Regulamin Dzierżawy Terenów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek"

Regulamin określa zasady dzierżawy terenów będących własnością Spółdzielni.

§ 1

1. Terenami w rozumieniu Regulaminu są:
   a) tereny stanowiące własność Spółdzielni,
   b) tereny będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni,
   c) tereny będące we władaniu Spółdzielni,

   które ze względu na:
   - położenie,
   - odpowiednią powierzchnię,

   mogą być wydzierżawiane.
2. Działalność prowadzona na terenach wydzierżawianych przez Spółdzielnię nie może być dla mieszkańców Spółdzielni uciążliwa.

§ 2

Spółdzielnia może zawierać umowy dzierżawy z osobami prawnymi, jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej oraz osobami fizycznymi.

§ 3

1. Dzierżawców terenów wyłania się w trybie:
   a) pisemnego konkursu ofert – zgodnie z Regulaminem konkursu stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego Regulaminu,
   b) indywidualnych negocjacji z zainteresowanym oferentem bez ogłaszania konkursu.
2. Oferenci zobowiązani są do wpłaty wadium w wysokości 3-miesięcznej minimalnej stawki czynszu dzierżawnego wynikającej z załącznika nr 1 i nr 2 do niniejszego Regulaminu.
3. Wadium zostanie zaliczone przez wydzierżawiającego na poczet wzajemnych rozliczeń.
4. Jeżeli w terminie jednego miesiąca nie zostaną wybrani oferenci w trybie określonym w ust.1, Zarząd może podjąć decyzję o obniżeniu stawki czynszu dzierżawnego poniżej kwot wynikających z załącznika nr 1 i nr 2 do niniejszego Regulaminu.
5. Przy wydzierżawianiu terenów pod miejsca parkingowe pierwszeństwo będą mieli Oferenci mieszkający bądź prowadzący działalność na terenie Spółdzielni, wg następującej kolejności:
   a) mieszkańcy będący członkami Spółdzielni i ich organizacje,
   b) mieszkańcy nie będący członkami Spółdzielni i ich organizacje,
   c) podmioty prowadzące działalność gospodarczą na terenie Spółdzielni.

§ 4

Zgoda Zarządu na dzierżawę terenu następuje po zasięgnięciu opinii Rady Osiedla.

§ 5

1. Umowa dzierżawy może być zawarta na czas nieokreślony lub czas określony.

2. Umowa zawierana jest w formie pisemnej i określa w szczególności:
   a) strony umowy,
   b) przedmiot umowy,
   c) czas trwania umowy,
   d) sposób rozwiązania umowy,
   e) stawkę czynszu dzierżawnego za 1 m² dzierżawionego terenu i sposób zmiany tej stawki,
   f) opłaty za media,
   g) opłaty za wywóz śmieci,
   h) podatek od nieruchomości,
   i) podatek VAT.
3. Wzór umowy stanowi załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu.

§ 6

1. Stawki czynszu dzierżawnego naliczane są zgodnie z tabelą stawek i uzależnione od położenia terenu oraz od rodzaju prowadzonej działalności.
2. Stowarzyszenia i Zrzeszenia - o charakterze non profit, skupiające w swych szeregach członków Spółdzielni i mieszkańców budynków przez Spółdzielnię zarządzanych, organizujące na swój własny koszt parkingi, bądź miejsca postojowe, wnoszą do Spółdzielni opłaty z tytułu:
   a) podatku od nieruchomości,
   b) wieczystego użytkowania gruntu
   c) dostawy „ mediów" (energii elektr., wody, itp.)
   d) innych opłat niezależnych od Spółdzielni,

   oraz roczny czynsz za każde urządzone stanowisko postojowe w wysokości $^{1}/_{30}$ kwoty minimalnego wynagrodzenia obowiązującej w danym okresie – plus podatek od towarów i usług VAT.

3. Tabela stawek czynszu dzierżawnego stanowi załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszego Regulaminu.

§ 7

Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe przy lub w związku z wykonywaniem umowy dzierżawy.

§ 8

1. Z przekazania terenu Dzierżawcy, jak również ze zdania terenu przez Dzierżawcę sporządza się protokół zdawczo – odbiorczy.
2. Po upływie okresu trwania dzierżawy, Dzierżawca powinien przekazać Spółdzielni teren w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym oraz uregulować wszelkie należności związane z dzierżawą pod rygorem utraty wadium.

§ 9

Podstawowymi obowiązkami Dzierżawcy są w szczególności:

a) używanie przedmiotu dzierżawy w sposób określony w umowie, a gdy umowa nie określa sposobu używania – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu przedmiotu dzierżawy,
b) terminowe uiszczanie czynszu dzierżawnego i innych opłat wynikających z umowy,

c) ponoszenie drobnych nakładów połączonych ze zwykłym używaniem przedmiotu dzierżawy,
d) po zakończeniu umowy dzierżawy, zwrot przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym i uporządkowanym.

§ 10

Obowiązkiem Spółdzielni jest sprawowanie nadzoru nad prawidłowością realizacji zawartych umów dzierżawy.

§ 11

1. W przypadku bezumownego korzystania z terenu, Spółdzielnia nalicza za ten okres odszkodowanie na zasadach ogólnych.
2. Przez bezumowne korzystanie z terenu należy rozumieć:
   a) samowolne zajęcie terenu,
   b) niezwrócenie Spółdzielni w wyznaczonym terminie terenu po ustaniu umowy dzierżawy.
3. W przypadku braku składników majątkowych podlegających skutecznemu zajęciu, Spółdzielnia może odstąpić od naliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z terenu dzierżawy.

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Tekst jednolity niniejszego Regulaminu został przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 18.01.2018 r. uchwałą Nr 3 / 18.01.2018 r. – Protokół Nr 1 / 18.01.2018 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Janina Moszczyńska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Władysław Sygnet

Załącznik Nr 1
do Regulaminu Dzierżawy Terenów
(tekst jednolity z dnia 18.01.2018 r.)

Stawki miesięczne czynszu za dzierżawę 1 m² powierzchni terenu niezabudowanego w S.M. „Czerwony Rynek".

Strefa	Rodzaj przewidywanej działalności.					Tereny towarzyszące wszelkim funkcjom.	
	Handel, tablice reklamowe.	Usługi, produkcja, składy, myjnie, zaplecza budowy, autokomisy itp.	Parkingi i miejsca postojowe dozorowane (strzeżone) samodzielne jak i towarzyszące działalności gospodarczej, garaże oraz wiaty garażowe.	Okresowe (sezonowe) ogródki gastronomiczne w tym również parasole.	Całoroczne ogródki gastronomiczne	Przewidziane do utwardzenia na dojścia, dojazdy, miejsca postojowe.	Przewidziane na urządzenie trawników zieleńców, itp.
1.ul. Rzgowska	od 30,00 zł	od 15,00 zł	od 1,00 zł	od 20,00 zł	od 10,00 zł	od 1,00 zł	od 1,00 zł
2.Pozostałe ulice	od 9,00 zł	od 8,00 zł	od 1,00 zł	od 20,00 zł	od 10,00 zł	od 1,00 zł	od 1,00 zł

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Czerwony Rynek"
RADA NADZORCZA

Załącznik Nr 2
do Regulaminu Dzierżawy Terenów
(tekst jednolity z dnia 18.01.2018 r.)

Stawki dzienne czynszu

Lp.	Sposób wykorzystania / rodzaj imprezy	Stawka dzienna czynszu dzierżawnego
1.	Cyrk, koncert, festyn, itp. odpłatne imprezy oraz imprezy o charakterze komercyjnym; Filmowe plany zdjęciowe dla produkcji komercyjnych.	od 100,00 zł za całą udostępnioną nieruchomość
2.	Imprezy niekomercyjne, szczególnie o charakterze sportowym, oświatowym lub kulturalnym; Filmowe plany zdjęciowe dla produkcji niekomercyjnych.	od 20,00 zł za całą udostępnioną nieruchomość
3.	Pozostałe: np. salony gier zręcznościowych, strzelnice, itp.	od 200,00 zł za całą udostępnioną nieruchomość
4.	Roboty budowlane, montażowe i remontowe.	od 1,00 zł za 1 m²

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Czerwony Rynek"
RADA NADZORCZA

Załącznik nr 3
do Regulaminu Dzierżawy Terenów

UMOWA DZIERŻAWY TERENU NR

zawarta w dniu…….…… pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Czerwony Rynek" z siedzibą w Łodzi, ul. Lelewela 3/7, wpisaną do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000008041 reprezentowaną przez:

1……
2……..

zwaną dalej „Wydzierżawiającym"
a:
……zam ……..
legitymującym się dowodem osobistym ……. wyd. przez ……
NIP……../ wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej pod nr …… REGON …….., NIP ……
zwanym dalej „Dzierżawcą",

§ 1.

Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, władającym gruntu przy ul……. określonego jako działka nr ……, obręb…….., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW LD1M/……

§ 2.

Przedmiotem dzierżawy jest teren o powierzchni …….. m^2 przy ul…… w Łodzi stanowiący część działki nr ……..według oznaczenia na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do umowy.

§ 3.

Dzierżawca na dzierżawionym terenie prowadzić będzie działalność o charakterze
……..
……..
……..
……..

§ 4.

Z chwilą wygaśnięcia umowy lub w przypadku zmiany przeznaczenia terenu, Dzierżawca jest zobowiązany przekazać teren w stanie niepogorszonym i uporządkowanym oraz uregulować wszelkie należności związane z umową dzierżawy, pod rygorem utraty wadium.

§ 5.

1. Dzierżawca we własnym zakresie zabezpiecza dostawę energii elektrycznej, wody, czynnika grzejnego.

2. Rozliczenia z tytułu świadczeń określonych w ust. 1 mogą być dokonywane bezpośrednio między Dzierżawcą, a dostawcami tych świadczeń.
3. Dzierżawca jest zobowiązany regulować wszelkie obciążenia publiczne, których wyliczenie znajduje się w § 9 pkt. 1 związane z użytkowaną nieruchomością.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za zdarzenia zaistniałe na całym dzierżawionym terenie.

§ 6.

1. Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, ani dokonywać w nim zmian bez zgody Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca ma obowiązek na własny koszt dokonywać napraw użytkowanego obiektu oraz utrzymać estetyczny wygląd pozostałych urządzeń znajdujących się na dzierżawionym terenie.
3. Dzierżawca jest obowiązany utrzymać porządek i czystość na całym dzierżawionym terenie oraz na terenie bezpośrednio przylegającym, z uwzględnieniem jezdni, chodników w ciągu całego roku.
4. W okresie zimowym Dzierżawca zobowiązany jest uprzątać śnieg i przeciwdziałać oblodzeniu z ciągów pieszych służących prowadzonej działalności.
5. Wydzierżawiający wyraża zgodę na korzystanie z pojemników w pergoli zlokalizowanej przy bl. nr..... -ul. ....., celem wyrzucania śmieci.

§ 7.

1. Działalność prowadzona na dzierżawionym terenie nie powinna stwarzać zagrożenia pożarowego, sanitarnego ani też w jakikolwiek inny sposób ewidentnie zagrażać życiu i zdrowiu mieszkańców oraz nie może wykraczać przeciwko porządkowi domowemu.
2. Dzierżawiony teren nie może być wykorzystany przez dzierżawcę w innym celu, niż określony w umowie dzierżawy.
3. Dzierżawiony teren nie może być poddzierżawiany przez Dzierżawcę osobie trzeciej bez uprzedniej zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 8.

1. Miesięczne opłaty za dzierżawiony teren wynoszą:
   - czynsz dzierżawny (..... m^2 x .....zł/m^2) = ... zł
   - opłaty za media ..... zł
   - podatek od nieruchomości (.....m.^{2} x ..... zł/ m^2) = ... zł
   - wieczyste użytkowanie terenu (.....m^2 x .....zł/m^2) = ... zł
   - wywóz śmieci = ... zł

   RAZEM: .....zł
   (słownie złotych : .....)
   + podatek VAT (22%).

   płatny w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury na konto Spółdzielni: PKO BP SA III O/Łódź Nr 03 1020 3378 0000 1302 0010 8464.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczania opłat za dzierżawę o których mowa w ust.1 a związanych z dzierżawą terenu od dnia.....
3. Zmiana czynszu może być dokonana w formie pisemnego aneksu do umowy.
4. Nie podpisanie aneksu w terminie 14 dni skutkować będzie rozwiązaniem umowy w trybie określonym w § 9.

§ 9. (czas nieokreślony)

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:
   a) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i innych opłat wynikających z § 8 umowy za dwa pełne okresy płatności – po uprzedzeniu Dzierżawcy i udzieleniu mu dodatkowego 3-miesięcznego terminu do zapłaty zaległości,
   b) nie podpisze aneksu do umowy w terminie określonym w § 8 ust. 4,
   c) narusza postanowienia § 6 i § 7 umowy.

§ 9. (czas określony)

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia……..
2. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca narusza postanowienia § 6 i § 7 umowy.

§ 10.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego i Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek".

§ 11.

Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wydzierżawiającego, jeden dla Dzierżawcy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY: DZIERŻAWCA:

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Czerwony Rynek"
RADA NADZORCZA

Załącznik nr 4
do Regulaminu Dzierżawy Terenów

REGULAMIN
pisemnego konkursu ofert na wysokość stawki czynszu dzierżawnego.

§ 1

1. Regulamin niniejszy reguluje zasady przeprowadzania postępowania w formie pisemnego konkursu ofert na wysokość stawki czynszu dzierżawnego.
2. Organizatorem konkursu jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czerwony Rynek"

§ 2

Przedmiotem postępowania jest wysokość miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego za 1 m² dzierżawionego terenu, bez podatku od towarów i usług (VAT).

§ 3

1. Informacja o konkursie publikowana jest w co najmniej jednym dzienniku prasy lokalnej oraz zamieszczana na tablicy informacyjnej mieszczącej się w siedzibie Spółdzielni, co najmniej 14 dni przed ustalonym terminem konkursu.
2. Ogłoszeniu o konkursie powinno zawierać:
   a) nazwę i adres Organizatora,
   b) data, godzina i miejsce składania i otwarcia ofert,
   c) położenie terenu,
   d) powierzchnię terenu,
   e) stawkę wywoławczą,
   f) rodzaj działalności,
   g) stan prawny terenu,
   h) wysokość wadium,
   i) zastrzeżenie Organizatora o możliwości odstąpienia od konkursu.
3. Postępowaniem może być również objęty teren będący jeszcze w dzierżawie pod warunkiem, że dotychczasowy dzierżawca pisemnie zobowiąże się do zdania terenu w terminie 14 dni roboczych po konkursie.

§ 4

W konkursie mogą wziąć udział osoby fizyczne, jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, osoby prawne oraz spółki prawa handlowego nie będące osobami prawnymi – zwani Oferentami.

§ 5

1. Warunkiem przystąpienia do konkursu ofert jest dokonanie wpłaty wadium w siedzibie Spółdzielni.
2. Z postępowania wyklucza się Oferentów będących dzierżawcami innych terenów, którzy zalegają z czynszem i z innymi opłatami z tytułu dzierżawy lub figurują w Krajowym Rejestrze Długów.
3. Nieujawnienie (zatajenie) posiadania zaległości lub figurowania w Krajowym Rejestrze Długów w przypadku uzyskania terenu w drodze konkursu, spowoduje utratę wadium i praw do dzierżawy terenu.

§ 6

1. Ofertę wraz z dowodem wpłaty wadium składa się w miejscu i terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, w formie pisemnej, w zamkniętej kopercie, opatrzonej danymi Oferenta, z zaznaczeniem na niej położenia terenu, którego oferta dotyczy.
2. Oferta powinna zawierać następujące dane:
   a) pełne określenie Oferenta,
   b) aktualny wypis z KRS lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
   c) oświadczenia o niezaleganiu z czynszem i z innymi opłatami z tytułu dzierżawy oraz o nie figurowaniu w Krajowym Rejestrze Długów (dot. Oferentów będących dzierżawcami innych terenów),
   d) wysokość proponowanej stawki czynszu dzierżawnego za 1m² powierzchni terenu bez podatku VAT,
   e) rodzaj proponowanej działalności
   f) pisemne oświadczenie oferenta lub jego pełnomocnika o zapoznaniu się i przyjęciu regulaminu konkursu.
3. Ponadto oferta powinna zawierać proponowany sposób zagospodarowania terenu oraz termin uruchomienia działalności, licząc od dnia podpisania umowy dzierżawy.

