



**SŁUPSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„C Z Y N ”**

76-200 SŁUPSK , ul. S.Leszczyńskiego 7

tel. (0-59) 843-25-16

fax (0-59) 843-21-22

www.czyn.slupsk.pl

Konto PKO BP S.A.O/Centrum w Słupsku Nr 28 1020 4649 0000 7602 0002 8647

NIP 839-000-80-76

**REGULAMIN
GOSPODAROWANIA LOKALAMI UŻYTKOWYMI,
POMIESZCZENIAMI GOSPODARCZYMI I
TERENAMI OSIEDLOWYMI
ORAZ
PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
W LOKALU MIESZKALNYM**

**Tekst jednolity uwzględniający zmiany zawarte w Uchwale
nr 36/2008 Rady Nadzorczej SSM „Czyn” w Słupsku z dnia
27 października 2008r.**

UCHWAŁA NR 29 /2007
RADY NADZORCZEJ SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„CZYN” W SŁUPSKU z dnia 04 października 2007 roku

w sprawie:

REGULAMINU GOSPODAROWANIA LOKALAMI UŻYTKOWYMI, POMIESZCZENIAMI GOSPODARCZYMI I TERENAMI OSIEDLOWYMI ORAZ PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W LOKALU MIESZKALNYM.

§ 1.

Działając w oparciu o upoważnienie zawarte w § 42 ust. 1 pkt. 26 i w § 102 ust.3 Statutu, Rada Nadzorcza uchwała Regulamin gospodarowania lokalami użytkowymi, pomieszczeniami gospodarczymi i terenami osiedlowymi oraz prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

1. Tracą moc:

1/ Uchwała nr 3/97 Rady Nadzorczej z dnia 24 kwietnia 1997 roku w sprawie regulaminu gospodarowania lokalami użytkowymi, pomieszczeniami gospodarczymi i terenami osiedlowymi oraz prowadzenia działalności w lokalu mieszkalnym

2/ Uchwała nr 27/2002 Rady Nadzorczej z dnia 19 kwietnia 2002 roku w sprawie stosowania przez Zarząd Spółdzielni obniżek stawek czynszowych na najem lokali użytkowych i dzierżawę terenu.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 5.

Uchwała została podjęta 19 głosami, przy 20 obecnych i uprawnionych do głosowania.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Maria Golcz

Włodzimierz Pilecki

UCHWAŁA Nr 36/2008
RADY NADZORCZEJ SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„CZYN” W SŁUPSKU z dnia 27 października 2008 r.

w sprawie:

Zmian do Regulaminu gospodarowania lokalami użytkowymi, pomieszczeniami gospodarczymi i terenami osiedlowymi oraz prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym.

§ 1.

Działając w oparciu o upoważnienie zawarte w § 42 ust.1 pkt 26 i § 102 ust.3 Statutu, Rada Nadzorcza wprowadza następujące zmiany w uchwalonym Uchwałą nr 29/2007 z dnia 04 października 2007 r. Regulaminie gospodarowania lokalami użytkowymi, pomieszczeniami gospodarczymi i terenami osiedlowymi oraz prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym:

1. § 17 ust.2 pkt 6 Regulaminu otrzymuje brzmienie:

„płatne parkingi i miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych”

2. § 20 ust. 1 Regulaminu otrzymuje brzmienie:

„Przeprowadzenie zmiany w użytkowaniu terenu z przeznaczeniem na cel określony w

§ 17 ust. 2 pkt 4,5 może mieć tylko charakter tymczasowy, umożliwiając przywrócenie jego pierwotnego charakteru”

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4.

Uchwała została podjęta 20 głosami, przy 20 obecnych i uprawnionych do głosowania. Przeciwno uchwale głosowało - członków Rady Nadzorczej.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Maria Golcz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Włodzimierz Pilecki

Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej
nr 29/2007z dnia 04 października 2007r.

**REGULAMIN GOSPODAROWANIA LOKALAMI UŻYTKOWYMI,
POMIESZCZENIAMI GOSPODARCZYMI I TERENAMI OSIEDLOWYMI ORAZ
PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W LOKALU MIESZKALNYM**

**ROZDZIAŁ I
PODSTAWA PRAWNA**

§ 1.

1. Podstawę prawną unormowań zawartych w niniejszym regulaminie stanowią:

1/ ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn.
zmianami)

2/ ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity -Dz. U.
z 2003r. nr 119 poz. 1116 z późn. zmianami),

3/ Statut Spółdzielni

**ROZDZIAŁ II
ZASADY GOSPODAROWANIA LOKALAMI UŻYTKOWYMI**

§ 2.

1. Za lokale użytkowe uznaje się samodzielne pomieszczenia lub zespół pomieszczeń spełniających warunki prawa budowlanego które są przeznaczone na prowadzenie określonej działalności gospodarczej, a w szczególności: handlowej, usługowej, wytwórczej, magazynowej, administracyjno – biurowej.

§ 3.

Lokale użytkowe mogą być używane przez osoby fizyczne i prawne na zasadzie:

1/ odrębnej własności lokalu;

2/ spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

3/ umowy najmu

§ 4.

1. Zarząd Spółdzielni może dokonać zbycia lokalu będącego własnością Spółdzielni na warunkach odrębnej własności lokalu jeżeli:
 - 1/ w okresie realizacji zadania inwestycyjnego Spółdzielnia nie posiada własnych środków finansowych na pokrycie jego budowy;
 - 2/ uzyskiwany od dłuższego czasu czynsz za wynajęcie istniejącego lokalu użytkowego nie pokrywa kosztów związanych z jego eksploatacją;
 - 3/ przez dłuższy okres czasu nie ma zainteresowanych osób wynajęciem lokalu.
2. Decyzję o zbyciu lokalu użytkowego Zarząd podejmuje po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.
3. Zbycia lokalu użytkowego dokonuje się w trybie i na zasadach określonych w regulaminie dysponowania lokalami mieszkalnymi „z odzysku”.

§ 5.

1. Lokale użytkowe, które nie są zajmowane na zasadzie odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, użytkowane są na zasadzie najmu.
2. Doboru najemców lokali użytkowych Spółdzielnia dokonuje w drodze przetargu ustnego lub pisemnego.
3. Do przetargu może być skierowany lokal użytkowy wolny w sensie fizycznym i prawnym. Zarząd Spółdzielni może ogłosić przetarg na lokal nieopróżniony, jeżeli z okoliczności wynika, że jego przekazanie przez dotychczasowego użytkownika nastąpi w ustalonym terminie.
4. Rada Nadzorcza może część lokali użytkowych wydzielić na prowadzenie działalności określonego rodzaju z uwagi na potrzeby mieszkańców osiedla lub budynku. Doboru najemców tych lokali dokonuje się w drodze przetargu ograniczonego; ustnego lub pisemnego w zależności od warunków, jakie winny być spełnione przy wynajęciu lokalu (np. rodzaj świadczonych usług, konieczność przeprowadzenia remontu lub adaptacji, itp.).
5. W razie braku oferentów na wynajem lokalu w drodze przetargu ustnego lub pisemnego, Zarząd Spółdzielni może zawrzeć umowę najmu na warunkach określonych w drodze negocjacji.

W tym samym trybie mogą być zawierane umowy najmu lokali użyteczności publicznej, a przede wszystkim przeznaczonych na działalność związaną z: kulturą, oświatą, ochroną zdrowia i porządku publicznego

6. W razie braku możliwości wynajęcia lokalu w ramach działań na warunkach ust. 2 lub 5 Zarząd Spółdzielni może dokonać wyboru najemcy za pośrednictwem wytypowanego biura obrotu nieruchomościami.

§ 6.

1. Przedmiotem przetargu jest ustalenie miesięcznej wysokości czynszu za wynajęcie lokalu użytkowego wyrażonej w jednej z niżej wymienionych postaci, jako:
 - 1/ podstawowa stawka czynszowa za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu;
 - 2/ opłata czynszowa za cały lokal.
2. Jeżeli przetarg ma charakter ograniczony (§ 5 ust 4 regulaminu), ogłoszenie o przetargu winno zawierać informację o dodatkowych warunkach jakie należy spełnić przy wynajęciu lokalu.
3. Wysokość stawki wyjściowej za najem oferowanego lokalu ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni mając na uwadze:
 - 1/ usytuowanie na terenie miasta i osiedla;
 - 2/ położenie w stosunku do centrów handlowo – usługowych;
 - 3/ rodzaj, wielkość i usytuowanie budynku;
 - 4/ ilość najemców dotychczasowych oraz rodzaj prowadzonej działalności;
 - 5/ dotychczasową wysokość uzyskiwanego czynszu za dany lokal oraz za lokale znajdujące się w tym samym budynku lub zespole handlowym.
4. Osoby przystępujące do przetargu na najem lokali użytkowych zobowiązane są do wpłaty wadium, które nie może być niższe niż przewidywana jednomiesięczna opłata czynszowa na dany lokal, obejmująca wszystkie jej składniki.
Wysokość wadium ustala Zarząd Spółdzielni.
5. Zasady przeprowadzania przetargu na oddanie w najem lokali użytkowych określa załącznik do niniejszego regulaminu.

