

REGULAMIN NAJMU LOKALI I DZIERŻAWY GRUNTÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W RYKACH

Rozdział I

Przepisy wstępne

§ 1

1. Na podstawie § 4 Statutu Spółdzielni oraz § 107-109 Statutu Spółdzielni, Spółdzielnia Mieszkaniowa w Rykach może wynajmować lokale mieszkalne, lokale użytkowe a także wynajmować oraz oddawać w dzierżawę nieruchomości (grunt).
2. Niniejszy Regulamin określa tryb i zasady najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zasady i tryb dzierżawy gruntów Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach.
3. Ilekroć mowa w Regulaminie o:
 - 1) Statucie – rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach,
 - 2) Spółdzielni - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową w Rykach,
 - 3) Zarządzie - rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach,
 - 4) Nieruchomości – rozumie się przez to część powierzchni ziemskiej stanowiący odrębny przedmiot własności (grunt), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
 - 5) Lokalu - rozumie się przez to lokal mieszkalny lub użytkowy,
 - 6) Pomieszczenie – lokal inny niż użytkowy, mieszkalny, garaż czy miejsce postojowe, pozyskane z pomieszczeń piwnicznych, ogólnodostępnych (typu wózkownia, suszarnia, pralnia, pomieszczenia pod schodami i inne) lub pozyskane w wyniku przebudowy pomieszczeń technicznych lub części wspólnych budynku.

- 7) Grunt – rozumie się przez to część powierzchni ziemskiej wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali,
- 8) Najemcy – rozumie się przez to osoby fizyczne lub prawne, a także jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej którym ustawa przyznaje zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych, wynajmujące lokale mieszkalne i użytkowe lub wydzierżawiające grunty.
- 9) Wynajmującym bądź Wydzierżawiającym – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową w Rykach,
- 10) Stawce wywoławczej – rozumie się przez to wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu lub dzierżawy (bez podatku VAT) za 1 m² powierzchni lokalu lub gruntu, ustalonej przez Zarząd na potrzeby przetargu,
- 11) Czynszu minimalnym - rozumie się przez to wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu lub dzierżawy (bez podatku VAT) za 1 m² powierzchni lokalu lub gruntu, ustalonej przez Zarząd na potrzeby konkursu ofert,
- 12) Najwyższej stawce - rozumie się przez to wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu (bez podatku VAT) za 1 m² powierzchni lokalu lub gruntu, ustaloną w drodze przetargu lub konkursu ofert,
- 13) Uczestnik przetargu – rozumie się przez to podmiot dopuszczony do udziału w przetargu,
- 14) Wygrywającym przetarg – rozumie się przez to podmiot, który podczas licytacji zaoferował najwyższą stawkę czynszu najmu lub zaoferował najkorzystniejszą formę wykorzystania przeznaczonej pod najem lub dzierżawę powierzchni.
- 15) Przebiciu – rozumie się przez to zaoferowaną przez uczestnika przetargu wyższą stawkę czynszu najmu,
- 16) Uczestnik konkursu ofert- rozumie się przez to podmiot dopuszczony do udziału w konkursie ofert,
- 17) Wygrywającym konkurs ofert – rozumie się przez to podmiot, który zaoferował najwyższą stawkę czynszu najmu lub zaoferował najkorzystniejszą formę wykorzystania przeznaczonej pod najem lub dzierżawę powierzchni.

- 18) Opłatach niezależnych od właściciela – rozumie się przez to opłaty za dostawę do lokalu mediów: energii elektrycznej, gazu, energii ciepłej, wody, odbioru ścieków, wywóz nieczystości itp.
- 19) Osobie bliskiej – rozumie się przez to następujące osoby bliskie członków komisji przetargowej lub konkursowej: małżonek, wstępny, zstępny, rodzeństwo, powinowaty w tej samej linii lub stopniu, osoba pozostająca w stosunku przysposobienia oraz jej małżonek, a także osoba pozostająca we wspólnym pożyciu.

§ 2

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Rykach może wynająć lokal mieszkalny, użytkowy oraz pomieszczenie lub wydzierżawić grunt na podstawie umowy najmu bądź dzierżawy, określając w niej szczegółowe warunki najmu lub dzierżawy gruntu, na podstawie postanowień statutu Spółdzielni oraz niniejszego Regulaminu.

