

REGULAMIN NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W RADYMNIE

SPIS TREŚCI:

- I. PODSTAWA PRAWNA
- II. PRZEPISY OGÓLNE
- III. ZASADY WYNAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ
- IV. CZYNSZ I INNE OPŁATY
- V. ZAKOŃCZENIE STOSUNKU NAJMU
- VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Treść regulaminu

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1443).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150).
4. Ustawa z dnia 3 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 121).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie zatwierdzony na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie w dniu 22 czerwca 2010 roku.

II. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Przepisy niniejszego Regulaminu określają zasady najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i prawnym niebędącym członkami Spółdzielni lokale użytkowe wolne w sensie prawnym.
3. Lokalem wolnym w sensie prawnym jest lokal będący własnością Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie, który nie jest obciążony żadnymi prawami i roszczeniami osób trzecich.
4. Decyzje o przeznaczeniu na wynajem oraz o wynajmie lokali użytkowych podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 2

1. Przez umowę najmu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania, a najemca zobowiązuje się płacić Spółdzielni umówiony czynsz oraz inne świadczenia związane z przedmiotem najmu.

§ 3

1. Lokale użytkowe mogą być wynajmowane na czas oznaczony lub nieoznaczony.
2. Umowę najmu zawiera się w formie pisemnej i winna ona w szczególności określać:
 - 1) strony umowy,
 - 2) położenie lokalu, jego powierzchnię, stan techniczny i wyposażenie,
 - 3) wysokość czynszu oraz pozostałych opłat, a także sposób zmiany stawek,
 - 4) terminy płatności,
 - 5) wysokość kaucji i zasady ich zwrotu,
 - 6) sposób rozwiązania umowy, terminy wypowiedzenia oraz sposoby zmiany poszczególnych jej postanowień,
 - 7) określenie rodzaju prowadzonej działalności,
 - 8) zastrzeżenie, że wszelkie zmiany w układzie instalacji technicznych, elementów konstrukcyjnych budynku, a także wystroju zewnętrznego budynku wymagają zgody Spółdzielni,
 - 9) zasady rozliczania nakładów poniesionych na przedmiot najmu.
3. Przed wydaniem lokalu strony sporządzają protokół zdawczo – odbiorczy, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji urządzeń, wyposażenie, wskazania zamontowanych urządzeń pomiarowych i inne. Protokół stanowi podstawę rozliczeń po zakończeniu stosunku najmu.
4. Stan techniczny lokalu zdawanego przez najemcę po zakończeniu umowy najmu nie może być gorszy od stanu w jakim lokal znajdował się w chwili przekazania go najemcy stwierdzonego protokołem. Nadto po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
5. Najemca bez zgody Spółdzielni nie może podnajmować całości lub części lokalu lub oddawać go w bezpłatne użytkowanie.
6. Najemca obowiązany jest do utrzymywania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do przestrzegania przepisów powszechnie obowiązujących oraz wewnątrzspółdzielczych.

III. ZASADY WYNAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

§ 4

Lokale użytkowe wynajmowane są w drodze konkursu ofert na ustalenie wysokości czynszu, który nie może być niższy niż obowiązujący na dany lokal ustalony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 5

1. O możliwości najmu lokalu użytkowego na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert Zarząd Spółdzielni ogłasza:
 - 1) na stronie internetowej Spółdzielni,

- 2) na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, podając warunki i zasady składania ofert.
2. W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczone informacje o możliwości wynajęcia kilku lokali użytkowych.

§ 6

1. Złożone w terminie oferty rozpatruje Zarząd Spółdzielni, z uwzględnieniem § 1 ust. 4 niniejszego Regulaminu.
2. W przypadku braku ofert złożonych w konkursie ofert, Zarząd może wynająć lokal w drodze dwustronnych negocjacji, każdej innej zainteresowanej osobie.
3. Zaproszenia do negocjacji przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.

§ 7

1. O wyborze oferty Zarząd zawiadamia osobę, która złożyła najkorzystniejszą ofertę o wyborze jej oferty.
2. Spółdzielnia zawiera umowę najmu z osobą, która złożyła najkorzystniejszą ofertę w terminie 14 dni od zawiadomienia jej o wyborze jej oferty.
3. W przypadku wynajęcia lokalu w drodze dwustronnych negocjacji, umowę najmu zawiera się w ciągu 14 dni od dnia dokonania wiążących ustaleń.
4. Dla zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu użytkowego przysługujących Spółdzielni, pobierana jest kaucja w wysokości dwumiesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawki czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.
5. Kaucja za lokale użytkowe nie podlega rewaloryzacji ani oprocentowaniu.
6. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu po potrąceniu należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

IV. CZYNSZ I INNE OPŁATY

§ 8

1. Stawki czynszu dla poszczególnych lokali ustala Zarząd Spółdzielni, w wysokości nie niższej od kosztów eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków Spółdzielni. Czynsz ten obowiązuje wszystkich najemców z wyłączeniem tych, dla których wyższa stawka została ustalona w trybie konkursu ofert.
2. Najemca obowiązany jest do zapłaty czynszu w stosunku miesięcznym w terminie określonym w umowie.
3. W przypadku nieterminowego regulowania należności Spółdzielni przysługuje prawo do naliczania odsetek ustawowych.
4. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest wносить do Spółdzielni opłaty niezależne, tj. za świadczenia związane z eksploatacją lokalu w szczególności: opłatę za energię cieplną, wodę zimną i ciepłą, wywóz nieczystości.
5. O ile warunki techniczne na to pozwalają, najemca zawiera umowy na dostawę energii elektrycznej oraz gazu bezpośrednio z ich dostawcami.

V. ZAKOŃCZENIE STOSUNKU NAJMU

§ 9

1. Spółdzielni przysługuje prawo rozwiązywania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdy najemca:
 - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za dwa pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
 - 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego od pierwszego dnia miesiąca następnego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

1. Niniejszy regulamin służy do wewnętrznego użytku Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie.
2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie zastosowanie mają przepisy powszechnie obowiązujące.
3. Niniejszy regulamin zatwierdzony został **Uchwałą Nr 7/2014** Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Radymnie w dniu **21.02.2014 r.**
4. Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia zatwierdzenia.

Irena Rokitowska

Irena Rokitowska

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

mgr Andrzej Suchy

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej