

Zasady wynajmowania pomieszczeń ogólnego użytku w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego

§1

Ilekróć w niniejszych zasadach jest mowa o:

- 1) pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenia ogólnego użytku położone w budynkach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego, a w szczególności:
 - a) komórki gospodarcze położone w parterach budynków przy ulicy Sikorskiego 10 do 36,
 - b) pomieszczenia gospodarcze,
 - c) komory i pomieszczenia zsypowe;
- 2) stawce bazowej – należy przez to rozumieć minimalną wysokość miesięcznej stawki najmu za 1m² powierzchni użytkowej pomieszczenia (bez podatku VAT), ustaloną zgodnie z Planem gospodarczo - finansowym na dany rok;
- 3) stawce najwyższej – należy przez to rozumieć wysokość miesięcznej stawki najmu za 1m² powierzchni użytkowej pomieszczenia (bez podatku VAT), ustaloną w wyniku przeprowadzonych negocjacji;
- 4) uczestniku negocjacji – należy przez to rozumieć osobę, która posiada prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku, w którym znajduje się pomieszczenie oraz która złożyła pisemny wniosek o wynajęcie pomieszczenia;
- 5) rejestrze pomieszczeń – należy przez to rozumieć rejestr zawierający ewidencję:
 - a) wszystkich pomieszczeń znajdujących się w budynkach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni,
 - b) wpływających pism w sprawie zawarcia umowy najmu pomieszczenia,
 - c) zawartych umów najmu pomieszczeń.

§2

1. Wnioski o najem pomieszczeń winny być składane w formie pisemnej do Spółdzielni i ewidencjonowane w rejestrze pomieszczeń. Każdemu wnioskowi nadaje się odpowiedni numer z rejestru wynikający z daty wpływu wniosku.
2. Rejestr pomieszczeń winien zawierać ewidencję wszystkich będących w dyspozycji Spółdzielni pomieszczeń z podziałem na nieruchomości i wyszczególnienie danych dotyczących:
 - 1) oznaczenia pomieszczenia numerem ewidencyjnym,
 - 2) rodzaju (typu) pomieszczenia,
 - 3) lokalizacji pomieszczenia (klatka, kondygnacja)
 - 4) przeznaczenia pomieszczenia (potrzeby własne Spółdzielni, najem)
 - 5) kolejnego numeru i daty wpływu wniosku o najem danego pomieszczenia,
 - 6) daty zawarcia i numeru umowy najmu oraz czasu jej trwania.
3. Zawieranym umowom najmu pomieszczeń nadaje się odpowiedni, wynikający z kolejności chronologicznej z podziałem na lata, numer wynikający z rejestru pomieszczeń.
4. Całokształt spraw związanych z ewidencją wniosków, doborem najemców, przygotowaniem umów najmu i prowadzeniem rejestru prowadzi Dział Członkowsko –Lokalowy.

§3

1. Dobór najemców pomieszczeń, o których mowa w par. 1 pkt. 1) dokonywany jest następująco:
 - 1) w przypadku posiadania przez Spółdzielnię jednego zarejestrowanego wniosku o wynajęcie pomieszczenia – umowę zawiera się z osobą zainteresowaną najmem, zamieszkującą w danym budynku, na podstawie złożonego pisemnego wniosku o wynajęcie pomieszczenia. Czynsz najmu ustalany jest w drodze przeprowadzonych negocjacji z zastrzeżeniem, że nie może być niższy niż stawka bazowa.
 - 2) w przypadku zgłoszenia się co najmniej dwóch osób zainteresowanych wynajęciem pomieszczenia – doboru najemców dokonuje się poprzez negocjacje stawki czynszu najmu. Umowę zawiera się z wygrywającym negocjacje.
2. Zasady doboru najemców określone w ust. 1 nie mają zastosowania w przypadku, gdy aktualny najemca danego pomieszczenia przed upływem terminu rozwiązania umowy złoży wniosek o przedłużenie czasu trwania zawartej umowy.
3. Przekazanie – przejęcie pomieszczeń najemcy do użytkowania lub do Spółdzielni odbywa się protokolarnie. Protokół zdawczo – odbiorczy winien być podpisany przez obie strony umowy.
4. Najemca pomieszczenia, który utracił tytuł prawny do lokalu mieszkalnego przed upływem okresu, na który została zawarta umowa najmu winien wydać zajmowane pomieszczenie Spółdzielni niezwłocznie.

§4

1. Negocjacje przeprowadzane są w siedzibie Spółdzielni, w których uczestniczy oddelegowany pracownik Spółdzielni wyznaczony przez kierownika Działu Członkowsko – Lokalowego.
2. Przy wynajmowaniu pomieszczeń, o wyłonieniu najemcy decydują przeprowadzone negocjacje, z zachowaniem zasady, że umowa najmu zawarta zostaje z uczestnikiem negocjacji, który zaproponował najwyższą stawkę za 1m² powierzchni użytkowej pomieszczenia.
3. Informację o negocjacjach wysyła się osobom zainteresowanym co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem negocjacji.
4. Informacja o negocjacjach powinna zawierać:
 - 1) charakterystykę lokalu – lokalizacja, metraż;
 - 2) termin i miejsce przeprowadzenia negocjacji.
5. Negocjacje uważa się za ważne w przypadku, gdy co najmniej 1 osoba spełnia warunki określone dla uczestnika negocjacji.
6. Z przeprowadzonych negocjacji pracownik Spółdzielni sporządza notatkę służbową.
7. Spółdzielnia, kierując się dobrem członków i zasadami współżycia społecznego ma prawo do:
 - 1) podjęcia decyzji o wynajęciu pomieszczenia z pominięciem procedury negocjacji,
 - 2) odwołania negocjacji bez podania uzasadnienia.

§ 5

Niniejsze „Zasady...” zostały przyjęte przez Zarząd Spółdzielni w dniu 03.12.2009r. z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2010 roku.

Zarząd Spółdzielni