§ 3

Umowy najmu lokali mieszkalnych lub użytkowych i pomieszczeń oraz umowy dzierżawy gruntów zawierane są w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach przez reprezentujących ją członków Zarządu.

Rozdział II

Najem lokali oraz dzierżawa gruntów

§ 4

1. Lokalami przeznaczonymi do wynajęcia oraz gruntami przeznaczonymi do dzierżawy mogą być lokale mieszkalne i użytkowe oraz grunty wolne w sensie prawnym, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły, a także lokale powstałe w wyniku adaptacji innych lokali mieszkalnych lub użytkowych nadające

się do zamieszkania lub prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

2. Grunt może zostać oddany w dzierżawę pod obiekt budowlany, jeżeli:
 - 1) obiekt będzie nietrwale związany z gruntem,
 - 2) spełnia wszystkie wymagane prawem warunki i uzgodnienia odpowiednich urzędów i instytucji,
 - 3) usytuowanie obiektu nie będzie stanowić kolizji z uzbrojeniem terenu,
 - 4) obiekt nie będzie kolidował z dotychczasową architekturą i zagospodarowaniem nieruchomości,
 - 5) prowadzona działalność w obiekcie nie będzie uciążliwa dla mieszkańców.
3. Warunki dzierżawy terenu każdorazowo określone są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z dzierżawcą zgodnie z zapisami niniejszego regulaminu.

§ 5

Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżawcami gruntów mogą być osoby fizyczne i prawne, jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną i zdolność do czynności prawnej. Najemcami oraz dzierżawcami mogą być zarówno członkowie Spółdzielni jak i osoby niebędące członkami Spółdzielni.

§ 6

1. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych przez osoby wskazane w § 5 odbywa się na podstawie umów najmu, zgodnych z prawem powszechnie obowiązującym.
2. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal na podstawie umowy najmu są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich.
3. W razie śmierci najemcy, osoby bliskie mieszkające z nim stale do chwili śmierci wstępują w stosunek najmu lokalu, chyba że tego prawa zrzekną się wobec Spółdzielni. Zrzeczenie takie wymaga formy pisemnej.
4. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy określa umowa najmu oraz przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w tym w szczególności ustawa o

ochronie praw lokatorów oraz Kodeks cywilny. Umowa taka winna także wskazywać, iż do najemcy mają zastosowanie przepisy regulaminów używania lokali oraz porządku domowego obowiązującego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach.

5. Przed wydaniem lokalu najemcy sporządza się protokół, w którym szczegółowo określa się stan techniczny instalacji i urządzeń, ścian, podłóg oraz stolarki drzwiowej i okiennej Lokalu, a także sporządza się dokumentację fotograficzną przekazywanego lokalu, obrazującą stan techniczny Lokalu.
6. Za zapłatę czynszu i innych opłat obciążających lokal odpowiadają solidarnie z najemcą osoby pełnoletnie stale z nim mieszkające.

§ 7

1. Zarząd Spółdzielni wyłania najemcę lokalu lub dzierżawcę gruntu w drodze przetargu lub konkursu ofert. Strony w terminie 14 dni od dnia wyłonienia najemcy, zawierają umowę najmu określającą szczegółowe warunki umowy najmu lokalu, zgodne z wynikami przetargu lub konkursu.
2. Umowa najmu lub dzierżawy zawierana jest na czas określony, zaś w szczególnie uzasadnionych przypadkach po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, na czas nieoznaczony.

§ 8

1. Najemca lokalu zobowiązany jest do dokonania wpłaty kaucji w wysokości 3 miesięcznego czynszu najmu.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 jest zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lub uszkodzenia lokalu w trakcie korzystania oraz zabezpieczeniem wszelkich należności finansowych z tytułu najmu.
3. Zwrot kaucji nastąpi w terminie jednego miesiąca po protokolarnym przejęciu lokalu przez wynajmującego i potrąceniu należności o których mowa w ust. 2.
4. W przypadku zawierania umowy najmu z osobą, której członkostwo ustało w miejsce kaucji zatrzymuje się wkład lokatorski lub budowlany zwaloryzowany na datę

ustania członkostwa, który podlega wypłaceniu po opróżnieniu lokalu, bez jego dalszej rewaloryzacji lub oprocentowania i po potrąceniu wszelkich zobowiązań najemcy.

