

REGULAMIN

najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu oraz najmu i użyczenia pomieszczeń niepełnowartościowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

I. Postanowienia ogólne:

§ 1

Podstawę prawną Regulaminu stanowią:

- 1) Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 roku (Dz.U. z 2014 roku, poz.121) z późniejszymi zmianami,
- 2) Ustawa prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2003 roku nr 188, poz.1848) z późniejszymi zmianami,
- 3) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku (Dz.U. z 2003 roku nr 119, poz. 1116) z późniejszymi zmianami,
- 4) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu.

§ 2

1. Lokalem użytkowym jest pomieszczenie, w którym prowadzi się działalność usługową, handlową, artystyczną itp. lub które służy do zaspokajania potrzeb mieszkańców, wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.
2. Użytkownikami lokali użytkowych mogą być osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, a także członkowie Spółdzielni, grupa mieszkańców lub osoby prawne.
3. Szczegółowe zasady wynajmu, dzierżawy i użyczenia określone są każdorazowo w umowach najmu, użyczenia lub dzierżawy podpisanych przez obie strony umowy.

II. Najem lokali użytkowych.

§ 3

Informacje o wolnych lokalach (do wynajęcia) są wywieszane na tablicy ogłoszeń, w biurze Spółdzielni i administracji osiedla, na stronie internetowej Spółdzielni lub w dostępnych mediach elektronicznych.

§ 4

1. Ubiegający się o najem lokali, w których prowadzona będzie działalność gospodarcza składają wnioski zgodnie z informacją zawartą w ogłoszeniu.
2. Oferty muszą zawierać:
 - określenie podmiotu składającego wniosek,
 - określenie rodzaju działalności przewidywanej do prowadzenia w lokalu,
 - kserokopię wpisu do rejestru ewidencji działalności gospodarczej lub innego stosownego rejestru,
 - kserokopię zaświadczeń o nadaniu numeru NIP, Regon,
 - oświadczenie czy oferent jest lub nie-płatnikiem VAT,
 - oświadczenie o niezaleganiu z płatnościami wobec ZUS i US oraz, że nie toczy się wobec oferenta postępowanie układowe, likwidacyjne bądź upadłościowe.

§ 5

1. Wyboru oferty dokonuje Zarząd Spółdzielni.
2. W przypadku złożenia identycznych ofert Zarząd Spółdzielni ma prawo do przeprowadzenia negocjacji z oferentami.

§ 6

1. Umowę najmu lokalu z Najemcą zawiera Zarząd Spółdzielni.
2. Załącznik do umowy najmu stanowi protokół zdawczo – odbiorczy lokalu.
3. Spółdzielnia może żądać, aby Najemca w celu zabezpieczenia umowy najmu, wpłacił kaucję w wysokości 3-miesięcznego wymiaru czynszu najmu.
4. Najemca lokalu jest zobowiązany umownie ponosić poza czynszem najmu opłaty z tytułu:
 - 1) energii elektrycznej i ciepłej,
 - 2) zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków,
 - 3) wywozu odpadów stałych.

§ 7

1. Podnajem części lub całości lokalu jest możliwy tylko za zgodą Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może żądać przywrócenia stanu pierwotnego lokalu w przypadku rozwiązania umowy najmu i przekazania lokalu. Niespełnienie tego żądania odnotowane zostanie w protokole odbioru lokalu, zaś kwota kaucji zostanie przeznaczona na pokrycie kosztów odnowienia oraz ewentualnego zadłużenia z tytułu niepłacenia czynszu.
3. Spółdzielnia nie zwraca poniesionych przez najemcę nakładów na przedmiot najmu.
4. Wszelkie zmiany w lokalu wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
5. W przypadku nieprzekazania, lokalu po rozwiązaniu umowy najmu Spółdzielnia będzie naliczać i obciążać byłego Najemcę odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu do dnia jego przekazania, w wysokości dotychczasowego czynszu i opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

§ 8

1. Zarząd może obniżyć stawkę czynszu najmu do 20% w stosunku do aktualnie obowiązującej w tym lokalu po 2 miesiącach bezskutecznego poszukiwania chętnych na wynajem.
2. Po następnych 2 miesiącach poszukiwań, poprzez ogłoszenia w prasie lub na spółdzielczych tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej Spółdzielni lub w dostępnych mediach elektronicznych, Zarząd może obniżyć stawkę czynszu najmu o kolejne 20%.

III. Dzierżawa terenów.

§ 9

1. Wnioski o dzierżawę terenu muszą zawierać informację, które wymieniono w pkt. 2 § 2.
2. Wnioski o wydzierżawienie terenów zarządzanych przez Spółdzielnię rozpatruje Zarząd biorąc pod uwagę:
 - 1) położenie wnioskowanego terenu,
 - 2) kolizja z uzbrojeniem podziemnym.

§ 10

1. Umowę dzierżawy terenu z Dzierżawcą zawiera Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może żądać, aby tytułem zabezpieczenia umowy dzierżawy, Dzierżawca wpłacił kaucję do wysokości 3-miesięcznego wymiaru dzierżawy, określonej przez Zarząd Spółdzielni.
3. Dzierżawca jest zobowiązany umownie ponosić poza czynszem dzierżawy opłaty z tytułu:
 - 1) zużycia energii elektrycznej i ciepłej,
 - 2) zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków,
 - 3) wywozu odpadów stałych.

