

REGULAMIN
najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, miejsc postojowych, garaży, powierzchni
oraz gruntów w SM „Oświecenia” w Krakowie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Niniejszy Regulamin określa zasady i tryb wyłaniania najemców lokali mieszkalnych, użytkowych, powierzchni wspólnego użytku w budynkach mieszkalnych, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, oraz gruntów jak również ogólne warunki umów najmu.

§ 2

Ilekróć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- 1) Statucie, rozumie się przez to statut Spółdzielni;
- 2) Spółdzielni, rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Oświecenia” w Krakowie;
- 3) Zarządzie, rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni;
- 4) Najemcy, rozumie się przez to osoby fizyczne lub prawne wynajmujące lokale, miejsca postojowe, powierzchnie wspólnego użytku lub grunty;
- 5) Lokalu, należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy w rozumieniu niniejszego Regulaminu,
- 6) Lokalu mieszkalnym, należy przez to rozumieć pozostający w zasobach Spółdzielni lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych,
- 7) Lokalu użytkowym, należy przez to rozumieć pomieszczenie przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej w szczególności w zakresie usług, produkcji, handlu, biurową, artystyczną oraz wyodrębniony garaż,
- 8) Stawce wywoławczej, rozumie się przez to wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu bez podatku VAT za 1 m² powierzchni przedmiotu najmu, ustalonej przez Zarząd na potrzeby konkursu;
- 9) Najwyższej stawce, rozumie się przez to wysokość miesięcznej stawki czynszu bez podatku VAT za 1 m² powierzchni najmu, ustaloną w drodze konkursu,
- 10) Wygrywającym konkurs, rozumie się przez to osobę, która podczas konkursu zaoferowała najwyższą stawkę czynszu;
- 11) Przebiciu, rozumie się przez to zaoferowanie przez uczestnika konkursu wyższej stawki czynszu;
- 12) Opłatach dodatkowych, należy przez to rozumieć opłaty za dostawy energii elektrycznej, gazu, wody, odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych oraz inne opłaty zależne lub niezależne od Spółdzielni, a związane z używaniem lokalu, a nie wynikające z indywidualnych umów dostawy mediów zawieranych przez najemcę bezpośrednio z dostawcami mediów.

§ 3

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu,



ze względu na jego cechy techniczno - użytkowe lub brak popytu lub co do którego ze względu na plany Spółdzielni odnośnie przeznaczenia lokalu nie podjęto decyzji o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.

2. Spółdzielnia może wynajmować wolne pod względem prawnym lokale użytkowe, powierzchnie wspólnego użytku, miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych oraz grunty członkom Spółdzielni, a także osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Do lokali użytkowych nie zalicza się pomieszczeń, które służą do zaspokajania potrzeb mieszkańców wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni, w szczególności piwnic, pomieszczeń gospodarczych, magazynków, wózkowni, suszarni oraz innych stanowiących wygospodarowanych pomieszczeń wchodzących w skład powierzchni wspólnej w budynku.
4. Spółdzielnia może wynajmować lokale, powierzchnie wspólnego użytku, garaże, miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych oraz grunty wyłącznie na podstawie pisemnej umowy najmu określającej szczegółowe warunki najmu, z najemcą wyłonionym zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.

II. TRYB I ZASADY USTALANIA NAJEMCÓW LOKALI

§ 4

1. Zarząd w celu wyłonienia najemcy ogłasza konkurs ofert.
2. Dopuszcza się pominięcie przez Zarząd procedury konkursowej w przypadku, gdy dotychczasowy najemca lokalu użytkowego lub gruntu rezygnuje z najmu i wskazuje potencjalnego nowego najemcę. W takim przypadku uzgodnienie warunków najmu następuje w wyniku negocjacji pomiędzy Zarządem, a Najemcą.
3. Postępowanie konkursowe przeprowadza Komisja konkursowa, w skład której wchodzi przewodniczący oraz co najmniej dwóch członków, w tym sekretarz. W pracach komisji może także brać udział w charakterze obserwatora jeden oddelegowany członek Rady Nadzorczej.
4. Przewodniczącego oraz członków Komisji konkursowej powołuje Zarząd spośród pracowników Spółdzielni.
5. Komisja konkursowa dokonując wyboru najkorzystniejszej oferty kieruje się wysokością oferowanej stawki czynszu najmu.
6. W konkursie nie mogą uczestniczyć członkowie komisji konkursowej oraz osoby im bliskie. Na tę okoliczność członkowie Komisji konkursowej składają stosowne oświadczenie.