§ 9

1. Wysokość minimalnego czynszu najmu za lokal stanowiącego także kwotę stawki wywoławczej w przetargu, ustalana jest przez Zarząd w oparciu o wyliczone dla lokalu opłaty eksploatacyjne wraz z odpisem na fundusz remontowy powiększone o 50% narzut stanowiący zysk Spółdzielni
2. Wysokość opłaty za dzierżawiony teren jest ustalana przez Zarząd, przy czym nie może być niższa niż opłaty naliczane przez Gminę Ryki – za grunt o podobnym przeznaczeniu.
3. Najemca lub Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela co miesiąc z góry do 15-tego każdego miesiąca, dokonując wpłaty na wskazane przez Spółdzielnię konto.

§ 10

Umowa najmu lokalu mieszkalnego, użytkowego oraz umowa dzierżawy gruntu zawarta na czas oznaczony wygasa po upływie terminu umownego, a także w przypadku śmierci najemcy lub dzierżawcy przed upływem tego terminu i braku jego następców prawnych.

Rozdział IV

Tryb i zasady ustalania najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i dzierżawy gruntu w drodze przetargu i konkursu ofert

§ 11

Zarząd w celu ustanowienia najemcy lokalu lub dzierżawcy gruntu ogłasza i przeprowadza przetarg nieograniczony lub konkurs ofert.

§ 12

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu i konkursem ofert wykonuje komisja przetargowa, w której skład wchodzi przewodniczący oraz dwóch członków.
2. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej powołuje Zarząd.

§ 13

1. Ogłoszenie o przetargu oraz ogłoszenie o konkursie ofert zamieszcza się co najmniej na 21 dni przed wyznaczonym terminem przetargu lub wyznaczonym terminem otwarcia ofert na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń na osiedlach, na stronie internetowej Spółdzielni. Ogłoszenia mogą być zamieszczane w prasie lokalnej.
2. W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczone informacje o przetargach i konkursach dotyczących kilku lokali lub gruntów.
3. Ogłoszenie o przetargu lub konkursie ofert powinno zawierać informacje o:
 - 1) Lokalu lub gruncie (położenie, metraż, przeznaczenie),
 - 2) Stawce wywoławczej czynszu w przypadku przetargu lub kwocie czynszu minimalnego w przypadku konkursu ofert, nieobejmującej opłat niezależnych od właściciela,
 - 3) Terminie i miejscu przetargu lub terminie i miejscu składania i otwarcia ofert w przypadku konkursu,
 - 4) Minimalnych wymaganiach jakie winna spełniać oferta składana w ramach konkursu ofert wraz z określeniem sposobu jej przygotowania i złożenia,
 - 5) Terminie, w którym można oglądać lokal lub grunt,
 - 6) Czasie i miejscu, gdzie można się zapoznać z regulaminem organizowania i przeprowadzania przetargu lub konkursu,
 - 7) Wysokości wadium oraz terminie i sposobie jego wniesienia w przypadku przetargu,
 - 8) Utracie wniesionego wadium w przypadku nie zawarcia umowy najmu przez wygrywającego przetarg,

- 9) Przysługującym Spółdzielni prawie do unieważnienia przetargu lub konkursu bez podania przyczyn.

§ 14

1. W przetargu oraz w konkursie ofert mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, a także jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych.
2. W przetargu nie mogą uczestniczyć członkowie komisji przetargowej oraz osoby im bliskie.

§ 15

1. Przed przystąpieniem do przetargu wymagane jest:
 - 1) Wniesienie wadium
 - 2) Złożenie pisemnego oświadczenia o zapoznaniu się z warunkami przetargu, którego wzór stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu.

§ 16

1. Wadium stanowi równowartość miesięcznego czynszu najmu lub dzierżawy wyliczonego w oparciu o stawkę wywoławczą z obowiązującą stawką podatku VAT, z zaokrągleniem do pełnych złotych.
2. Wadium winno być wniesione przelewem na konto Spółdzielni lub wpłacone w kasie Spółdzielni najpóźniej w dniu przetargu.
3. Wadium wniesione przez wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet kwoty kaucji umowy najmu. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie niezwłocznie zwrócone przelewem na konto.
4. W przypadku odwołania lub unieważnienia przetargu wadium zostanie niezwłocznie zwrócone uczestnikom przetargu.