§ 7.

1. Zawarcie umowy po przeprowadzeniu przetargu ustnego następuje z chwilą wybrania oferty w drodze licytacji.
2. Zawarcie umowy w drodze przetargu pisemnego następuje z chwilą przyjęcia oferty pisemnej.
3. Zawarcie umowy w drodze negocjacji następuje, gdy zostaną ustalone wszystkie warunki będące przedmiotem rokowań.
4. Przy podpisywaniu umowy na najem lokalu, Spółdzielnia zobowiązania jest pobierać od każdego najemcy kaucję w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu brutto, obowiązującego w dniu zawarcia umowy.
4. Warunki najmu lokalu użytkowego określa umowa zawarta w formie pisemnej.

§ 8.

1. Wynajęcie lokalu użytkowego następuje na czas nieokreślony lub czas określony wynoszący nie więcej niż 5 lat - dotyczy to lokali wymagających znacznych nakładów na remont lub adaptację pomieszczeń.
2. Zarząd Spółdzielni może przedłużyć najem lokalu z dotychczasowym użytkownikiem, z którym zawarł uprzednio umowę na czas określony, w przypadku gdy najemca:
 - 1/ oferuje opłatę czynszową korzystną dla Spółdzielni;
 - 2/ prowadzi działalność gospodarczą zgodnie z przeznaczeniem lokalu i znajdującą akceptację mieszkańców budynku lub osiedla;
 - 3/ poniósł znaczne nakłady na podniesienie standardu lokalu;
 - 4/ nie posiada zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.

§ 9.

Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na cesję umowy najmu lokalu użytkowego na innego najemcę wskazanego przez najemcę dotychczasowego, w przypadku kiedy:

- 1/ dotychczasowy najemca nie posiada zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni;
- 2/ dotychczasowa stawka za najem lokalu jest korzystna dla Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III

ZASADY GOSPODAROWANIA POMIESZCZENIAMI GOSPODARCZYMI

§ 10.

1. Za pomieszczenia gospodarcze uznaje się lokale, które nie spełniają warunków określonych prawem budowlanym dla lokali użytkowych, a w szczególności położone w poziomie piwnic:
 - 1/ posiadające oddzielne wejście z zewnątrz budynku;
 - 2/ do których przejście następuje przez wspólną klatkę schodową budynku.
2. Pomieszczenia gospodarcze, o których mowa w ust.1 Zarząd Spółdzielni pozyskuje w ramach prowadzonych inwestycji mieszkaniowych, adaptacji zbędnych pomieszczeń piwnicznych, oraz nieczynnych pomieszczeń wspólnego użytku, pralnie, suszarnie, wózkownie, wnęki itp.

§ 11.

1. Za samodzielne pomieszczenia gospodarcze uznaje się lokale pozyskane przez Spółdzielnię w budynkach nowowynbudowanych albo w wyniku przeprowadzonej adaptacji zbędnych pomieszczeń i obiektów budowlanych, których użytkowanie jest niezależne od innych osób, a które w rozumieniu prawa budowlanego nie mogą stanowić pełnowartościowych lokali użytkowych.
2. Pomieszczenia, o których mowa w ust. 1 przeznacza się na prowadzenie przez ich użytkowników działalności gospodarczej, a w szczególności wykonujących usługi na rzecz mieszkańców osiedla.
3. Użytkowanie samodzielnych pomieszczeń gospodarczych odbywa się na podstawie zawartej umowy najmu.

§ 12.

1. Doboru użytkowników samodzielnych pomieszczeń gospodarczych dokonuje się w trybie przewidzianym dla najmu lokali użytkowych określonym w rozdziale II niniejszego regulaminu, z zastrzeżeniem postanowień niniejszego paragrafu.

2. W użytkowanych pomieszczeniach gospodarczych może być prowadzona działalność gospodarcza nie powodująca uciążliwości dla mieszkańców danego budynku lub budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie.
3. O ograniczeniach w użytkowaniu pomieszczeń gospodarczych Spółdzielnia powiadamia zainteresowanych przy dokonywanym doborze użytkowników, jak również wnosi odpowiednie postanowienia do umowy najmu.
4. Naruszenie ograniczeń w użytkowaniu pomieszczenia gospodarczego może spowodować rozwiązanie umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 13.

1. Pomieszczenia użytku ogólnego, tj. pralnie, suszarnie, wózkownie, wnęki, klatki schodowe, korytarze, itp. winny być wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem w ramach zrealizowanego zadania inwestycyjnego.
2. Inne wykorzystanie pomieszczeń, o których mowa w ust. 1 może nastąpić na zasadach określonych w § 14-16 niniejszego regulaminu.
3. Zmiana przeznaczenia pomieszczeń wspólnego użytku może nastąpić z inicjatywy:
 - 1/ osoby zainteresowanej indywidualnym ich użytkowaniem;
 - 2/ mieszkańców klatki schodowej, budynku;
 - 3/ organów samorządowych Spółdzielni
 - 4/ administracji Spółdzielni.

§ 14.

1. Adaptacja pomieszczeń wspólnego użytku na pomieszczenia gospodarcze przeznaczone do indywidualnego użytkowania winna być przeprowadzona w sposób umożliwiający przywrócenie ich pierwotnego charakteru.
2. Zmiany przeznaczenia pomieszczeń wspólnego użytku dokonuje Zarząd Spółdzielni w oparciu o opinię mieszkańców nie zainteresowanych ich dalszym wspólnym użytkowaniem.
3. O projektowanych zmianach Spółdzielnia powiadamia zainteresowanych poprzez ogłoszenia w miejscach ogólnie dostępnych (np. tablice informacyjne znajdujące się na klatkach schodowych, wejścia do pomieszczenia będącego przedmiotem adaptacji, witryny itp.).

4. Zainteresowani mieszkańcy mogą w terminie 7 dni od chwili ogłoszenia wnosić zastrzeżenia i uwagi do projektowanych zmian.
5. Spółdzielnia odstąpi od projektowanej zmiany przeznaczenia pomieszczeń wspólnego użytku jeżeli sprzeciw zostanie złożony przez co najmniej 50% uprawnionych do ich wspólnego użytkowania.
5. Przywrócenie pierwotnego charakteru pomieszczeń nastąpi jeżeli sposób użytkowania narusza zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców.

§ 15.

1. Pomieszczenia gospodarcze uzyskane w wyniku adaptacji pomieszczeń wspólnego użytku mogą być przeznaczone na:
 - 1/ dodatkowe piwnice dla mieszkańców budynku;
 - 2/ prowadzenie nieuciążliwej dla mieszkańców działalności gospodarczej;
2. Pierwszeństwo do uzyskania pomieszczenia gospodarczego, o którym mowa w ust. 1 przysługuje w kolejności:
 - 1/ mieszkańcom danej klatki schodowej, w której pomieszczenie się znajduje;
 - 2/ mieszkańcom budynku, w którym uzyskano pomieszczenie;
 - 3/ innym osobom zainteresowanym ich użytkowaniem.

§ 16.

1. Użytkowanie pomieszczenia gospodarczego w wyniku adaptacji pomieszczeń wspólnego użytku odbywa się na podstawie umowy zawartej na czas nieokreślony z możliwością jej rozwiązania po trzymiesięcznym okresie wypowiedzenia.
2. Użytkowanie pomieszczeń, o których mowa wyżej jest odpłatne według stawek zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą
3. Jeżeli o pomieszczenie gospodarcze ubiega się kilka uprawnionych osób, Zarząd Spółdzielni zarządza przeprowadzenie przetargu ustnego na ustalenie opłaty czynszowej za jego użytkowanie.
4. Uczestnikami przetargu mogą być tylko osoby uprawnione do uzyskania pomieszczenia w kolejności określonej w § 15 ust. 2 regulaminu.
5. O przeprowadzeniu przetargu na użytkowanie pomieszczenia Zarząd Spółdzielni powiadamia

uprawnione osoby pisemnie w terminie nie krótszym niż 7 dni przed dniem odbycia przetargu.

6. Prawo użytkowania pomieszczenia gospodarczego uzyskuje osoba, która w drodze przetargu zaoferuje najwyższą opłatę czynszową.

ROZDZIAŁ IV ZASADY GOSPODAROWANIA TERENAMI OSIEDLOWYMI

§ 17.

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę terenami stanowiącymi jej własność, współwłasność, albo będących w użytkowaniu wieczystym, zgodnie z ich przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
2. Spółdzielcze tereny osiedlowe, o których mowa w ust.1 przeznacza się na:
 - 1/ dojścia i dojazdy do budynków i urządzeń z nimi związanych;
 - 2/ miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych;
 - 3/ place zabaw dla dzieci, boiska sportowe i miejsca rekreacyjne;
 - 4/ zamontowanie urządzeń reklamowych;
 - 5/ postawienie tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych do tymczasowego użytkowania w okresie krótszym od ich trwałości technicznej, przewidzianych do przeniesienia w inne miejsce lub do rozbiórki, a także obiektów budowlanych nie połączonych trwale z gruntem np. kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przykrycia namiotowe, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, kontenery;
 - 6/ **płatne parkingi i miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych.**

§ 18.

1. Spółdzielnia może dokonywać zmiany w dotychczasowym sposobie użytkowania terenów osiedlowych, jeżeli projektowane zmiany nie naruszają w znacznym stopniu interesu mieszkańców budynku lub osiedla.
2. Zmiana sposobu użytkowania może nastąpić w stosunku do tej części terenów osiedlowych, które w dotychczasowej funkcji nie były wykorzystywane od kilku lat albo stanowią część trawników położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów pieszych.
3. Zmiana w użytkowaniu terenów osiedlowych może nastąpić z inicjatywy:

- 1/ organów samorządowych Spółdzielni;
- 2/ mieszkańców budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu;
- 3/ administracji Spółdzielni;
- 4/ osób zainteresowanych indywidualnym użytkowaniem terenu.

§ 19.

1. Przeprowadzenie zmiany w użytkowaniu terenu z przeznaczeniem na cel określony w § 17 ust. 2 pkt. 1, 2 i 3 następuje w ramach uchwalanych planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni.
2. Zmiany w zagospodarowaniu terenów, o których mowa w ust. 1 mają charakter trwały i służą potrzebom mieszkańców danego budynku lub zespołu budynków znajdujących się w sąsiedztwie terenu osiedlowego.

§ 20.

1. **Przeprowadzenie zmiany w użytkowaniu terenu z przeznaczeniem na cel określony w § 17 ust. 2 pkt. 4, 5 może mieć tylko charakter tymczasowy, umożliwiający przywrócenie jego pierwotnego charakteru.**
2. Tereny przeznaczone na cele określone w § 17 ust. 2 pkt. 4, 5 i 6, użytkowane są na podstawie umów dzierżawy, zawartej na czas nieokreślony z możliwością ich rozwiązania po trzymiesięcznym okresie wypowiedzenia.
3. Użytkowanie terenów na cele określone w § 17 ust. 2 pkt. 4, 5 i 6 jest odpłatne, według stawek ustalonych w drodze przetargu albo w drodze negocjacji, jednak nie niższych aniżeli ustalonych przez Radę Nadzorczą.
4. Dzierżawa terenu obejmuje powierzchnię znajdującą się pod wystawionym obiektem oraz teren do niego przyległy, nie mniejszy niż 1 metr szerokości mierzony od ścian bocznych obiektu.

§ 21.

1. Doboru dzierżawców terenów, o których mowa w paragrafie poprzedzającym, Zarząd Spółdzielni dokonuje:
 - 1/ w drodze przetargu pisemnego, jeżeli przedmiotem dzierżawy jest teren wygospodarowany z inicjatywy organów samorządowych albo administracji Spółdzielni;

- 2/ na wniosek osoby zainteresowanej wydzierżawieniem terenu.
2. Jeżeli z wnioskiem o dzierżawę tego samego terenu występuje więcej niż jedna osoba Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg pisemny na ustalenie sposobu zagospodarowania terenu oraz wysokości czynszu dzierżawnego.
 3. Jeżeli dobór dzierżawców odbywa się w drodze przetargu, przepisy dotyczące przeprowadzania przetargu na najem lokali użytkowych stosuje się odpowiednio.

ROZDZIAŁ V

ZASADY PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W LOKALU MIESZKALNYM

§ 22.

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego mogą część lokalu przeznaczyć na prowadzenie przez nich albo przez domowników działalności gospodarczej.
2. Zmiana przeznaczenia części lokalu mieszkalnego na działalność gospodarczą może nastąpić za zgodą Zarządu Spółdzielni.
3. Wniosek na udzielenie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w mieszkaniu winien zawierać:
 - 1/ wskazanie pomieszczeń, w których będzie prowadzona działalność gospodarcza,
 - 2/ szczegółowy zakres działalności gospodarczej w lokalu,
 - 3/ zgodę mieszkańców, dla których prowadzona działalność gospodarcza stanowiłaby znaczne utrudnienie z wywiązywania się z obowiązku utrzymania porządku w pomieszczeniach wspólnego użytku (np. klatki schodowej, korytarzy piwnicznych).
4. Zarząd Spółdzielni nie wyrazi zgody na prowadzenie działalności gospodarczej albo anuluje udzieloną zgodę, jeśli będzie to sprzeczne z zasadami porządku domowego i współżycia mieszkańców.