§ 5

1. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu, powierzchni wspólnego użytku, miejsca postojowego lub gruntu przysługuje członkom Spółdzielni.
2. Udział w pierwszym konkursie na najem mogą wziąć wyłącznie członkowie Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni może zastrzec w każdym konkursie prawo jego unieważnienia bez podania przyczyn.



4. Zarząd Spółdzielni może zastrzec sobie prawo do wskazania rodzaju działalności, jaka może być prowadzona w przedmiocie najmu lub określenia rodzaju działalności, jaka nie może być tam prowadzona, o czym informuje oferentów w ogłoszeniu o konkursie.
5. Uczestnik konkursu obowiązany jest wnieść wadium przed przystąpieniem do konkursu w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
6. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem należności z tytułu używania przedmiotu najmu. Wysokość kwoty kaucji i termin wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.

§ 6

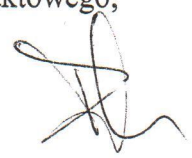
1. Ogłoszenie o konkursie umieszcza się co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert, na tablicach ogłoszeń w budynkach i siedzibie Spółdzielni, na budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu lub na przedmiocie najmu, oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o publikacji ogłoszeń w inny sposób, w szczególności o publikacji ogłoszeń w prasie lokalnej.
3. W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczone informacje o konkursie na najem kilku przedmiotów najmu.

§ 7

1. Ogłoszenie o konkursie winno zawierać informacje o:
 - 1) przedmiocie najmu (rodzaj, położenie, metraż, przeznaczenie),
 - 2) stawce wywoławczej nie obejmującej opłat dodatkowych,
 - 3) przewidywanej wysokości opłat dodatkowych,
 - 4) terminie i miejscu składania i otwarcia ofert,
 - 5) terminie, w którym można oglądać przedmiot najmu oraz zapoznać się z treścią niniejszego Regulaminu oraz projektem umowy najmu,
 - 6) przysługującym Zarządowi prawie do unieważnienia konkursu bez podania przyczyn,
 - 7) wysokości oraz terminie i sposobie wniesienia wadium,
 - 8) informacji o wysokości kaucji zabezpieczającej,
 - 9) innych istotnych postanowieniach dotyczących konkursu.
2. W prasie publikowane są ogłoszenia w formie skróconej, zawierającej co najmniej informacje o:
 - 1) położeniu i powierzchni przedmiotu najmu,
 - 2) terminie i miejscu składania i otwarcia ofert,
 - 3) miejscu i sposobie uzyskania szczegółowych informacji i zapoznania się z materiałami dotyczącymi postępowania.

§ 8

1. Konkurs przeprowadzany jest w formie pisemnej.
2. Osoby zainteresowane udziałem w konkursie muszą złożyć pisemną ofertę, która powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko (nazwę) oferenta, adres do doręczeń oraz nr telefonu kontaktowego;



- 2) pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami konkursu;
 - 3) proponowaną wysokość stawki czynszu najmu w złotych netto za 1 m² powierzchni najmu;
 - 4) oświadczenie o przeznaczeniu przedmiotu najmu lub rodzaju działalności gospodarczej jaką oferent zamierza prowadzić w przedmiocie najmu – jeśli dotyczy,
 - 5) dowód wniesienia wadium przed upływem terminu składania ofert,
 - 6) oświadczenie o zobowiązaniu do wpłaty na konto Spółdzielni kaucji zabezpieczającej zgodnie z warunkami konkursu;
 - 7) kopię odpisu z KRS lub zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej w przypadku przedsiębiorców lub informację o nr PESEL oraz serię i nr dowodu osobistego w przypadku osób fizycznych.
3. Do konkursu dopuszczeni zostają oferenci, którzy złożyli pisemną ofertę i spełnili wymagania określone w ust. 2 oraz wnieśli wadium w wymaganej wysokości.
 4. Osoby rozpoczynające działalność gospodarczą składają dokumenty jak osoby fizyczne ze zobowiązaniem w złożonej ofercie dołączenia dokumentów określonych w ust. 2 pkt. 6 przed zawarciem umowy.
 5. O dopuszczeniu oferenta do konkursu rozstrzyga Komisja konkursowa.

