

Załącznik

do Uchwały Nr 13 /2021 z dnia 25.05.2021 r.
Rady Nadzorczej S.M. „Rubinkowo”
w Toruniu

Regulamin gospodarki lokalami użytkowymi i gruntami.

§ 1

1. Przedmiotem wynajmu są lokale użytkowe będące własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Rubinkowo” w Toruniu.
2. Przedmiotem dzierżawy są grunty Spółdzielni Mieszkaniowej „Rubinkowo” zarówno niezabudowane jak i zabudowane obiektami stałymi i tymczasowymi, nie będącymi własnością S.M. „Rubinkowo” oraz inne składniki majątku Spółdzielni.
3. Lokalami użytkowymi określa się lokale o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne i garaże.

§ 2

Lokale użytkowe zlokalizowane na terenie Spółdzielni występują jako:

- 1) lokale będące własnością spółdzielni zlokalizowane w pawilonach bądź budynkach mieszkalnych wynajmowane lub z tytułem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego.
- 2) lokale będące własnością Dzierżawcy zlokalizowane na gruncie będącym własnością Spółdzielni.
- 3) lokale o statusie odrębnej własności.

§ 3

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi politykę wynajmu lokali, dzierżawy gruntu i innych składników majątku Spółdzielni z uwzględnieniem przestrzennego rozmieszczenia lokali na osiedlu, w oparciu o niniejszy regulamin, przy zapewnieniu możliwie jak największej rentowności z tytułu najmu lub dzierżawy.
2. Zarząd organizuje przetargi w formie naboru ofert (zwanego dalej „przetargiem”) na najem lokali użytkowych lub dzierżawę gruntu w oparciu o niniejszy regulamin.
3. Kontrolę polityki wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów prowadzi Rada Nadzorcza.

§ 4

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej ustala opłatę eksploatacyjną dla lokali użytkowych o charakterze własnościowych praw do lokali oraz

odrębnej własności lokali na poziomie planowanych kosztów eksploatacji w zależności od rodzajów praw przysługujących do tych lokali.

§ 5

1. Wolne lokale lub wskazania lokalizacyjne Zarząd Spółdzielni zagospodarowuje poprzez organizowanie przetargu ogłaszanego na stronie internetowej Spółdzielni i w biurach Spółdzielni.
2. Zarząd może odstąpić od przeprowadzania kolejnego przetargu, w przypadku gdy trzy kolejne przetargi nie wyłoniły najemcy lub dzierżawcy.

§ 6

Podstawą dopuszczenia oferenta do przetargu na najem lokalu lub dzierżawę terenu jest złożona pisemna oferta według wzoru opracowanego przez Zarząd Spółdzielni (zał. nr 1), zawierająca:

- 1) określenie przedmiotu najmu lub dzierżawy,
- 2) krótką charakterystykę oferenta,
- 3) określenie charakteru prowadzonej działalności, oraz ewentualne wynikające z niej uciążliwości i szkodliwości dla otoczenia,
- 4) określenie zaproponowanej stawki czynszu za najem lub dzierżawę,
- 5) załączniki takie jak: wyciąg z rejestru potwierdzający fakt prowadzenia działalności gospodarczej, informacja o nie zaleganiu z podatkami oraz wobec ZUS, potwierdzenie wniesienia wadium; w szczególnych przypadkach wymienione dokumenty mogą być dostarczone w terminie późniejszym lub zastąpione oświadczeniem oferenta.

§ 7

Tryb postępowania przy wynajmowaniu lokali użytkowych:

- 1) ogłoszenie przetargu,
- 2) wpłata przez oferenta ustalonego wadium,
- 3) złożenie oferty,
- 4) wybór oferty przez komisję przetargową,
- 5) ewentualne negocjacje szczegółowych warunków umowy (ze strony Spółdzielni negocjacje prowadzi Zarząd Spółdzielni, bądź osoba przez niego wytypowana),
- 6) wpłata kaucji lub inne zabezpieczenie realizacji umowy,
- 7) zawarcie umowy,
- 8) przekazanie protokolarne lokalu przez komisję, w skład której ze strony Spółdzielni wchodzi: przedstawiciele Działu Gospodarki Zasobami oraz Administracji Osiedla lub Działu Techniczno - Remontowego.

§ 8

Tryb postępowania przy dzierżawie terenu pod obiektami będącymi własnością dzierżawców:

- 1) wskazanie przez Spółdzielnię lub wnioskodawcę lokalizacji poprzez złożenie wniosku wraz z mapą geodezyjną z wrysowanym obiektem,
- 2) opinia Działu Techniczno - Remontowego,
- 3) zatwierdzenie przez Zarząd w/w lokalizacji,
- 4) przeprowadzenie przetargu, lub uzyskanie zgody Rady Nadzorczej na przyjęcie oferty wnioskodawcy lokalizacji,
- 5) zawarcie umowy dzierżawy,
- 6) uzyskanie przez przyszłego dzierżawcę wskazania lokalizacyjnego i decyzji lokalizacyjnej z Wydziału Architektury i Budownictwa (w przypadku gdy jest wymagana),
- 7) uzyskanie przez dzierżawcę pozwolenia na budowę (w przypadku gdy jest wymagane).

§ 9

Uczestnik przetargu na najem lub dzierżawę winien wpłacić wadium na konto Spółdzielni i dołączyć dowód wpłaty do oferty.

§ 10

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- 1) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
- 2) przedmiot przetargu,
- 3) miejsce i termin składania ofert,
- 4) informację gdzie można pobierać specyfikację naboru ofert,
- 5) zastrzeżenie, że Spółdzielni przysługuje prawo swobodnego wyboru oraz prawo do odstąpienia od przetargu bez podania przyczyn, a także unieważnienia naboru w całości lub części bez podania przyczyn.

§11

Specyfikacja przetargu powinna zawierać, w szczególności:

- 1) wysokość ceny wywoławczej,
- 2) wysokość wadium oraz sposób jego wpłaty,
- 3) zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni jeśli oferent, którego oferta została przyjęta, w terminie 30 dni nie dokona wpłaty kaucji (w wysokości 3 miesięcznego czynszu), nie przejmie lokalu lub nie podpisze umowy najmu,

§ 12

1. Cena wywoławcza - wywoławcza stawka czynszu najmu za 1m², ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem standardu obiektu, stanu lokalu, jego położenia oraz poprzedniego czynszu najmu za dany lokal.
2. Wywoławcza stawka dla dzierżawy gruntu ustalana przez Zarząd Spółdzielni nie może być niższa niż planowany na dany rok koszt utrzymania 1m² gruntu.

§ 13

1. Komisję przetargową powołuje Zarząd Spółdzielni.
2. W komisji uczestniczy członek Rady Nadzorczej w charakterze obserwatora.
3. W szczególnych przypadkach Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej może odstąpić od przeprowadzenia przetargu

§ 14

1. Za zajmowanie lokalu użytkowego bądź gruntu lub dysponowanie innymi składnikami majątku Spółdzielni bez tytułu prawnego, ustala się miesięczne opłaty stanowiące wielokrotność miesięcznego czynszu, jaki użytkownik był zobowiązany opłacać z tytułu najmu lub dzierżawy za ostatni pełen miesiąc trwania umowy, i tak:
 - 200% czynszu przy bezumownym korzystaniu przez okres do 2 m-cy,
 - 400% czynszu przy bezumownym korzystaniu przez okres od 3 do 4 m-ca,
 - 600% czynszu przy bezumownym korzystaniu przez okres od 5 do 6 m-ca,
 - 1 000% czynszu przy bezumownym korzystaniu przez okres powyżej 6 m- ca
2. W przypadku bezumownego korzystania z mienia Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni może wystąpić na drogę sądową o eksmisję z lokalu lub gruntu.

§ 15

1. Dzierżawa innych składników majątku Spółdzielni następuje na podstawie umowy zawartej w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące dzierżawy, oraz niniejszego regulaminu.
2. W przypadku dzierżawy, o której mowa w ust. 1 można odstąpić od organizowania przetargu.

Roman Markowski

Barbara Ewa Wiktorczyk

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„RUBINKOWO”

9