§ 11

1. „Poddzierżawa” części lub całości dzierżawionego terenu jest możliwa tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia ma prawo żądać przywrócenia terenu dzierżawionego do stanu pierwotnego po ustaniu umowy dzierżawy.
3. Spółdzielnia nie zwraca poniesionych przez dzierżawcę nakładów w przedmiocie najmu.
4. Zarząd może zawrzeć umowę dzierżawy z następcą prawnym dotychczasowego dzierżawcy, wskazanym przez tego dzierżawcę.
5. W przypadku nieprzekazania terenu w ostatnim dniu trwania umowy dzierżawy Spółdzielnia będzie obciążać byłego Dzierżawcę odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z terenu do dnia jego przekazania w stanie pierwotnym, w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawy i pozostałych opłat związanych z dzierżawą.

IV. Pomieszczenia niepełnowartościowe.

§ 12

Umowy najmu na prowadzenie działalności gospodarczej w pomieszczeniach niepełnowartościowych (piwniczne, boksy lub ogólnodostępne typu pralnie, suszarnie, wózkarnie) zawiera Zarząd Spółdzielni, na wniosek zainteresowanych osób fizycznych lub prawnych.

§ 13

Zarząd może zawrzeć umowę najmu lub użyczenia pomieszczenia niepełnowartościowego z członkami lub grupą mieszkańców Spółdzielni na inną działalność.

§ 14

Zainteresowani wynajęciem lub użyczeniem lokalu niepełnowartościowego zobowiązani są dostarczyć do Zarządu Spółdzielni przed rozpatrzeniem ich wniosku zgodę wszystkich osób mających prawo do korzystania z danego pomieszczenia na jego wynajem lub użyczenie. Zgoda wszystkich osób w/w jest też niezbędna do zmiany przeznaczenia lokalu niepełnowartościowego już wynajmowanego lub użyczonego przez Spółdzielnię.

§ 15

W pozostałym zakresie warunków najmu i użyczenia stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału II Regulaminu.

V. Zasady ustalania stawek czynszu.

§ 16

1. Stawki czynszu najmu 1m² pow. użytkowej lokali oraz stawki czynszu dzierżawy 1m² terenu ustala Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę poziom inflacji, usytuowanie lokalu, profil prowadzonej działalności oraz ogólną sytuację gospodarczą.
2. W przypadku prowadzenia w danym lokalu działalności, społecznie potrzebnej na potrzeby mieszkańców Spółdzielni, Zarząd może ustalić preferencyjne, niższe stawki czynszu.

§ 17

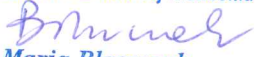
W sprawach obowiązków użytkownika i Spółdzielni dotyczących podziału napraw wewnątrz lokali stosuje się odpowiednio przepisy Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz Kodeksu Cywilnego.

§ 18

Lokale użyczone członkom Spółdzielni na zasadach określonych w §13 używane są bezpłatnie z obowiązkiem ponoszenia przez nich zwykłych kosztów utrzymania tych pomieszczeń.

§ 19

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 19.03.2015r. Uchwałą nr4..... i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubniu

Maria Błaszczak

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubniu

Elżbieta Brzozowska

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

z dnia 15.03.2016 r.

o zmianie Regulaminu najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu oraz najmu i użyczenia pomieszczeń niepełnowartościowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu, działając w oparciu o § 110 ust. 1 pkt 9 Statutu Spółdzielni w Regulaminie najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu oraz najmu i użyczenia pomieszczeń niepełnowartościowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu z dnia 19.03.2015 r. po § 11 dodaje § 11a w brzmieniu:

„ § 11a

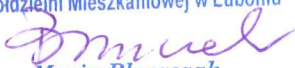
1. Ubiegający się o dzierżawę terenu, na którym zostanie postawiony garaż blaszany, składają wnioski do Zarządu Spółdzielni, które podlegają rejestracji.
2. Warunkiem przyznania terenu jest:
 - zwolnienie miejsca przez dotychczasowego dzierżawcę,
 - nie posiadanie jakiegokolwiek innego garażu.
3. Realizacja wniosku następuje zgodnie z kolejnością zarejestrowania.
4. Z dzierżawcą terenu podpisywana jest umowa dzierżawy, w której zawarte są opłaty miesięczne, ustalane przez Radę Nadzorczą.
5. Podnajmowanie garażu, oddanie w dzierżawę lub nieodpłatne użytkowanie, spowoduje wypowiedzenie umowy dzierżawy terenu.
6. Dzierżawca ma prawo zbyć garaż, a teren oddać Wydzierżawiającej, w terminie 1 miesiąca.”
7. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy terenu, dzierżawca do dnia upływu terminu wypowiedzenia jest zobowiązany usunąć garaż z dzierżawionego terenu. Nie dotyczy to sytuacji, gdy dzierżawca zbył garaż na rzecz nowego dzierżawcy terenu.

§ 2

Pozostałe postanowienia Regulaminu nie ulegają zmianie.

§ 3

Powyższe zmiany wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Maria Błaszczak

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Elżbieta Brzozowska