§ 9

1. Konkurs jest ważny, gdy wpłynęła co najmniej 1 ważna oferta.
2. O wyniku konkursu rozstrzyga wysokość zaoferowanej stawki czynszu, przy czym wygrywa oferta z najwyższą stawką zaoferowaną, która nie może być niższa od stawki wywoławczej ustalonej przez Zarząd w oparciu o stawki rynkowe.
3. W przypadku gdy w wyniku pierwszego konkursu nie wyłoniono najemcy Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o ogłoszeniu drugiego konkursu, z wyłączeniem ograniczenia wynikającego z postanowień § 5 ust. 2.
4. W przypadku gdy w wyniku konkursu, o którym mowa w ust. 3, nie wyłoniono najemcy ze względu na brak ofert niepodlegających odrzuceniu Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o ogłoszeniu kolejnego konkursu ze stawką wywoławczą czynszu najmu obniżoną do wysokości gwarantującej zagospodarowanie lokalu.
5. W przypadku gdy w wyniku konkursu, o którym mowa w ust. 3, nie wyłoniono najemcy ze względu na brak choćby jednej oferty zawierającej stawkę w wysokości co najmniej stawki wywoławczej Zarząd może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dodatkowych negocjacji ustnych z oferentami którzy zaoferowali stawkę czynszu najmu niższą od stawki wywoławczej.
6. Negocjacje stawki czynszu najmu, o których mowa w ust 5, prowadzone są przez Komisję konkursową w obecności co najmniej jednego członka Zarządu.
7. W przypadku, gdy w żadnym z przeprowadzonych trybów, o których mowa w ust. 2 - 5 nie wyłoniono najemcy wówczas Zarząd może podjąć decyzję o wyłonieniu najemcy z pominięciem procedury konkursowej, tj. z wolnej ręki, po przeprowadzeniu negocjacji z przyszłym najemcą. O wyborze najemcy w trybie z wolnej ręki Zarząd poinformuje niezwłocznie Radę Nadzorczą.

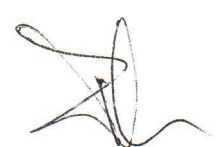


§ 10

1. W przypadku, gdy w konkursie, o którym mowa w § 9 ust. 2 i 3, złożono co najmniej 2 ważne oferty Komisja, po analizie ofert, w celu uzyskania jak najlepszych warunków najmu, może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dodatkowej dogrywki w formie licytacji ustnej.
2. Do licytacji ustnej zapraszanych jest co najmniej dwóch oferentów, którzy zaoferowali najwyższe stawki czynszu najmu.
3. O terminie licytacji i najwyższej zaoferowanej stawce czynszu najmu, która stanowić będzie stawkę wywoławczą w licytacji oraz o wysokości postąpienia oferenci powiadamiani są telefonicznie oraz dodatkowo na piśmie.
4. Licytacja odbywa się, gdy przystąpi do niej co najmniej 2 oferentów.
5. W trakcie licytacji Przewodniczący Komisji konkursowej podaje dane uczestników licytacji, wysokość stawki wywoławczej oraz wysokość postąpienia i wzywa uczestników licytacji do zgłaszania oferowanych wysokości stawki czynszu najmu.
6. Uczestnicy konkursu zgłaszają ustnie kolejne przebiccia w wysokości co najmniej ustalonego postąpienia. Oferowana stawka przestaje wiązać, gdy kolejny uczestnik licytacji zaoferuje wyższą, aż do momentu, w którym Przewodniczący Komisji konkursowej wywoła po raz trzeci ostatnią oferowaną stawkę i przybicciem zamknie licytację ogłaszając imię i nazwisko (nazwę) oferenta wygrywającego licytację.

