nie może dokonywać zmian naruszających substancję Lokalu lub Budynku bez pisemnej zgody Spółdzielni.
5. Wszelkie prace adaptacyjne mogą być wykonywane na podstawie projektu budowlanego obejmującego całość branż wraz z uzgodnieniem techniczno-administracyjnym, które zostaną przedstawione do akceptacji Spółdzielni przed przystąpieniem do adaptacji.
6. Zainstalowanie dodatkowych urządzeń pomiarowych poboru: energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, wody zimnej, gazu, dokonuje Najemca na własny koszt, w uzgodnieniu i pod nadzorem Spółdzielni.
7. Przeprowadzenie bieżącej konserwacji i napraw innych istniejących urządzeń, a niewymienionych w ust. 6, należy do Najemcy. Najemca powinien poinformować Spółdzielnię o przeprowadzonych pracach, a także dostarczyć pełną dokumentację związaną z ich wykonaniem.


8. Najemca zobowiązany jest do likwidacji skutków zniszczeń lub pokrycia kosztów napraw szkód mogących powstać w pomieszczeniach i drogach dojazdowych, w związku z prowadzoną działalnością.
9. Najemca zobowiązuje się do używania Lokalu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu stosownie do postanowień „Regulaminu użytkowania lokali oraz przestrzegania zasad porządku domowego w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej ”Wspólna Praca” w Katowicach”.
10. Najemca przyjmuje na siebie odpowiedzialność materialną za utratę lub uszkodzenie wyposażenia wewnętrznego, określonego protokołem zdawczo-odbiorczym, według wyceny dokonanej przez Spółdzielnię, przy zastosowaniu cen obowiązujących w dacie ustalenia szkody.
11. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest przekazać Lokal w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem stopnia naturalnego zużycia.
12. Jeżeli Najemca ulepszył Lokal (przedmiot najmu) w sposób trwały, Wynajmujący może zatrzymać ulepszenia nieodpłatnie, bądź zażądać przywrócenia Lokalu do stanu poprzedniego.

### Postanowienia końcowe

#### §6

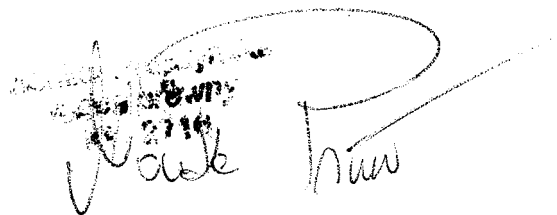
1. Zarząd informuje Radę Nadzorczą o przetargu na dwa tygodnie przed jego ogłoszeniem.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem i umową z najmu Lokalu, obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego oraz Statutu Spółdzielni.
3. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia przez Radę Nadzorczą, tj. w dniu 24.01.2023; Uchwała nr 1/2=23.
4. Z dniem wejścia w życie traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.09.2009 roku, uchwałą nr 19/2015 z dn. 25.05.2015r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Adrianna Poniatowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
Maciej Szóstak

  
The block contains a handwritten signature and a circular stamp. The stamp has some illegible text inside, possibly a date or reference number. The signature appears to be 'Maciej Szóstak'.

RADA NADZORCZA  
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej  
„WSPÓLNA PRACA”  
w Katowicach

**UCHWAŁA NR 1./2023**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej**  
**„Wspólna Praca” w Katowicach**  
**z dnia 24.01.2023 r.**

**w sprawie:**  
**zmiany Regulaminu najmu lokali użytkowych i garaży**  
**w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach**

Działając na podstawie § 130 pkt 11 Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej  
„Wspólna Praca” w Katowicach,  
Rada Nadzorcza postanawia:


§ 1

Zmienić Regulamin najmu lokali użytkowych i garaży w Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Wspólna Praca” w Katowicach w ten sposób, że uchyla treść tego Regulaminu w brzmieniu obowiązującym od dnia 23.09.2009 r., zaktualizowanym w dniu 25.05.2015 r. i zastąpić nową treścią, która stanowi załącznik do niniejszej uchwały

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Adrianna Poniatowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
Maciej Szostak

Otrzymują:  
Rada Nadzorcza aa.  
Zarząd