

REGULAMIN

**GOSPODAROWANIA LOKALAMI UŻYTKOWYMI, TERENAMI
ORAZ POWIERZCHNIAMI BUDYNKÓW WYNAJMOWANYCH
DLA CELÓW REKLAMOWYCH**

Zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/3/2020 z dnia 07.04.2020

REGULAMIN

GOSPODAROWANIA LOKALAMI UŻYTKOWYMI, TERENAMI ORAZ POWIERZCHNIAMI BUDYNKÓW WYNAJMOWANYCH DLA CELÓW REKLAMOWYCH

Na podstawie § 51 ust.1 p.1 Statutu Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej ustala się:

§ 1

Gospodarkę lokalami użytkowymi prowadzi Zarząd Spółdzielni, mając na celu osiągnięcie przez Spółdzielnię dochodu z tego tytułu. Decyzje w zakresie tej działalności Zarząd Spółdzielni podejmuje w formie uchwał. Przygotowanie materiałów potrzebnych do podjęcia decyzji co do poszczególnych lokali, sporządzanie umów, wystawianie faktur oraz organizowanie przetargów należy do obowiązków Działu Obrotu Nieruchomościami.

§ 2

Przed podjęciem decyzji Zarząd może zwrócić się o opinię do właściwej terytorialnie Rady Osiedla.

§ 3

1. Wysokość opłaty czynszowej za najem lokali użytkowych, terenów oraz powierzchni pod reklamy ustalana jest przez Zarząd RSM na podstawie cen rynkowych zależnych od lokalizacji, popytu oraz stanu technicznego przedmiotu najmu. Minimalne wysokości opłat czynszowych dla lokali użytkowych o powierzchni do 150 m² oraz terenów i reklam ustalane są przez Radę Nadzorczą RSM w załączonej do niniejszego regulaminu tabeli. Wysokość opłat dla lokali użytkowych o powierzchni powyżej 150 m² są negocjowane uwzględniając najlepsze zabezpieczenia interesów Spółdzielni.
2. Uchwalone przez Radę Nadzorczą stawki minimalne oraz obowiązujące opłaty za najem podwyższane będą co roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni, lecz nie mniej niż 2% w stosunku do roku poprzedniego. Podwyżka będzie obowiązywała od pierwszego lutego każdego roku. Klauzule tej treści należy umieszczać w umowach. Zarząd może w uzasadnionych przypadkach wyrazić zgodę na zapisy w umowach przewidujące zwolnienie z waloryzowania wysokości czynszu w oznaczonym okresie czasu, nie dłuższym niż 24 miesiące.
3. Czynsz ponadto ulegnie podwyżce w przypadku podwyższenia przez właściwe organy administracji stawek opłat lub podatków lokalnych, lub w przypadku wprowadzenia nowych rodzajów opłat lub podatków nieobowiązujących w momencie podpisywania umowy. Rada Nadzorcza może w uzasadnionych ekonomicznie sytuacjach dokonywać

zmian stawek minimalnych opłat. W takim przypadku klauzula waloryzacyjna obowiązywać będzie od lutego następnego roku kalendarzowego.

4. W sytuacjach nadzwyczajnych spowodowanych wystąpieniem stanu wojennego, stanu wyjątkowego, stanu klęski żywiołowej lub ogłoszeniem stanu zagrożenia epidemicznego, stanu epidemii, Zarząd Spółdzielni może na wniosek najemcy umorzyć opłaty za najem lub okresowo zastosować stawki za najem niższe od stawek minimalnych określonych w załączniku do niniejszego regulaminu, uwzględniając zabezpieczenie interesów Spółdzielni i ciągłość wynajmu po ustaniu sytuacji nadzwyczajnej. Powyższy zapis nie dotyczy opłat za dostarczane media i opłat za gospodarowanie odpadami.

