

REGULAMIN NAJMU POWIERZCHNI WSPÓLNYCH ORAZ POMIESZCZEŃ WSPÓLNEGO UŻYTKU W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „CEPELIANKA”

PRZEDMIOT REGULAMINU

§ 1.

1. Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „Cepeliana” w Warszawie (dalej: Spółdzielnia) wynajmuje powierzchnie wspólne oraz pomieszczenia wspólnego użytku w nieruchomościach pozostających w zasobach Spółdzielni zwanymi dalej łącznie na potrzeby niniejszego regulaminu „**przedmiotami najmu**”.
2. Przez pojęcia:
 - a) nieruchomości - rozumie się każdy budynek mieszkalny znajdujący się w zasobach Spółdzielni wraz z działką na której jest posadowiony; w przypadku gdy na działce znajduje się kilka budynków granice między nieruchomościami określa załączona mapka;
 - b) powierzchni wspólnej - rozumie się powierzchnię przeznaczoną do użytku ogółu mieszkańców danej nieruchomości, tj. części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości, w tym m.in.: klatki schodowe, korytarze piwniczne, korytarze na poszczególnych kondygnacjach (ciągi komunikacyjne), powierzchnie na dachu itp.;
 - c) pomieszczenia wspólnego użytku - rozumie się pomieszczenie znajdujące się poza lokalami mieszkalnymi lub użytkowymi, przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców danej nieruchomości, w tym m.in.: piwnice wspólne, pralnie, suszarnie, rowerownie, strychy itp.
3. Przychody z wynajmu przedmiotów najmu będą przeznaczane stosownie do przepisów obowiązującego prawa oraz postanowień regulacji wewnątrzspółdzielczych obowiązujących w Spółdzielni (Statut i regulaminy).
4. Przedmioty najmu dzielą się na następujące grupy:
 1. strychy niezamieszkałe i nie przeznaczone na suszarnie,
 2. pomieszczenia o powierzchni do 3 m² takie jak: schowki, pomieszczenia po instalacjach, piwnice itp.,
 3. pomieszczenia o powierzchni od 3 do 7 m² takie jak: schowki, pomieszczenia po instalacjach, piwnice oraz pomieszczenia o powierzchni od 7 do 13 m² takie jak: pomieszczenia po pralniach i suszarniach w piwnicach i inne,
 4. pomieszczenia pozostałe (np. korytarzowe) oraz o powierzchni ponad 13 m² z wyjątkiem strychów,
 5. powierzchnie reklamowe.
5. Z odpłatnego najmu mogą być zwolnione lokale o zmiennej wysokości na całej swojej powierzchni (pomieszczenia pod schodami), w których członkowie Spółdzielni zajmujący się pielęgnacją ogródków przydomowych przechowują narzędzia ogrodnicze.

TRYB WYNAJMOVANIA PRZEDMIOTÓW NAJMU

§ 2.

1. Wybór najemcy przedmiotu najmu następuje w drodze konkursu ofert, z zastrzeżeniem postanowień ust. 13 i 14 niniejszego paragrafu.
2. Z udziału w konkursie wyłączone są osoby, które zalegają z opłatami na rzecz Spółdzielni.
3. W przypadku przedmiotów najmu określonych w §1 ust. 4 pkt.pkt. 1 – 4 w pierwszym terminie konkurs ma charakter zamknięty i ograniczony dla posiadaczy spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokali w budynku, do którego należy wygospodarowana powierzchnia. W przypadku, gdy konkurs w pierwszym terminie nie zostanie rozstrzygnięty, Zarząd wyznacza nowy termin składania ofert. W drugim terminie konkurs może być prowadzony dla pozostałych osób, które posiadają spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu w zasobach Spółdzielni. W przypadku, gdy w drugim terminie nie wpłynęła żadna ważna oferta, Zarząd może po konsultacjach z Radą Nadzorczą obniżyć cenę minimalną dla określonej grupy przedmiotów najmu w danej nieruchomości i rozpocząć procedurę konkursową od początku.
4. W konkursie dotyczącym przedmiotów najmu określonych w §1 ust. 4 pkt.pkt. 1 – 4 mogą brać udział wyłącznie osoby fizyczne.
5. Oferent nie wpłaca wadium.
6. Termin konkursu należy wyznaczyć tak, aby pomiędzy datą zawiadomienia o konkursie, a terminem rozstrzygnięcia konkursu upłynęło przynajmniej 14 dni.
7. Zarząd ogłasza konkurs na wynajem przedmiotu najmu poprzez:
 - a) ogłoszenie w siedzibie Spółdzielni,
 - b) ogłoszenie w gablocie na klatce schodowej budynku, którego ogłoszenie dotyczy lub na klatkach schodowych, gdy dotyczy wszystkich budynków,
 - c) ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni oraz w innych mediach, w zależności od oceny Zarządu.
8. W związku z różnicami w metrażach, w położeniu pomieszczenia lub wygospodarowanej powierzchni oraz w zależności rodzaju przedmiotu najmu, Rada Nadzorcza może zatwierdzić różne stawki minimalne dla poszczególnych grup przedmiotów najmu. Wykaz minimalnych stawek zawiera **Załącznik nr 1** do niniejszego regulaminu.
9. Wykaz obowiązkowych danych do umieszczenia w ogłoszeniu o konkursie ofert:
 - a) nazwa i siedziba Spółdzielni,
 - b) przedmiot konkursu z oznaczeniem:
 - lokalizacji,
 - metrażu,
 - kosztów mediów (z.w. energia elektryczna, itp.),
 - c) wywoławczą miesięczną cenę najmu brutto, nie zawierającą opłat za media,
 - d) terminy, w których można oglądać przedmiot konkursu,
 - e) numer telefonu, pod którym udzielane będą informacje na temat konkursu,
 - f) miejsce i termin składania ofert oraz miejsce i termin rozstrzygnięcia konkursu,
 - g) zasady, na jakich będą oceniane oferty lub informację o miejscu i dostępności niniejszego Regulaminu,
 - h) zastrzeżenie, że Spółdzielnia przysuguje prawo odstąpienia od konkursu bez podania przyczyn,
 - i) zastrzeżenie, że w konkursie nie będą brane pod uwagę oferty osób, które zalegają z opłatami na rzecz Spółdzielni.
10. Wykaz obowiązkowych danych, jakie musi zawierać oferta konkursowa:
 - a) imię, nazwisko i adres (opcjonalnie numer telefonu oferenta),

- b) oznaczenie przedmiotu konkursu, którego oferta dotyczy,
 - c) proponowaną cenę miesięczną czynszu najmu brutto, nie zawierającą opłat za media.
 - d) oświadczenie, że oferent zapoznał się i akceptuje niniejszy Regulamin oraz proponowaną treść umowy najmu.
 - e) datę sporządzenia oferty i czytelny podpis.
11. Warunkiem przyjęcia oferty jest jej złożenie w zaklejonej kopercie, w siedzibie Spółdzielni. Na kopercie musi znajdować się informacja, której nieruchomości oferta dotyczy oraz dane oferenta.
12. Przedmiot najmu może być wykorzystywany wyłącznie zgodnie ze swoim przeznaczeniem określonym w umowie.
13. W przypadku przedmiotów najmu określonych w §1 ust. 4 pkt.pkt. 1 – 4), będących w użytkowaniu na podstawie wcześniej zawartej umowy lub użytkowanych bezumownie, Zarząd może odstąpić od przeprowadzania konkursu pod warunkiem:
- zawarcia umowy najmu z podmiotem będącym dotychczasowym najemcą danego przedmiotu najmu (przedłużenie dotychczasowej umowy lub zawarcie nowej umowy)
 - lub zawarcia umowy najmu z podmiotem zajmującym dotychczas dany przedmiot najmu bezumownie,
- o ile podmioty te wyrażą zgodę na zastosowanie stawki czynszu najmu w wysokości nie niższej, niż stawka minimalna określona w **Załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu oraz na przyjęcie treści umowy odpowiadającej wzorowi stanowiącemu **Załącznik nr 3** do niniejszego regulaminu.
- Jednakże Zarząd Spółdzielni jest uprawniony do przeprowadzenia konkursu ofert w sytuacjach określonych powyżej bez proponowania zawarcia umowy najmu, jeżeli dotychczasowy najemca nie wywiązywał się należycie z obowiązków umownych lub osoba korzystająca dotychczas bezumownie z przedmiotu najmu użytkowała go w sposób nieprawidłowy.
14. W przypadku konieczności uzyskania przez Spółdzielnię możliwości dysponowania danym przedmiotem najmu, w szczególności z uwagi na potrzebę wykonania określonych instalacji budynkowych lub innych uzasadnionych celów w obrębie danego przedmiotu najmu, Zarząd Spółdzielni może z dotychczasowym najemcą tego przedmiotu najmu (lub osobą korzystającą z tego przedmiotu bezumownie) zawrzeć umowę najmu innego tego samego rodzaju oraz zbliżonego parametrami przedmiotu najmu, pozostającego w zasobach Spółdzielni bez konieczności przeprowadzenia konkursu, z zastrzeżeniem obowiązku zastosowania stawki czynszu najmu nie niższej niż stawka minimalna określona w **Załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu. Wydanie nowego przedmiotu najmu może nastąpić po rozwiązaniu umowy w zakresie poprzednio zajmowanego przedmiotu najmu i jego wydania Spółdzielni.