§ 17

1. Do przetargu zostają dopuszczone podmioty, które:
 - 1) Wniosą wadium w wysokości i terminie określonym w ogłoszeniu, o którym mowa w §13 ust. 3 pkt 7 niniejszego Regulaminu,

- 2) Złożą pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu, którego wzór stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu,
 - 3) Zgłoszą gotowość do uczestniczenia w przetargu poprzez przybycie na miejsce wyznaczone na przeprowadzenie przetargu w terminie określonym w ogłoszeniu, o którym mowa w § 13 ust.3 pkt 3 niniejszego Regulaminu,
 - 4) Wskażą aktualny adres do korespondencji.
2. O dopuszczeniu do przetargu rozstrzyga komisja przetargowa, która zawiadamia strony o ich dopuszczeniu najpóźniej w dniu do przetargu.

§ 18

1. Wysokość minimalnego czynszu najmu za lokal stanowiącego także kwotę stawki wywoławczej w przetargu, ustalana jest w oparciu o wyliczone dla lokalu opłaty eksploatacyjne wraz z odpisem na fundusz remontowy powiększone o 50% narzut stanowiący zysk spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek najemcy, Zarząd może czasowo (na okres do 3 miesięcy) obniżyć czynsz najmu. Wysokość obniżonego czynszu najmu nie może być jednak niższa niż wyliczone dla lokalu opłaty eksploatacyjne wraz z odpisem na fundusz remontowy.
3. Niezależnie od czynszu najmu najemca lokalu zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z mediami dostarczonymi do lokalu.
4. Do opłat wynikających z ust. 1, 2 oraz 3 zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 19

1. Przetarg jest prowadzony w formie ustnej licytacji.
2. Przetarg otwiera przewodniczący komisji przetargowej.
3. Po otwarciu przetargu przewodniczący komisji przetargowej przekazuje uczestnikom przetargu informacje dotyczące:
 - 1) Lokalu,
 - 2) Wysokości stawki wywoławczej,

- 3) Minimalnej wysokości przybicia, która nie może wynieść mniej niż 10% stawki wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych złotych,
- 4) Tego, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki, dalsze postępowania nie będą przyjmowane,
- 5) Danych uczestników przetargu / imiona i nazwiska lub nazwy firm,
4. Przewodniczący komisji przetargowej ogłasza stawkę wywoławczą czynszu i wzywa uczestników do zgłaszania wysokości przybicia.
5. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie stawkę przybicia. Oferowana stawka przestaje wiązać, gdy kolejny uczestnik przetargu zaoferuje wyższą, aż do momentu, w którym przewodniczący komisji przetargowej wywoła po raz trzeci ostatnią oferowaną stawkę i przybicciem zamknie licytację ogłaszając imię i nazwisko osoby lub nazwę firmy wygrywającej przetarg.
6. Przewodniczący komisji unieważnia przetarg o ile nie przystąpi do niego co najmniej dwóch uczestników lub pomimo trzykrotnego ogłoszenia stawki wywoławczej żaden z uczestników nie dokonał przybicia, a także jeżeli zachodzi uzasadnione przypuszczenie, że pomiędzy uczestnikami istnieje zmowa cenowa.

§ 20

1. Konkurs ofert prowadzi komisja przetargowa, która dokonuje otwarcia złożonych ofert w dniu, godzinie i miejscu wskazanym w ogłoszeniu o konkursie.
2. W czynności otwarcia ofert mogą uczestniczyć oferenci.
3. Po otwarciu ofert, przewodniczący komisji przetargowej przekazuje informację osobom uczestniczącym w procedurze otwarcia ofert, informację o wysokości złożonych ofert oraz wskazuje, która oferta jest ofertą najwyższą.
4. Przewodniczący komisji unieważnia konkurs jeżeli złożone oferty nie opiewają co najmniej na kwotę czynszu minimalnego.