§ 11

1. Z przeprowadzonego konkursu Sekretarz Komisji konkursowej sporządza protokół zawierający w szczególności:
 - 1) wskazanie imiennego składu Komisji konkursowej,
 - 2) oznaczenie terminu i miejsca konkursu,
 - 3) określenie stawki wywoławczej czynszu najmu.
 - 4) informację o oferentach i proponowanych przez nich warunkach najmu,
 - 5) informację o ogłoszeniu i przeprowadzeniu dodatkowej licytacji ustnej i jej wynikach,
 - 6) gdy konkurs nie dał rezultatu, decyzję Zarządu w sprawie przeprowadzenia kolejnego konkursu i ustaleniu jego warunków,
 - 7) informację o przeprowadzonych na podstawie § 9 ust. 5 dodatkowych negocjacjach i ich wynikach,
 - 8) informację o ostatecznych wynikach konkursu, ze wskazaniem oferenta, który konkurs wygrał i na jakich warunkach.
2. Protokół z przeprowadzonego konkursu podpisują wszyscy członkowie Komisji konkursowej.
3. Obserwator oddelegowany z Rady Nadzorczej nie bierze udziału w głosowaniu, lecz przysługuje mu prawo wniesienia swych zastrzeżeń na piśmie do protokołu z przeprowadzonego konkursu.
4. Zarząd Spółdzielni przed zatwierdzeniem wyników konkursu zobowiązany jest do pisemnego ustosunkowania się do wniesionych zastrzeżeń, o których mowa w ust. 3.



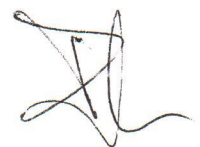
§ 12

1. Protokół z postępowania konkursowego przewodniczący Komisji konkursowej przedkłada Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia.
2. Umowa najmu lokalu zawierana jest z wybranym oferentem w oparciu o protokół zatwierdzony przez Zarząd.
3. Wynik konkursu ofert podawany jest do wiadomości każdemu oferentowi na piśmie, w terminie 7 dni roboczych od dnia zatwierdzenia przez Zarząd wyników konkursu.
4. Zawiadomienie oferenta, którego oferta została wybrana, powinno dodatkowo zawierać informacje o terminie i miejscu zawarcia umowy oraz wpłacenia kaucji.
5. W przypadku nie zawarcia umowy przez najemcę wybranego w drodze konkursu w terminie wyznaczonym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 4, Spółdzielnia może odstąpić od zawarcia umowy najmu, a kwota wadium przepada na rzecz Spółdzielni. W takim przypadku Zarząd, po przeprowadzeniu dodatkowych negocjacji, może zawrzeć umowę najmu z oferentem, który zaoferował kolejną stawkę niższą od oferenta, który konkurs wygrał, po spełnieniu przez niego wszelkich wymagań formalnych do zawarcia umowy wynikających z niniejszego Regulaminu.
6. Spółdzielnia zwraca wadium uczestnikom konkursu, których oferty nie zostały wybrane jako najkorzystniejsze, niezwłocznie po zawarciu umowy najmu.

III. WARUNKI I ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU LOKALI

§ 13

1. Z Najemcą, wyłonionym na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie, Spółdzielnia zawiera umowę najmu lokalu, po zatwierdzeniu wyników przez Zarząd oraz dokonaniu przez Najemcę czynności określonych w ust. 2.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest dokonanie przez Najemcę wyłonionego w wyniku konkursu lub w innym trybie określonym niniejszym Regulaminem:
 - 1) spisanie protokołu zdawczo-odbiorczego, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu i stanowi załącznik do umowy najmu,
 - 2) przedstawienie do wglądu oryginałów dokumentów związanych z działalnością prowadzoną przez najemcę tj.:
 - a) wypisu z ewidencji działalności gospodarczej lub odpisu z KRS,
 - b) jeżeli działalność prowadzona przez wygrywającego konkurs zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wymaga koncesji, zezwolenia lub licencji - dokumentu koncesji, zezwolenia lub licencji. W przypadku braku przedmiotowych dokumentów w chwili zawierania umowy najmu z przyczyn obiektywnych, winny być one przedłożone Spółdzielni do wglądu niezwłocznie po ich uzyskaniu;
 - 3) wpłata kaucji zabezpieczającej należności przysługujące Spółdzielni z tytułu najmu lokalu. Na wniosek najemcy Spółdzielnia zaliczy na poczet kaucji wadium uiszczone w związku z konkursem.
3. W uzasadnionych przypadkach, na czas remontu i modernizacji lokalu, Zarząd Spółdzielni może zwolnić Najemcę z obowiązku zapłaty czynszu najmu w całości lub części, nie dłużej jednak niż za 3 pełne okresy płatności.



4. Termin zawarcia umowy najmu lokalu ustala Zarząd Spółdzielni, jednak nie później niż 14 dni od daty rozstrzygnięcia konkursu.
5. Umowa najmu lokalu zawierana jest na czas nieoznaczony, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o zawarciu umowy na czas oznaczony.
6. Zawarcie umowy najmu lokalu na czas oznaczony, przekraczający okres 10 lat, wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 14

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy określa umowa najmu.
2. Umowa najmu winna zawierać w szczególności postanowienia wedle których do najemcy lokalu mają zastosowanie przepisy regulaminu używania lokali oraz porządku domowego mieszkańców obowiązującego w zasobach Spółdzielni.

§ 15

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia oraz dokonywać adaptacje i zmiany tylko za pisemną zgodą Spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek Najemcy, Spółdzielnia może wyrazić zgodę na dostosowanie przestrzeni lokalu do potrzeb Najemcy. Każda zmiana lub adaptacja lokalu, elewacji budynku lub bezpośredniego otoczenia lokalu, a szczególnie wymagająca zmiany konstrukcji budynku, wymaga pod rygorem nieważności pisemnej akceptacji Spółdzielni.
3. Najemca zobowiązany jest do uzyskania wymaganych prawem zezwoleń na dokonanie zmian, adaptacji i sposobu użytkowania od organów administracji państwowej, samorządowej i autora projektu budynku.
4. Najemca ma obowiązek dostarczyć odpowiednie projekty wraz z pozwoleniami na budowę lub zgłoszeniem do Wydziału Architektury, a po wykonaniu prac dostarczyć dokumentację powykonawczą.
5. Wszelkie koszty związane ze zmianą lub adaptacją lokalu ponosi Najemca, bez prawa dochodzenia zwrotu tych kosztów od Spółdzielni w trakcie obowiązywania umowy jak i po jej rozwiązaniu.
6. W przypadku adaptacji o wysokich nakładach może być zawarty aneks określający zobowiązania stron w przypadku rozwiązania umowy.
7. Zmiana zakresu działalności prowadzonej w wynajmowanym lokalu oraz podnajem lub oddanie do bezpłatnego używania osobie trzeciej całości lub części wynajmowanego lokalu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
8. Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
9. Stan techniczny lokalu zdanego przez najemcę nie może być gorszy od stanu w jakim lokal znajdował się w chwili przekazania go do najmu stwierdzonego protokołem.

§ 16

1. Wysokość miesięcznego czynszu za najem lokalu określona będzie w umowie najmu.



2. Aktualizacja stawki czynszu najmu dokonywana będzie w formie pisemnej, nie częściej niż raz w roku kalendarzowym, w oparciu o podawany przez GUS wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni.
3. Zmiana stawki czynszu najmu nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu do umowy, następowała będzie w drodze jednostronnego, pisemnego zawiadomienia Najemcy.
4. Oprócz czynszu Najemca będzie wносił opłaty dodatkowe związane z eksploatacją lokalu.
5. Zmiana wysokości opłaty dodatkowej, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu do umowy, następować będzie na podstawie jednostronnego, pisemnego zawiadomienia Najemcy w oparciu o faktyczne koszty ponoszone przez Wynajmującego.
6. Czynsz i opłaty dodatkowe będą uiszczane w terminach i w sposób ustalony w umowie.
7. Koszty wynikłe z opóźnienia wszelkich wynikających z umowy płatności obciążają Najemcę.