KOMISJA KONKURSOWA

§ 3.

1. W celu przeprowadzenia konkursu Zarząd powołuje komisję konkursową, która składa się z co najmniej 3 osób, w tym członków Zarządu Spółdzielni oraz 1 członka Rady Nadzorczej w charakterze obserwatora wskazanego przez Radę Nadzorczą.
2. Komisja konkursowa:
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia konkursu,
 - b) ustala liczbę złożonych ofert,
 - c) kwalifikuje oferty do rozpatrzenia.

3. Komisja może odmówić zakwalifikowania oferty do konkursu, jeżeli nie odpowiada ona warunkom konkursu, bez wzywania do usunięcia braków.
4. Przy wyborze oferty jako najkorzystniejszej komisja powinna kierować się w kolejności następującymi kryteriami i wagami:
 - a) wysokością zaoferowanej kwoty najmu – 80%,
 - b) orzeczoną niepełnosprawnością oferenta - w sprawach dotyczących przedmiotów najmu określonych w §1 ust. 4 pkt.pkt. 1 - 4 – 10%,
 - c) stażem członkowskim w Spółdzielni – 10%.
5. Typując najkorzystniejszą ofertę przy uwzględnieniu przesłanek określonych w ust. 4, komisja podejmuje decyzję o wyborze oferenta w głosowaniu jawnym opisanym w protokole.
6. Jeśli nie wpłynęła żadna ważna oferta konkursowa na najem danego przedmiotu najmu, Zarząd wyznacza drugi termin konkursu w części dotyczącej tego przedmiotu najmu.
7. Z czynności komisji konkursowej sporządzany jest protokół, który podpisują członkowie komisji.
8. Konkurs jest ważny, jeżeli wpłynęła przynajmniej jedna oferta na dany przedmiot najmu, spełniająca wymogi konkursu.
9. Zarząd Spółdzielni zastrzega sobie prawo do unieważnienia konkursu bez podania przyczyny.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 4.

1. Na podstawie przedłożonego protokołu komisji konkursowej Zarząd zawiadamia osobę, która wygrała przetarg, że jej oferta została przyjęta, wyznaczając jednocześnie 14 – dniowy termin na przystąpienie do zawarcia umowy najmu pod rygorem cofnięcia przez Spółdzielnię oświadczenia woli o przyjęciu oferty.
2. Jeżeli oferent nie przystąpi do zawarcia umowy w wyznaczonym terminie, Zarząd cofnie oświadczenie o przyjęciu oferty, a na wybór najemcy przedmiotu najmu zostanie ogłoszony kolejny konkurs.
3. Obowiązki i uprawnienia stron oraz szczegółowe warunki najmu, używania przedmiotu najmu, zasad płatności czynszu i opłat dodatkowych określa umowa najmu, której wzór jest dostępny w siedzibie Spółdzielni w czasie trwania konkursu, począwszy od dnia ogłoszenia o konkursie.
4. Czynsz najmu będzie podlegał waloryzacji według wskaźników określonych w umowie najmu, stanowiącej **Załącznik nr 3** do niniejszego regulaminu.
5. Przekazanie i zdanie przedmiotu najmu odbywa się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
6. Zasady naliczania opłat za najem przedmiotu najmu stanowią **Załącznik nr 2** do niniejszego regulaminu.
7. Wzór umowy najmu stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszego regulaminu.

Regulamin został przyjęty uchwałą nr 1 Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Cepelianka” z dnia 14 stycznia 2024 r. i wchodzi w życie z dniem 1 lutego 2024 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Urszula Lubańska

Jacek Kędziorek

uzgodniono pod względem
formalnoprawnym: