

**REGULAMIN
WYNAJMU LOKALI POZOSTAJĄCYCH
W ZASOBACH SPÓŁKI INWAŁBRZYCH SP. Z O.O. W WAŁBRZYCHU**

**§1
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Niniejszy regulamin, zwany dalej Regulaminem, określa zasady i kryteria wynajmu lokali, pozostających w zasobach Spółki InWałbrzych Sp. z o.o. w Wałbrzych (Lokal/Lokale).
2. Regulamin zatwierdzony został uchwałą Zgromadzenia Wspólników na podstawie §13pkt. 19 Aktu Założycielskiego Spółki.
3. Wszelkie decyzje dotyczące przeznaczenia Lokali na wynajem podejmuje Zarząd InWałbrzych sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu (Spółka).

**§2
TRYB POSTĘPOWANIA I KRYTERIA WYBORU NAJEMCY**

1. Lokale mogą być wynajmowane na czas określony lub nieokreślony po uprzednim przeprowadzeniu przetargu lub negocjacji, z zastrzeżeniem dalszych postanowień Regulaminu.
2. Do przetargu bądź negocjacji mogą przystępować osoby fizyczne, prawne oraz jednostki nieposiadające osobowości prawnej zainteresowane najmem Lokali ze względu na prowadzoną przez siebie działalność.
3. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego – licytacja miesięcznej stawki czynszu.
4. Przetarg ustny ma na celu uzyskanie jak najwyższej ceny.
5. Stawka wywoławcza, w zakresie miesięcznej stawki czynszu, nie może być niższa niż iloczyn powierzchni Lokalu przeznaczonego do wynajmu i stawki czynszu w wysokości 4,63 zł/m² netto.
6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym w sytuacji braku zainteresowanych najmem Lokali za stawkę czynszu określoną zgodnie z kryteriami, o których mowa w ust. 4 powyżej, Zarząd uprawniony jest do obniżenia stawki wywoławczej, jednakże nie więcej niż o 25%
7. Lokale nie wynajęte w dwóch przetargach zakończonych wynikiem negatywnym przeznaczają się do wynajmu w drodze negocjacji.
8. Każdorazowo o organizowaniu i ogłoszeniu przetargu lub o negocjacji decyduje Zarząd.
9. Zarząd Spółki ma prawo odstąpić od procedury wynajmu lokalu w drodze przetargu na rzecz dotychczasowego najemcy tego lokalu, o ile wyraża on wolę zawarcia kolejnej umowy najmu/aneksu.
10. Zarząd Spółki w uzasadnionych przypadkach może odstąpić od procedury przetargowej i zastosować przeprowadzenie negocjacji.
11. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu lub negocjacji wykonuje komisja powoływana każdorazowo przez Zarząd Spółki.
12. Komisja przetargowa działa w składzie co najmniej 2-osobowym.
13. Ogłoszenie o przetargu lub negocjacjach zamieszcza się co najmniej na 10 dni przed wyznaczonym terminem przetargu lub negocjacji na stronie internetowej InWałbrzych Sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu.
14. Osoby stające do przetargu / negocjacji zobowiązane są wnieść wadium.
15. Wysokość wadium określa Zarząd Spółki, jednak wartość powinna stanowić co najmniej równowartość miesięcznego czynszu najmu, wyliczonego w oparciu o stawkę wywoławczą z obowiązującym podatkiem VAT z zaokrągleniem do pełnego złotego w górę.

16. Wadium powinno być wniesione przelewem na rachunek bankowy InVałbrzych Sp. z o.o. w Wałbrzychu, wskazany w zawiadomieniu przed wyznaczonym dniem przeprowadzenia przetargu lub negocjacji. Za dzień wpływu wadium uważa się dzień uznania środków pieniężnych na rachunku Spółki. Warunkiem udziału w przetargu lub negocjacji będzie okazanie potwierdzenia przelewu wadium.
17. Z przeprowadzonego przetargu lub negocjacji sporządza się pisemny protokół.
18. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeśli nikt nie przystąpił do przetargu lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą.
19. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, przeprowadza się drugi przetarg z zastosowaniem zasad obowiązujących przy organizowaniu pierwszego przetargu.
20. Wadium wniesione przez uczestnika, który wygrał przetarg może być zaliczone na poczet zabezpieczenia lub przyszłego czynszu za najem. Pozostałym uczestnikom przetargu, wadium zostanie niezwłocznie zwrócone.
21. Komisja ma prawo do odwołania przetargu bez podania przyczyny.
22. W przypadku odwołania lub unieważnienia przetargu, wadium zostanie niezwłocznie zwrócone uczestnikom.

§3

ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU LOKALI

1. Zarząd Spółki jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako najemcę o miejscu i terminie zawarcia umowy o najem lokalu w ciągu 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu lub odbycia negocjacji.
2. Umowę najmu zawiera się w formie pisemnej.
3. Przed wydaniem lokalu strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, wyposażenia, itp. Podpisany przez obydwie strony protokół zdawczo-odbiorczy Lokalu stanowi załącznik do umowy najmu.
4. Stan techniczny lokalu zdawanego przez najemcę po zakończeniu umowy najmu (stwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym) nie może być gorszy od stanu, w jakim lokal znajdował się w chwili przekazania go najemcy.
5. Jeżeli osoba ustalona jako najemca lokalu nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy najmu, Zarząd Spółki może pisemnie odstąpić od zawarcia umowy najmu, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. W ogłoszeniu zamieszcza się informację o tym uprawnieniu.
6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy Spółka może obniżyć dotychczasowo ustaloną w umowie najmu stawkę czynszu. Za uzasadnione przypadki uważa się w szczególności:
 - a) zmianę sytuacji faktycznej bądź prawnej najemcy,
 - b) zmianę obowiązujących przepisów prawa, w tym zmianę w zakresie stawek podatków uiszczanych przez najemcę w związku ze zmianą właściciela Lokalu.

§4

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zasady określone w niniejszym regulaminie stosuje się odpowiednio do dzierżawy nieruchomości Spółki InVałbrzych Sp. z o.o.
2. Niniejszy regulamin wchodzi w życie po zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą Spółki i zatwierdzeniu przez Zgromadzenie Wspólników.