§ 23.

1. Spółdzielnia pobiera opłaty za prowadzenie działalności gospodarczej w mieszkaniu według stawek określonych przez Radę Nadzorczą.
2. Do ustalenia opłat za wydzieloną część lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej przyjmuje się opłatę równoważną iloczynowi stawki eksploatacyjno – remontowej mieszkania pomnożonej przez współczynnik korygujący.

ROZDZIAŁ VI
ZASADY STOSOWANIA OBNIŻKI STAWEK CZYNSZOWYCH ZA NAJEM LOKALI
UŻYTKOWYCH, POMIESZCZEŃ GOSPODARCZYCH I TERENÓW OSIEDLOWYCH
§ 24.

1. Obniżenie stawki czynszowej następuje na uzasadniony wniosek zainteresowanego najemcy, użytkownika lub dzierżawcy.
2. Najemca, użytkownik lub dzierżawca może ubiegać się o czasowe zmniejszenie stawki czynszowej w przypadku gdy:
 - 1/ użytkuje dany lokal lub teren co najmniej jeden rok;
 - 2/ w trakcie trwania umowy najmu, użytkowania lub dzierżawy nie korzystał z obniżki czynszu w trybie określonym w niniejszym regulaminie;
 - 3/ nie posiada zadłużenia wobec Spółdzielni z tytułu opłat czynszowych albo posiada zgodę Zarządu na ratalną spłatę zadłużenia.

§ 25.

1. Z zastrzeżeniem określonym w ust.2 niniejszego paragrafu, Zarząd może dokonać obniżki czynszu w wysokości do 20% jego dotychczasowej stawki podstawowej, ustalonej dla 1m² powierzchni użytkowej lokalu lub terenu.
2. Podstawowa stawka czynszowa nie może być niższa aniżeli 1,- zł (jeden złoty) ponad obowiązujące opłaty eksploatacyjno – remontowe wnoszone przez członków Spółdzielni za lokale mieszkalne.
3. Obniżenie stawki czynszowej na warunkach § 24 oraz paragrafu niniejszego może nastąpić na czas określony do jednego roku z możliwością przedłużenia na okres nie dłuższy niż 3 lata.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może, po uprzednim pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, obniżyć stawkę czynszową na czas obowiązywania umowy najmu, użytkowania lub dzierżawy.

ROZDZIAŁ VII
POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 26.

Przepisy niniejszego regulaminu nie zmieniają postanowień dotychczas zawartych umów najmu, użytkowania lub dzierżawy zawartych na podstawie dotychczas obowiązujących w Spółdzielni przepisów.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Maria Golcz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Włodzimierz Pilecki

Załącznik do Regulaminu gospodarowania lokalami użytkowymi,
pomieszczeniami gospodarczymi i terenami osiedlowymi oraz
prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym

ZASADY PRZEPROWADZANIA PRZETARGU NA ODDANIE W NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH W SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "CZYN" W SŁUPSKU

§ 1.

1. Słupska Spółdzielnia Mieszkaniowa "CZYN" w Słupsku, zwana dalej "Spółdzielnią" wyznacza termin przetargu na najem lokali użytkowych oraz podaje do publicznej wiadomości o jego przeprowadzeniu z wyprzedzeniem minimum 7-dniowym, pozwalającym zainteresowanym na wzięcie w nim udziału.
2. Ogłoszenie o przetargu, określające podstawowe zasady jego przeprowadzenia, umieszcza się w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w innych miejscach uznanych przez Spółdzielnię za celowe.
3. Ogłoszenie, o którym mowa w niniejszym paragrafie winno określać:
 - 1/ nazwę i siedzibę Spółdzielni,
 - 2/ miejsce i czas przeprowadzenia przetargu,
 - 3/ dane dotyczące lokali objętych przetargiem, a w szczególności: ich wielkość, adres, ewentualnie rodzaj prowadzenia w nich działalności,
 - 4/ miejsce i termin, w którym można obejrzeć wynajmowane lokale,
 - 5/ wysokość stawki wyjściowej - miesięcznej, ustalonej jako: opłata za 1 m² powierzchni lokalu albo opłata za cały lokal,
 - 6/ wysokość oraz termin i miejsce wpłaty wadium,
 - 7/ zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje stawki opłat równej co najmniej stawce wywoławczej,
 - 8/ informację, że wadium oferenta, którego oferta została przyjęta zostanie zarachowane na poczet pierwszych opłat czynszowych za najem,
 - 9/ informację o wymaganej kaucji w związku z podpisaniem umowy z osobą obejmującą lokal,
 - 10/ miejsce, termin i tryb składania ofert, jeżeli na dany lokal nie będzie oferentów w przetargu ustnym,
 - 11/ zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta, zrezygnuje albo uchyli się od podpisania umowy najmu,
 - 12/ zastrzeżenie, że Spółdzielnia może wycofać z przetargu lokale bez podania przyczyn, albo zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert.
5. Ogłoszenie o przetargu stanowi zaproszenie do rozpoczęcia rokowań.