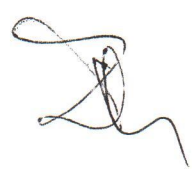
§ 17

1. Najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji w ustalonej przez Zarząd wysokości w gotówce lub w innej formie uzgodnionej przez strony.
2. Kaucja stanowi zabezpieczenie zapłaty czynszu i innych należnych opłat wraz z podatkiem VAT oraz kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń lokalu i wyposażenia przekraczających normalne zużycie oraz innych roszczeń Spółdzielni wobec Najemcy w związku z rozwiązaniem lub wygaśnięciem umowy.
3. Spółdzielnia przysuguje prawo potrącenia z wpłaconej kaucji wszelkich opłat wynikających z umowy oraz odszkodowania z tytułu zniszczenia lokalu powstałego z winy Najemcy lub przekazania lokalu bez przywrócenia go do stanu zgodnego z postanowieniami umowy.
4. Spółdzielnia zwraca Najemcy wpłaconą kaucję w terminie 60 dni od daty protokolarnego przekazania opróżnionego lokalu przez Najemcę oraz po dokonaniu wszelkich rozliczeń finansowych wynikających z umowy.

§ 18

Najemca zobowiązany jest do:

- 1) terminowego wnoszenia opłat czynszu oraz opłat dodatkowych wynikających z umowy najmu, oraz ponoszenia kosztów wynikłych z opóźnienia tych płatności,
- 2) użytkowania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i postanowieniami umowy na zadeklarowaną działalność, w sposób nieuciążliwy dla mieszkańców budynku oraz użytkowników innych lokali,
- 3) utrzymywania lokalu w należytym stanie, przeprowadzania na własny koszt drobnych napraw związanych z właściwym utrzymaniem jego stanu technicznego oraz urządzeń w nim zainstalowanych, a w tym:
 - a) napraw podłóg, napraw, regulacji i malowania stolarki i ślusarki budowlanej,
 - b) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu wody i odprowadzania ścieków oraz energii elektrycznej,



- c) odnawiania lokalu i pomieszczeń przynależnych w okresach gwarantujących utrzymanie ich w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez: malowanie (tapetowanie) ścian oraz malowanie drzwi, okien w celu ich zabezpieczenia,
- 4) utrzymania porządku i czystości w lokalu oraz na terenie zewnętrznym bezpośrednio przyległym do lokalu użytkowego,
- 5) przestrzegania zasad określonych w ustawach, Statucie i regulaminach obowiązujących w Spółdzielni jak też przepisów BHP, p.poż, porządkowych i sanitarnych,
- 6) ubezpieczenia swojego mienia znajdującego się w lokalu od ognia, zalania i kradzieży,
- 7) ponoszenia odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim związane z wynajmem.

§ 19

Spółdzielnia przysługuje prawo dokonywania kontroli stanu przedmiotu najmu w terminach uzgodnionych z Najemcą w tym przeprowadzenia kontroli stanu ochrony przeciwpożarowej i stanu urządzeń technicznych.

§ 20

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- 1) utrzymywania budynku, w którym znajduje się wynajęty lokal w stanie technicznym zgodnym z obowiązującymi normami gwarantującymi bezpieczne korzystanie,
- 2) wykonywania prac remontowych i konserwacyjnych wynikających z przeglądów technicznych oraz bieżącej eksploatacji budynków,
- 3) zapewnienia terminowego wywozu nieczystości stałych,
- 4) wykonywania przeglądów rocznych i okresowych zgodnie z obowiązującym prawem i harmonogramami Spółdzielni.

§ 21

Umowa najmu na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego może być rozwiązana przez każdą ze stron bez podania przyczyn z zachowaniem 1-miesięcznego terminu wypowiedzenia, a lokalu użytkowego z zachowaniem co najmniej 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, przy zachowaniu formy pisemnej, pod rygorem nieważności. Za zgodą Zarządu okres rozwiązania umowy może być inny, jednakże obowiązkowo potwierdzony stosownymi zapisami w umowie.

§ 22

Umowa najmu lokalu może być rozwiązana przez Spółdzielnię bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdy Najemca:

- 1) używa lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
- 2) zalega z zapłatą należności za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Spółdzielni,
- 4) bez zgody Spółdzielni wykonał w lokalu przeróbki, modernizacje i zmiany w stosunku do stanu pierwotnego,

- 5) nie wykonuje obowiązków wynikających z postanowień umowy najmu,
- 6) w sposób rażąco naruszył postanowienia obowiązujących regulaminów, w tym w szczególności niniejszego Regulaminu oraz innych obowiązujących przepisów wewnątrzsółdzielczych, administracyjnych, budowlanych, sanitarnych, p.poż.,
- 7) działalność prowadzona w lokalu jest uciążliwa dla mieszkańców budynku lub innych użytkowników lokali.

§ 23

1. Po zakończeniu umowy najmu, w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, Najemca zobowiązany jest do zwrotu Spółdzielni przedmiotu najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w stanie nie pogorszonym, ze zmianami wynikającymi z zawartej umowy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian w lokalu Zarząd może zwolnić Najemcę z obowiązku przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, przy czym w braku postanowień umownych Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów na jego ulepszenie.
3. Jeżeli Najemca nie przywróci lokalu do stanu zgodnego z postanowieniami umowy Spółdzielnia uprawniona jest do wykonania niezbędnych w tym celu prac, przy czym Najemca upoważnia Spółdzielnię do zastępczego wykonania tych prac na koszt Najemcy i potrącenia poniesionych kosztów z wniesionej przez Najemcę kaucji.
4. W przypadku zwłoki w przekazaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni, na skutek wygaśnięcia umowy najmu, Najemca zapłaci Spółdzielni, niezależnie od opłat dodatkowych związanych z eksploatacją lokalu, karę umowną w wysokości 200 % stawki czynszu najmu za każdy okres rozliczeniowy korzystania z lokalu bez tytułu prawnego.
5. Najemca zdający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania lokalu. Podstawą ustalenia tych kosztów jest wartość urządzeń techniczno-sanitarnych w stanie nowym ustalona wg cen detalicznych na dzień rozliczenia, powiększona o koszty montażu. W zakresie szczegółowych zasad tych rozliczeń stosuje się odpowiednio postanowienia Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Członkami zwalnającymi lokale.

IV. WARUNKI I ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU POWIERZCHNI WSPÓLNEGO UŻYTKU, MIEJSC POSTOJOWYCH ORAZ GRUNTÓW

§ 24

Powierzchnie wygospodarowane z części nieruchomości wspólnego użytku oraz miejsca postojowe w parkingu wielostanowiskowym jak również grunty lub ich oznaczone części mogą być oddawane w najem.



§ 25

1. Z uwzględnieniem postanowień Regulaminu postępowania w sprawie zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe pomieszczenia nie będące lokalami użytkowymi, stanowiące część nieruchomości wspólnego użytku, służące do zaspokajania potrzeb mieszkańców, wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni, tj. piwnice, pomieszczenia gospodarcze, magazynki, wygospodarowane przestrzenie pod schodami itp. mogą być oddawane przez Zarząd w najem po rozpatrzeniu złożonych ofert na ich najem (w przypadku więcej niż jednej złożonej oferty) lub na wniosek zainteresowanej osoby fizycznej lub prawnej, z pominięciem procedury konkursowej.
2. Pierwszeństwo najmu pomieszczeń, o których mowa w ust. 1 mają mieszkańcy nieruchomości, w której znajduje się wynajmowane pomieszczenie.
3. W przypadku, gdy wnioskowane do najmu pomieszczenie wykorzystywane było dotychczas na wspólne potrzeby mieszkańców budynku tj. suszarnia, wózkownia itp., Spółdzielnia zasięga opinii Rady Mieszkańców Nieruchomości, w którym znajduje się pomieszczenie, w sprawie zmiany jego przeznaczenia.