§ 7

1. Postępowanie konkursowe przeprowadza powoływana Zarządzeniem Dyrektora Spółdzielni Komisja Konkursowa w składzie 6 – 8 osób.
2. W skład Komisji wchodzą:
   a) Zastępca Dyrektora d/s techniczno – eksploatacyjnych, pełniący zarazem funkcję Przewodniczącego Komisji,
   b) Sekretarz Komisji wyznaczony przez Dyrektora Spółdzielni,
   c) Pracownik Spółdzielni merytorycznie odpowiedzialny za umowy dzierżawy,
   d) Kierownik Osiedla, na którym znajduje się teren przeznaczony do dzierżawy,
   e) Członek Rady Nadzorczej,
   f) Członek Rady Osiedla, na którym znajduje się teren przeznaczony do dzierżawy,
3. W przypadku nieobecności pełnego składu Komisji, dla ważności przeprowadzonego konkursu wymagana jest obecność co najmniej 4 członków Komisji.
4. W razie nieobecności Zastępcy Dyrektora d/s techniczno – eksploatacyjnych zastępuje go inny członek Komisji wyznaczony przez Dyrektora Spółdzielni.
5. Komisja czuwa nad prawidłowością przeprowadzenia konkursu. Do jej zadań należy w szczególności:
   a) badanie ofert pod względem formalno – prawnym,
   b) ocena ofert,
   c) wybór oferty najkorzystniejszej.
6. Komisja nie rozpatruje ofert nieczytelnych lub zawierających nieautoryzowane przeróbki.

§ 8

1. Posiedzenie Komisji składa się z części jawnej i niejawnej.
2. W części jawnej Komisja w obecności Oferentów otwiera oferty, podaje nazwy firm Oferentów, a także informacje dotyczące proponowanej ceny, prowadzonej działalności i okresu dzierżawy.
3. Obecność Oferentów nie jest obowiązkowa.
4. W części niejawnej Komisja dokonuje oceny ofert i wyboru oferty najkorzystniejszej.

§ 9

1. Kryteriami oceny ofert mogą być:
   a) cena,
   b) proponowana działalność,
   c) okres dzierżawy,
   d) ilość zatrudnionych osób,
   e) inne.
2. Komisja badając oferty stosuje ocenę punktową za każdy element.

§ 10

1. Wadium wpłacone przez wygrywającego konkurs ofert przekazywane jest na konto Spółdzielni i zaliczane jest na poczet wzajemnych rozliczeń po zakończeniu dzierżawy.
2. Pozostali uczestnicy konkursu ofert dokonują odbioru wpłaconych wadiów w sposób, miejscu i terminie określonym w informacji o wyniku konkursu.

§ 11

1. Wygrywający konkurs ofert jest zobowiązany do zawarcia umowy dzierżawy w ciągu 14 dni roboczych od dnia otrzymania zawiadomienia o jego wygraniu, pod rygorem utraty wadium i praw dzierżawy do danego terenu.
2. Jeżeli teren jest zajęty przez dotychczasowego użytkownika, umowa dzierżawy winna być podpisana w terminie 14 dni roboczych od dnia postawienia terenu do dyspozycji Spółdzielni.

§ 12

Spółdzielnia może odstąpić od przeprowadzenia konkursu ofert bez podawania przyczyn.

§ 13

W kwestiach spornych lub dotyczących interpretacji postanowień regulaminu, stanowisko rozstrzygające, w imieniu Komisji zajmuje jej Przewodniczący.

§ 14

Informację o rozstrzygnięciu konkursu ofert podaje się do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni.

§ 15

1. Z przebiegu konkursu sporządza się protokół, który podpisują wszyscy obecni członkowie Komisji.
2. Protokół z przebiegu konkursu zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
3. Zatwierdzony protokół stanowi podstawę do zawarcia umowy dzierżawy.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Czerwony Rynek"
RADA NADZORCZA