

REGULAMIN NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH

**S.M. „Budynki Rozproszone”
31-465 Kraków, ul. M. Dzielskiego 2**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin niniejszy został opracowany na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
- 2) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
- 3) ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami,
- 4) kodeksu cywilnego,
- 5) statutu S.M. „Budynki Rozproszone”.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu określają zasady i warunki wynajmu lokali użytkowych oraz prawa i obowiązki stron umowy najmu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokal użytkowy wyłącznie na podstawie umowy najmu określając szczegółowe warunki najmu lokalu.
3. Decyzje w sprawach zawierania umów najmu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

II. ZASADY NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 3

1. Za lokale użytkowe uważa się lokale przeznaczone za zgodą Spółdzielni na inne cele niż mieszkalne.
2. Spółdzielnia lokale użytkowe wolne w sensie prawnym może wynajmować osobom fizycznym i prawnym.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Uchwałę w sprawie najmu lokalu użytkowego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 4

1. Prawa i obowiązki najemcy, wysokość czynszu, kaucji i innych opłat, okres najmu, przedmiot najmu, termin płatności czynszu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Integralną częścią umowy jest protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez wynajmującego i najemcę w dniu przekazania-przejęcia lokalu.
3. Zmiany wysokości stawek w okresie najmu dokonuje się w formie pisemnej.
4. Umowa najmu lokalu użytkowego może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony.
5. Umowa najmu lokalu użytkowego na czas nieoznaczony może być rozwiązana przez każdą ze stron bez podania powodu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia w uzasadnionych przypadkach może być skrócony.
6. Umowa najmu lokalu użytkowego może być rozwiązana przez Spółdzielnię bez zachowania terminu wypowiedzenia, w przypadku, gdy najemca:
 - 1) używa lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
 - 2) zalega z opłatą należności za co najmniej dwa pełne okresy płatności, a upomnienie nie osiągnęło zamierzonego efektu,
 - 3) wynajął lub podnajął lokal lub jego część bez zgody Spółdzielni,
 - 4) samowolnie, bez zgody Spółdzielni wykonał w lokalu przeróbki lub inne zmiany w stosunku do stanu pierwotnego.

§ 5

1. Od dnia 01.01.2010 r. osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego zobowiązane będą do wpłaty kaucji w wysokości jednomiesięcznego czynszu, obliczonej wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.
2. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może odstąpić od żądania wpłaty kaucji.
3. Kaucja jest zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu w trakcie użytkowania oraz zabezpieczeniem wszelkich zobowiązań finansowych z tytułu najmu.
4. Zwrot kaucji w kwocie wniesionej przed objęciem lokalu następuje w terminie jednego miesiąca po protokolarnym przejęciu lokalu użytkowego przez wynajmującego i ewentualnym potrąceniu wszelkich zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.

§ 6

1. Najemcy nie wolno oddawać bez zgody Spółdzielni przedmiotu najmu w podnajem lub bezpłatne używanie osobom trzecim.
2. Najemcy nie wolno dokonywać żadnych zmian i adaptacji bez zgody Spółdzielni.

§ 7

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni lokalu użytkowego.
3. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do metrażu podnajmowanych lokali.
4. Do powierzchni lokalu zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się możliwość ustalenia niższej stawki.
5. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m².

§ 8

1. Wysokość stawek najmu dla lokali użytkowych ustala się zgodnie z warunkami określonymi w umowach najmu, na n/wym. zasadach:
 - 1) w drodze przetargu nieograniczonego ogłaszanego w prasie, gdy lokalizacja lokalu jest atrakcyjna i rokuje nadzieję na uzyskanie wysokiej stawki czynszu,
 - 2) w drodze negocjacji i rozmów prowadzonych z osobami składającymi oferty na wynajem lokali użytkowych:
 - o szczególnym znaczeniu dla mieszkańców Spółdzielni (np. biblioteki, przedszkola, itp.),
 - o mniej atrakcyjnej lokalizacji,
 - o zaniżonym standardzie (np. brak wody, prądu, gazu, c.o, lokale znajdujące się w piwnicach itp.).
2. Niezależnie od czynszu najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat z tytułu energii elektrycznej, gazu i innych.

§ 9

1. Najemca lokalu użytkowego zobowiązany jest do:
 - 1) użytkowania lokalu zgodnie z przeznaczeniem,
 - 2) uzyskania zgody wynajmującego na dokonanie na własny koszt ewentualnych przeróbek i zmian w lokalu,
 - 3) ponoszenia kosztów bieżących napraw i remontów, bez prawa do zwrotu poniesionych z tego tytułu kosztów,
 - 4) utrzymania porządku i czystości w lokalu oraz na terenie zewnętrznym bezpośrednio przyległym do lokalu,
 - 5) przestrzegania zasad określonych w statucie Spółdzielni i regulaminach obowiązujących w Spółdzielni.

§ 10

Wynajmujący zobowiązany jest do:

- 1) zapewnienia sprawnego działania istniejących w budynku urządzeń technicznych umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania budynku, ciepłej i zimnej wody, wind i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku,
- 2) utrzymywania budynku, w którym znajduje się wynajęty lokal użytkowy, w stanie technicznym zgodnym z obowiązującymi normami gwarantującymi bezpieczne przebywanie.

§ 11

1. Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu lub jej rozwiązaniem najemca zobowiązany jest przekazać lokal wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji. Wszelkie ewentualne uszkodzenia najemca winien usunąć na koszt własny.
2. Jeżeli najemca nie przywróci lokalu do stanu pierwotnego, Spółdzielnia uprawniona jest do wykonania niezbędnych prac na koszt wynajmującego.
3. Koszty robót, o których mowa w ust. 2 mogą być pokryte z wniesionej kaucji.
4. Przekazanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

W sprawach nie objętych niniejszym Regulaminem stosuje się postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze, kodeksu cywilnego.

§ 13

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą S.M. „Budynki Rozproszone” na posiedzeniu w dniu 26.10.2009 r. prot. nr 27/10/09.

Postanowienia Regulaminu wchodzi w życie od dnia jego zatwierdzenia, za wyjątkiem postanowień § 5, które wejdą w życie od dnia 01.01.2010 r.