§ 26

1. Inne pomieszczenia nie zaliczane do lokali użytkowych, stanowiące część nieruchomości wspólnego użytku mogą być przez Zarząd użyczane ogółowi mieszkańców danego budynku na potrzeby nie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, lecz dla realizacji własnych potrzeb wynikających z faktu zamieszkiwania w budynku, w którym znajduje się dany lokal takich jak siłownia, sala pingpongowa, sala rehabilitacyjna, itp.
2. Mieszkańcy zainteresowani użyczeniem pomieszczenia, o którym mowa w ust. 1, zobowiązani są dostarczyć do Zarządu przed rozpatrzeniem ich wniosku zgodę Rady Mieszkańców Nieruchomości, w której znajduje się pomieszczenie, na jego użyczenie oraz ponosić ewentualne opłaty dodatkowe.

§ 27

Do najmu miejsc parkingowych w garażu wielostanowiskowym stosuje się procedury konkursowe, o których mowa w niniejszym Regulaminie z tym, że pierwszeństwo najmu przysługuje członkom Spółdzielni zamieszkałym w obrębie nieruchomości, w której zlokalizowany jest garaż wielostanowiskowy.

§ 28

Do powierzchni wspólnego użytku zalicza się ściany i dachy budynków znajdujących się w zarządzie Spółdzielni, na których umieszczane mogą być ogłoszenia, nośniki reklam i anteny itp.

§ 29

1. Montaż reklam odbywa się za zgodą Spółdzielni, po zawarciu ze Spółdzielnią stosownej umowy oraz uzyskaniu prawem przewidzianych zezwoleń. Zgoda Spółdzielni dotyczy formy, sposobu i miejsca zamontowania reklamy.



2. W przypadku demontażu reklamy jej właściciel zobowiązany jest do naprawy wszelkich uszkodzeń powstałych w związku z jej umieszczeniem, usunięciem i eksploatacją w tym m.in. uszkodzeń elewacji, dachu, trawnika, elementów urządzenia terenu itp.

§ 30

1. Za najem powierzchni pod reklamy w zasobach Spółdzielni pobiera się czynsz w wysokości ustalanej przez Zarząd odrębną uchwałą.
2. Nie pobiera się czynszu, o którym mowa w ust. 1, za:
 - 1) umieszczenie na budynku, w którym znajduje się lokal użytkowy tablicy informującej o filmie prowadzącej w tym lokalu działalność gospodarczą - o powierzchni nie przekraczającej 0,25 m²,
 - 2) reklamy umieszczone w witrynach i oknach lokalu użytkowego.

§ 31

Do najmu, o którym mowa w § 25, 27 i 30, stosuje się odpowiednio postanowienia Rozdziału III.

§ 32

1. Grunty lub ich części znajdujące się w dyspozycji Spółdzielni mogą być oddawane w najem na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy, po rozpatrzeniu przez Zarząd złożonych ofert (w przypadku więcej niż jednej złożonej oferty) lub na wniosek zainteresowanej osoby, z pominięciem procedury konkursowej.
2. Do umów najmu gruntu stosuje się odpowiednio postanowienia Rozdziału III.
3. Za najem gruntów w zasobach Spółdzielni pobiera się czynsz w wysokości ustalonej przez Zarząd odrębną uchwałą.

V. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 33

Każda zmiana umowy musi być dokonana pod rygorem nieważności na piśmie w formie aneksu podpisanego przez przedstawicieli obu stron. Nie stanowi zmiany umowy zmiana wysokości stawki czynszu i opłat dodatkowych niezależnych od Spółdzielni.

§ 34

Najemca zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdorazowej zmianie adresu lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku wysłanie pisma pod dotychczasowy adres Najemcy uważane będzie przez strony umowy za skuteczne doręczenie.

§ 35

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się postanowienia Kodeksu cywilnego.

§ 36

Spory powstałe przy wykonywaniu umów najmu i użyczenia rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla Spółdzielni.

§ 37



Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwały o jego uchwaleniu.

Regulamin został uchwalony
przez Radę Nadzorczą 28.08.2016r.
Uchwała nr 70/2016.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej i Osobistym
Stanisław Czechowski

ADWOKAT
Paweł Lipiński