§ 4

Wynajęcie lokalu użytkowego, terenu i powierzchni budynku pod reklamę może nastąpić w formie przetargowej lub bezprzetargowej. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały. Przy podejmowaniu decyzji o wyborze formy wyłonienia najemcy, Zarząd bierze pod uwagę ilość potencjalnych najemców i zainteresowanie lokalem, atrakcyjność lokalu, korzyści ekonomiczne dla Spółdzielni lub inne czynniki mające jego zdaniem znaczenie dla właściwego zabezpieczenia interesów Spółdzielni.

W przypadku decyzji o ogłoszeniu przetargu może on mieć formę przetargu nieograniczonego lub ograniczonego. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu określa „Regulamin przetargu na wynajem lokali użytkowych, terenów i wynajmu powierzchni budynków pod reklamy”.

W przypadku wyboru formy bezprzetargowej, Zarząd zobowiązany jest do rozpropagowania oferty wynajmu poprzez ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej.

§ 5

Jeżeli ogłoszony przetarg nie wyłoni najemcy ze względu na brak ofert, Zarząd może podjąć decyzję o ponownym ogłoszeniu przetargu z równoczesnym obniżeniem ceny wywoławczej lub o poszukiwaniu najemcy bez przetargu.

§ 6

Przy wyborze najemcy bierze się pod uwagę wiarygodność kontrahenta, rodzaj prowadzonej działalności i inne czynniki korzystne dla Spółdzielni.

§ 7

Czynsz najmu ustala się w umowie jako wynik przetargu, a w przypadku wyboru najemcy bezprzetargowo, czynsz najmu ustala się na podstawie średnich cen rynkowych. Oferowana stawka za najem ustalona w trybie bezprzetargowym może być negocjowana w dół lub w

górej, z zastrzeżeniem, że nie można zastosować mniejszej stawki niż stawka minimalna określona w tabeli stanowiącej załącznik do niniejszego regulaminu.

§ 8

Najemca lokalu jest zobowiązany wnieść kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu brutto oraz trzymiesięcznego prognozowanego kosztu ogrzewania brutto w celu zabezpieczenia jego zobowiązań wynikających z podpisanej umowy najmu. Zarząd może wyrazić zgodę na inną formę wniesienia kaucji niż gotówka. Kaucja zostanie rozliczona z najemcą w ciągu miesiąca od rozwiązania umowy najmu z zastrzeżeniem, że kaucja w części obliczonej na podstawie prognozowanego zużycia ciepła(koszty ogrzewania) podlega zwrotowi po zdaniu lokalu bez oprocentowania w terminie do dnia 30 września po zakończeniu ostatniego okresu rozliczeniowego, w którym lokal był wynajmowany.

§ 9

1. Zarząd może wyrazić zgodę na podnajęcie części lokalu przy czym łączna powierzchnia podnajmowana nie może przekroczyć 50% powierzchni wynajmowanego lokalu. Stawka czynszu najmu za podnajmowaną powierzchnię ulegnie zwiększeniu o co najmniej 10% w stosunku do stawki obowiązującej, co dotyczy również stawek czynszu wynegocjowanych w drodze przetargu. W uzasadnionych przypadkach, uwzględniając ważne interesy Spółdzielni, Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą może wyrazić zgodę na podnajem większej niż 50% powierzchni lub całości lokalu. Uzasadnienie powinno być załącznikiem do uchwały Zarządu.
2. Możliwość podnajęcia nie dotyczy terenów oraz powierzchni reklamowych.

§ 10

Traci moc Regulamin gospodarowania lokalami użytkowymi, terenami oraz powierzchniami budynków wynajmowanych dla celów reklamowych zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej 1/5/2019 z dnia 14.05.2019 r.

§ 11

Regulamin gospodarowania lokalami użytkowymi, terenami oraz powierzchniami budynków wynajmowanymi dla celów reklamowych zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/3/2020 z dnia 07.04.2020 r. Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia.