

REGULAMIN
najmu lokali użytkowych, garaży, stanowisk postojowych oraz terenów w Młodziejowej
Spółdzielni Mieszkaniowej

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Lokalem użytkowym jest lokal przeznaczony i dostosowany do prowadzenia działalności gospodarczej a w szczególności handlowej lub usługowej.
2. Garaż jest pomieszczeniem przeznaczonym do przechowywania samochodu osobowego lub motocykla. Postanowienia dotyczące garażu stosuje się odpowiednio do stanowisk postojowych w wielostanowiskowych halach garażowych.

§ 2

Spółdzielnia może budować lokale użytkowe, garaże i stanowiska postojowe oraz wynajmować je osobom fizycznym i prawnym.

Zasady finansowania

§ 3

Koszty budowy lokali użytkowych, garaży i stanowisk postojowych pokrywane są w całości przez Spółdzielnię w przypadku budowy z przeznaczeniem na wynajem na rzecz osób fizycznych i prawnych.

Zasady wyboru najemców

§ 4

Wynajmowanie lokali użytkowych lub garaży następuje na rzecz osób fizycznych i prawnych na podstawie przetargu w formie pisemnego naboru ofert.

§ 5

1. Ogłoszenie dotyczące przetargu na najem lokali użytkowych lub garaży zamieszczane jest na:
 - stronie internetowej MSM,
 - drzwiach lokalu będącego przedmiotem przetargu,
 - tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu i siedzibach Administracji Spółdzielni.
2. Dodatkowo ogłoszenie może być emitowane na stronach telegazety TVK Toruń i publikowane w prasie lokalnej. Ogłoszenie zamieszczone jest co najmniej 7 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert.
3. W przypadku wskazania następcy przez dotychczasowego najemcę Zarząd może odstąpić od przetargu.

§ 6

Ogłoszenie o przetargu zawiera podstawowe dane o lokalu użytkowym lub garażu a mianowicie:

- identyfikację lokalu użytkowego lub garażu,
- wyznaczoną datę oglądu,
- cenę wywoławczą,
- miejsce i termin składania ofert,
- informację o terminie ogłoszenia wyniku przetargu,
- informację o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny na każdym jego etapie.

§ 7

Wyboru najemcy dokonuje komisja powołana przez Zarząd. Wybór najemcy podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.

§ 8

1. Z najemcą Spółdzielnia zawiera pisemną umowę najmu zgodnie z postanowieniami Statutu i Kodeksu Cywilnego w terminie 14 dni od ogłoszenia wyników naboru ofert.
2. W przypadku nie zawarcia w ciągu 14 dni od dnia ogłoszenia wyników przetargu umowy najmu z winy najemcy, Spółdzielnia unieważnia przetarg.

Opłaty za lokale użytkowe i garaże.

§ 9

1. Najemca lokalu użytkowego lub garażu zobowiązany jest wносить opłaty w wysokości ustalonej w umowie.
2. Opłaty za zużycie mediów komunalnych w lokalach opomiarowanych ustala się wg wskazań urządzeń pomiarowych a w lokalach nieopomiarowanych wg ryczałtu ustalonego przez Spółdzielnię. Częstotliwość i zasady rozliczeń zostają ustalone w umowie najmu.
3. Obowiązek wnoszenia opłaty powstaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu użytkowego lub garażu i ustaje z dniem protokolarnego przekazania następnemu najemcy lub Spółdzielni.
4. Opłaty wnoszone są do 15-go dnia każdego miesiąca z góry.
5. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu najmu lokalu użytkowego lub garażu Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 10

Czynsz najmu składa się z dwóch elementów:

- a) stawki umownej,
 - b) opłaty z tytułu kosztów utrzymania, w tym mediów komunalnych jak: centralne ogrzewanie, gaz, energia elektryczna, odprowadzenie ścieków, ciepła i zimna woda.
- Opłaty wymienione w lit. „b” Spółdzielnia ma prawo zmienić jednostronnie w drodze pisemnego powiadomienia najemcy po zmianie ich wysokości przez dostawców.

§ 11

Dzierżawa terenu pod tymczasowe obiekty budowlane.

1. Tymczasowym obiektem budowlanym jest obiekt przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem.
2. Zawarcie umowy dzierżawy terenu pod tymczasowe obiekty budowlane następuje na wniosek zainteresowanego po uzyskaniu:
 - a) opinii Administracji osiedla,
 - b) wstępnej lokalizacji w oparciu o plan zagospodarowania osiedla.
3. Czynsz dzierżawny terenu nie może być niższy od opłat ponoszonych z tego tytułu przez Spółdzielnię takich jak opłata za wieczyste użytkowanie, podatek od nieruchomości.
4. Wskazanie lokalizacyjne pod postawienie straganu wstępnie zainteresowany dzierżawą terenu może uzyskać po złożeniu:
 - a) pisemnej oferty z załączonym rysunkiem,
 - b) uzyskaniu pozytywnej opinii Administracji osiedla,
 - c) wskazanie lokalizacyjne straganu jest wydane na czas określony.
5. Postanowienia zawarte w pkt 4 stosuje się odpowiednio do dzierżawy terenu pod tymczasową działalność handlową.

Obowiązki najemcy lokalu użytkowego i garażu.

§ 12

Do obowiązków najemcy lokalu użytkowego należy:

1. Wyposażenie lokalu użytkowego na własny koszt w niezbędny sprzęt przeciwpożarowy.
2. Dokonywanie na własny koszt napraw i konserwacji związanych z utrzymaniem właściwego stanu technicznego lokalu użytkowego, a w szczególności:
 - a) naprawa i konserwacja instalacji wod. - kan.,
 - b) naprawa i konserwacja podłóg, drzwi i okien,
 - c) naprawa i konserwacja urządzeń znajdujących się w lokalu.
3. Przestrzeganie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku (korytarze, klatki schodowe).
4. Usuwanie nieczystości z lokalu oraz utrzymanie w nim i jego najbliższym otoczeniu porządku.
5. W razie niewykonywania remontów i bieżącej konserwacji powodujących zagrożenie dla stanu technicznego lokalu, Spółdzielnia może wykonać w nim remont na koszt najemcy.
6. Zwrot kosztów poniesionych przez Spółdzielnię związanych z naprawą urządzeń w lokalu użytkowym lub jego remontem powstałych z winy najemcy, a także kosztów naprawy urządzeń przeznaczonych do użytkowania wspólnego powstałych z jego winy.
7. Zabrania się składowania materiałów zagrażających bezpieczeństwu, zdrowiu oraz życiu w tym substancji trujących, żrących i łatwopalnych.

§ 13

Do obowiązków użytkownika garażu należy:

1. Wyposażenie garażu na własny koszt w niezbędny sprzęt przeciwpożarowy.
2. Wykonywanie na własny koszt napraw i konserwacji związanych z utrzymaniem właściwego stanu technicznego garażu.
3. Usuwanie nieczystości z garażu oraz utrzymanie w nim porządku i jego najbliższym otoczeniu.
4. W przypadku nie wykonywaniu remontu i bieżącej konserwacji powodujących zagrożenie dla stanu technicznego garażu Spółdzielnia może wykonać remont na koszt najemcy garażu.
5. Zwrot kosztów poniesionych przez Spółdzielnię związanych z naprawą urządzeń w garażu lub jego remontem powstałych z winy najemcy, a także kosztów naprawy urządzeń przeznaczonych do użytkowania wspólnego powstałych z jego winy.
6. Zabrania się składowania materiałów zagrażających bezpieczeństwu, zdrowiu oraz życiu w tym substancji trujących, żrących i łatwopalnych, a także produktów łatwo ulegających biodegradacji.

§ 14

Niniejszy regulamin został zatwierdzony na posiedzeniu Zarządu w dniu 07.09.2022 r. (protokół nr 37/2022) i wchodzi w życie od dnia 20.09.2022 r.