§ 21

1. Z przeprowadzonego przetargu lub konkursu ofert przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół zawierający następujące informacje;

- 1) Wskazanie imiennego składu komisji przetargowej,
 - 2) Oznaczenie miejsca i terminu przetargu lub miejsca i terminu otwarcia ofert,
 - 3) Określenie stawki wywoławczej lub czynszu minimalnego,
 - 4) Określenie stawki minimalnego postąpienia w przypadku przetargu,
 - 5) Informacje o uczestnikach przetargu lub konkursu ofert,
 - 6) Wynik przetargu lub konkursu ofert,
 - 7) Określenie najwyższej stawki,
 - 8) Imię i nazwisko lub nazwa i adres wygrywającego przetarg lub konkurs ofert.
2. Protokół, o którym mowa w ust. 1 podpisują wszyscy członkowie komisji przetargowej.
 3. Wynik przetargu zatwierdza Zarząd i przedstawia Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§ 22

1. W przypadku gdy przetarg lub konkurs ofert na dobór najemcy lokalu lub dzierżawcy gruntu nie dojdzie do skutku, zostanie unieważniony, zakończy się wynikiem negatywnym lub wygrywający przetarg lub konkurs ofert nie przystąpi do zawarcia umowy najmu lub dzierżawy, Zarząd ogłasza kolejny przetarg lub konkurs ofert na najem lokalu lub dzierżawę gruntu z możliwością obniżenia stawki czynszu minimalnego o 25%.
2. Po bezskutecznym rozstrzygnięciu dwóch kolejnych przetargów lub konkursów ofert, Zarząd może podjąć decyzję o najmie lokalu lub dzierżawie gruntu z wolnej ręki.

§ 23

Komisja przetargowa, kierując się dobrem Spółdzielni ma prawo do odwołania lub unieważnienia przetargu lub konkursu ofert bez podania przyczyny.

Rozdział V

Warunki i zasady zawierania umów najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i dzierżawy gruntu

§ 24

1. Spółdzielnia z osobą wyłonioną w wyniku przetargu lub konkursu ofert zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego, użytkowego lub dzierżawy gruntu po uprzednim zatwierdzeniu protokołu przetargu lub konkursu przez Zarząd Spółdzielni.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest podpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu przez osobę wyłonioną w wyniku przetargu lub konkursu ofert, a także złożenie przez nią przed zawarciem umowy następujących dokumentów:
 - a) Wypisu z CEIDG lub odpisu z właściwego rejestru np. KRS (nie dotyczy osoby fizycznej nie będącej przedsiębiorcą)
 - b) Zaświadczeń o nadaniu numeru NIP i REGON (nie dotyczy osoby fizycznej nie będącej przedsiębiorcą)
 - c) Koncesji, zezwolenia lub licencji w przypadku, gdy działalność prowadzona przez Najemcę lub Dzierżawcę ich wymaga (nie dotyczy osoby fizycznej nie będącej przedsiębiorcą)
 - d) Wpłaceniu kaucji zabezpieczającej w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu ustalonego w trybie przetargu lub konkursu ofert,
 - e) Złożenia dokumentów osobistych, jeśli najem dotyczy lokalu mieszkalnego lub dzierżawy gruntu, a wygrywający przetarg lub konkurs ofert jest osobą fizyczną.
3. Umowy najmu i dzierżawy zawierane przez Spółdzielnię mogą przewidywać możliwość zmiany sposobu korzystania z wynajmowanego lokalu lub dzierżawionego gruntu, wyłącznie po uzyskaniu zgody Zarządu.
4. Zmiany wysokości czynszu przewidzianego umową najmu lub dzierżawy wymagają aneksu do umowy zawartego w formie pisemnej, chyba że umowa przewiduje automatyczne klauzule waloryzacyjne.
5. Zmiana opłat niezależnych od właściciela nie stanowi zmiany umowy.