§ 2.

1. Przetarg ustny odbywa się w drodze publicznej licytacji w terminie i miejscu wyznaczonym w ogłoszeniu.
2. Przetarg pisemny odbywa się w formie ofert składanych na piśmie w terminie 5 dni od chwili odbycia przetargu ustnego.

§ 3.

1. Przetarg na najem lokali użytkowych przeprowadza się komisyjnie.
2. Ustanawia się Komisję Przetargową w następującym składzie:
 - 1) Kierownik Działu Członkowsko – Samorządowego jako Przewodniczący Komisji – prowadzący przetarg,
 - 2) dwóch członków Komisji – pracownika Działu Ekonomicznego oraz Pracownika Działu Członkowsko - Samorządowego, który jest protokolantem,
 - 3) dwóch członków Rady Nadzorczej – jako asesorów, za których powiadomienie odpowiada Przewodniczący Komisji.

Nie przybycie jednej a nawet dwóch osób reprezentujących Radę Nadzorczą nie wstrzymuje przeprowadzenia przetargu. W takim przypadku Komisja Przetargowa funkcjonuje w trzyosobowym składzie.
3. W razie nieobecności Kierownika Działu Członkowsko – Samorządowego, Przewodniczącego Komisji powołuje Prezes Zarządu lub jego Zastępcą. W pozostałym zakresie obowiązują zasady określone w ust.2 pkt. 2 i 3.
4. Członkowie Komisji nie mogą stawać do przetargu w charakterze oferenta lub jego pełnomocnika.

§ 4.

1. Przedmiotem przetargu jest podstawowa stawka czynszowa za najem lokalu, wyrażona w złotych za 1 m² jego powierzchni użytkowej miesięcznie, albo jako opłata czynszowa za cały lokal.
2. Ustaloną przez Zarząd Spółdzielni wyjściową stawkę czynszową podaje się do publicznej wiadomości w ogłoszeniu o przetargu.
3. Stawka czynszowa, wyrażona w złotych za 1 m² powierzchni lokalu nie obejmuje innych składników opłat za użytkowanie lokalu z tytułu: VAT, centralnego ogrzewania, dostawy wody, energii elektrycznej, podatków itp.
4. Opłata czynszowa za cały lokal nie obejmuje: podatku VAT, opłat za zużytą w lokalu energię elektryczną.
5. Osoby biorące udział w przetargu mogą oferować stawkę czynszową o przebicie /postąpienie/ nie niższe niż 10 % stawki wywoławczej, z zaokrągleniem do 0,10 złotego.
Jeżeli przebicie /postąpienie/ jest rażąco niskie lub wysokie, Komisja Przetargowa może ustalić jego wysokość przed przetargiem.
6. Wygrywającym przetarg jest osoba, która zaoferuje najwyższą stawkę czynszową.
Jeżeli do przetargu przystąpiła tylko jedna osoba, do przyjęcia jej oferty wystarczy zaoferowanie

przynajmniej stawki wyjściowej.

7. Ustalona w drodze przetargu stawka czynszowa może ulegać podwyższeniu w terminie od dnia 1 kwietnia roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowany w Dzienniku Urzędowym GUS. Zmiany z tego tytułu będą następować bez stosowania wypowiedzenia dotychczasowej stawki. Powyższa zasada ma zastosowanie po upływie okresu nie krótszego niż pół roku od daty zawarcia umowy.

§ 5.

1. W przetargu może wziąć udział nieograniczona liczba osób fizycznych i prawnych.
2. Przetarg jest ważny, bez względu na liczbę uczestników.

§ 6.

W przetargu nie mogą uczestniczyć:

- 1/ osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej,
- 2/ dotychczasowi najemcy lub dzierżawcy, którzy zalegają z płatnościami na rzecz Spółdzielni lub nie przestrzegają wcześniej zawartych ze Spółdzielnią umów,
- 3/ małżonkowie, a w przypadku spółek - wspólnicy, osób wymienionych w pkt-cie 1 i 2 niniejszego paragrafu

§ 7.

1. Przystąpienie do przetargu należy udokumentować wpłaceniem wymaganego wadium na lokal, o wynajem którego będzie się występować.
2. Ta sama osoba może brać udział w przetargu na najem innych lokali, po spełnieniu warunku określonego w ust. 1.
3. Wpłaty wadium uczestnicy przetargu dokonują w terminie i miejscu oznaczonym w ogłoszeniu.
4. Wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostały przyjęte, zostaje zwrócone bezpośrednio po zakończeniu przetargu.
5. Wadium złożone przez oferentów przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli żaden z uczestników licytacji nie zaoferuje stawki równej co najmniej stawce wywoławczej.
6. Wadium osoby wygrywającej przetarg Spółdzielnia zarachuje na poczet pierwszych opłat za najem lokalu, którego przetarg dotyczył.
7. Jeżeli osoba, której oferta została przyjęta w przetargu zrezygnuje lub uchyli się od podpisania umowy najmu w oznaczonym terminie, wpłacone wadium przepada na rzecz Spółdzielni.

§ 8.

1. Przed przeprowadzeniem licytacji, prowadzący przetarg zapoznaje jej uczestników z zasadami przetargu, treścią umowy najmu, oraz przedstawia dane dotyczące lokalu /lokali/, na których najem został ogłoszony przetarg.
2. Jeżeli przetargiem objętych jest kilka lokali, licytację przeprowadza się w pierwszej kolejności na lokal, na który jest najwięcej oferentów.

Ustalona zasada obowiązuje w dalszej licytacji na inne lokale.

3. Po zakończeniu licytacji na najem wszystkich lokali, prowadzący przetarg ogłasza zamknięcie przetargu ustnego.
4. W sprawach organizacyjnych dotyczących przeprowadzenia przetargu decyzje podejmuje Komisja Przetargowa.

§ 9.

1. Oferta złożona w toku przetargu ustnego przestaje wiązać, gdy inny licytant złoży ofertę korzystniejszą albo przetarg zostanie zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.
2. Zawarcie umowy w drodze przetargu ustnego następuje z chwilą wybrania oferty.

§ 10.

1. Osoba, która wygrała przetarg składa oświadczenie potwierdzające zapoznanie się z niniejszymi zasadami i warunkami umowy najmu oraz zobowiązanie do jej podpisania w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.
2. Z osobą, która wygrała przetarg Spółdzielnia zawiera umowę najmu lokalu na czas nieokreślony.
Dopuszcza się zawarcie umowy na czas określony (do 5 lat) przy wynajmowaniu lokali wymagających znacznych nakładów na remont lub adaptację pomieszczeń. Taką możliwość określa Zarząd w drodze negocjacji na wniosek osoby, która wygrała przetarg.

§ 11.

1. W razie braku oferentów w przetargu ustnym, wynajęcie lokalu może nastąpić w przetargu pisemnym.
2. Jeżeli do przetargu pisemnego przystąpiło kilku oferentów Komisja Przetargowa wybiera z nich osobę, która zaoferowała najwyższą stawkę czynszową.
3. Oferta złożona w toku przetargu pisemnego przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta, lub gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.
4. W terminie 14 dni od dnia otwarcia ofert, Zarząd Spółdzielni powiadamia pisemnie wszystkich uczestników przetargu pisemnego o jego wyniku lub o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru którejkolwiek z ofert.

§ 12.

1. Komisja Przetargowa może w każdym czasie odstąpić od przeprowadzenia przetargu na najem danego lokalu, albo zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert - bez podania przyczyn dokonanej czynności.
2. Strona umowy zawartej w drodze przetargu może żądać jej unieważnienia, jeżeli druga strona lub działająca z nią w porozumieniu osoba trzecia sprzecznie z prawem lub zasadami współżycia społecznego wpłynęła na wynik przetargu. Jeżeli umowa została zawarta na cudzy rachunek, jej unieważnienia może żądać także dający zlecenie.

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 2 wygasa z upływem miesiąca od dowiedzenia się o istnieniu przyczyny unieważnienia, nie później niż z upływem roku od dnia zawarcia umowy.

Słupsk, dnia 04. października 2007r.