6. Termin zawarcia umowy ustala Zarząd w porozumieniu z wygrywającym przetarg lub konkurs ofert, nie dłuższy, jednakże aniżeli 14 dni od dnia otwarcia ofert lub rozstrzygnięcia przetargu.
7. Umowa najmu lokalu lub dzierżawy gruntu winna być zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy aniżeli 3 lata. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, umowa może być zawarta na czas nieoznaczony.
8. Umowy dzierżawy i najmu powinny zawierać zapisy zabezpieczające interes spółdzielni oraz zapewniać zachowanie prawidłowości obrotu gospodarczego, w tym w szczególności:
 - 1) określenie stron umowy i osób uprawnionych do ich reprezentowania,
 - 2) powołanie dokumentów rejestracyjnych stron umowy: KRS, NIP, REGON, PESEL, itp.,
 - 3) określenie przedmiotu umowy, w tym: rodzaju działalności, wielkości powierzchni rozliczeniowej oraz innych niezbędnych elementów precyzujących przedmiot umowy,
 - 4) określenie czasu trwania umowy (czas oznaczony lub nieoznaczony),
 - 5) określenie wysokości czynszu oraz wysokości czynszu w przypadku bezumownego korzystania z lokalu,
 - 6) określenie zasad wnoszenia kaucji oraz zasad potrąceń oraz jej zwrotu. Kaucję w wysokości minimum trzy miesięcznego czynszu (łącznie z VAT) należy wpłacić przed: – podpisaniem umowy najmu lub dzierżawy, – wydaniem lokalu, terenu najemcy lub dzierżawcy,
 - 7) określenie zasad i sposobów dokonywania zmian wysokości czynszu najmu lub dzierżawy,
 - 8) określenie zasad i sposobu rozliczeń pomiędzy stronami, w tym terminów płatności oraz zasad naliczania odsetek za nieterminowe regulowanie zobowiązań umownych,
 - 9) określenie zasad przekazania przedmiotu umowy i jego zwrotu,
 - 10) określenie zasad podziału kompetencji w zakresie eksploatacji i utrzymania przedmiotu najmu oraz jego remontów i modernizacji,

- 11) określenie zasad udostępnienia przedmiotu umowy, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia: – przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, – zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających Najemcę, – wyposażenia budynku lub lokalu w dodatkowe instalacje i urządzenia, – odczytu urządzeń pomiarowych,
- 12) określenie strony odpowiedzialnej za przestrzeganie obowiązujących przepisów ochrony p/pożarowej w tym do zapewnienia i wyposażenia przedmiotu najmu w niezbędne wymagane dla rodzaju działalności urządzenia przeciwpożarowe,
- 13) określenie zasad i sposobów komunikowania się stron oraz zasad i sposobów dokonywania zmian warunków umowy,
- 14) określenie okresu wypowiedzenia oraz zasad i terminów rozwiązania umowy w trybach szczególnych, w tym bez zachowania okresu wypowiedzenia,
- 15) obowiązku Najemcy lub Dzierżawcy w zakresie ubezpieczeń.

Rozdział VI

Warunki i zasady zawierania umów najmu pomieszczeń

§ 25

1. Umowy najmu pomieszczeń o których mowa w § 1 ust. 3 pkt 6 niniejszego Regulaminu zawiera Zarząd Spółdzielni na wniosek zainteresowanych podmiotów z pominięciem procedury przetargowej lub konkursu ofert. W takim wypadku Zarząd Spółdzielni ustala w umowie najmu stawki czynszu za 1m² powierzchni pomieszczenia zróżnicowane w zależności od ich wyposażenia w media, ich przeznaczenia oraz położenia.
2. Ustala się minimalne stawki czynszu za najem pomieszczeń:
 - 1) Pełnowymiarowych, wyposażonych w co i energię elektryczną - kwota nie mniejsza niż 2,50 zł netto za m²
 - 2) Pełnowymiarowych, nie wyposażonych w media – kwota nie mniejsza niż 2 zł netto za m²
 - 3) Pod schodami – kwota nie mniejsza niż 1 zł netto za m².

3. W razie zainteresowania najmem pomieszczenia przez więcej niż jeden podmiot, wybór najemcy następuje na podstawie konkursu ofert, zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.

§ 26

Zarząd Spółdzielni może zawrzeć umowę najmu lub użyczenia pomieszczenia z członkami Spółdzielni będących mieszkańcami budynku, w którym znajduje się pomieszczenie, w celach innych niż prowadzenie działalności gospodarczej i wyłącznie do realizacji własnych potrzeb mieszkańców wynikających z faktu zamieszkiwania w tym budynku (np. przeznaczenie pomieszczenia na siłownię, świetlicę).

§ 27

Zainteresowani wynajęciem lub użyczeniem pomieszczenia zobowiązani są dostarczyć do Zarządu przed rozpatrzeniem ich wniosku, pisemną zgodę wszystkich osób mających prawo do korzystania z danego pomieszczenia, na jego wynajem lub użyczenie. Zgoda taka jest niezbędna do zmiany przeznaczenia pomieszczenia.

Postanowienia końcowe

§ 28

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy prawa spółdzielczego, Statut Spółdzielni oraz prawa powszechnie obowiązującego.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach Uchwałą Nr 20/2024 z dnia 26 listopada 2024 r.