

Regulamin wynajmu lokali użytkowych i garaży Spółdzielni Mieszkaniowej ENERGETYK w Krakowie

I. Podstawa prawna

§ 1

Podstawę prawną regulaminu stanowią:

1. Kodeks Cywilny.
2. Ustawa Prawo Spółdzielcze z 16.09.1982r. z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami.
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej ENERGETYK.

II. Postanowienia ogólne

§ 2

1. Postanowienia Regulaminu określają zasady wynajmowania lokali użytkowych w tym i garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, zwanych w dalszej części Regulaminu „lokalami”, położonych w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-użytkowych jak i pawilonach handlowo-usługowych, będących w zasobach Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe, garaże lub miejsca postojowe osobom prawnym lub osobom fizycznym.

§ 3

1. Lokalem przeznaczonym do oferty najmu w rozumieniu niniejszego regulaminu jest wolny prawnie i fizycznie lokal, przeznaczony do innych celów niż mieszkalne, znajdujący się w zasobach Spółdzielni i nie przeznaczony do sprzedaży.
2. Ustalony przez Spółdzielnię tryb pozyskiwania najemcy lokalu użytkowego (garażu) ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty na wynajem.

III. Tryb i warunki wynajmu lokali

§ 4

1. Lokale użytkowe o powierzchni użytkowej przekraczającej 100m² przeznaczone na działalność gospodarczą wynajmowane są po przeprowadzeniu przetargu ofertowego ogłaszanego w prasie.
2. W przypadku braku zainteresowania lokalem użytkowym (garażem), który w ogłoszonym przetargu nie znalazł najemcy, Spółdzielnia dopuszcza możliwość prowadzenia negocjacji w sprawie jego najmu z każdym oferentem, chętnym do jego niezwłocznego wynajęcia.
3. O sposobie pozyskania najemcy lokali o powierzchni użytkowej do 100m² decyduje Zarząd Spółdzielni.
4. Garaże i miejsca postojowe w pierwszej kolejności wynajmowane są mieszkańcom zasobów spółdzielni na warunkach ustalonych w umowie.

§ 5

1. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni lokalu nie może być niższa od faktycznych kosztów utrzymania lokalu, ponoszonych przez Spółdzielnię.
2. Szczegółowe warunki najmu oraz dodatkowe opłaty (za wodę i ścieki, podatek od nieruchomości, energię elektryczną, wywóz śmieci itp.) określane są w umowie

§ 6

1. Przed zawarciem umowy najmu lokalu użytkowego najemca lokalu jest zobowiązany do wniesienia kaucji zabezpieczającej w wysokości co najmniej dwumiesięcznego czynszu najmu brutto .
2. Wysokość kaucji określana jest w umowie.
3. Wniesiona kaucja jest zabezpieczeniem roszczeń Spółdzielni z tytułu zawartej umowy najmu lokalu oraz rozliczeń finansowych przy jego zwalnianiu.
4. Z kaucji zabezpieczającej określonej w ust. 1 zwolnieni są najemcy garaży.

§ 7

1. Wymagane prawem oznaczenia prowadzonej działalności (szyldy firmy) mogą być montowane przez najemców nieodpłatnie, w miejscu uzgodnionym ze Spółdzielnią, która to określi dopuszczalną formę, wymiary i miejsce montażu takiego oznaczenia.
2. Warunkiem umieszczenia przez osoby fizyczne lub prawne reklam, szyldów, tablic jest zgoda Zarządu Spółdzielni, poza uzyskaniem innych wymaganych prawem pozwoleń.

§ 8

1. Zasadą jest, że lokale użytkowe (garaże) wynajmuje się na czas nieoznaczony.
2. Umowa najmu lokalu użytkowego (garażu) na czas nieoznaczony może być rozwiązana przez każdą ze stron bez podania powodu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Umowa najmu lokalu użytkowego może być rozwiązana przez wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdy najemca:
 - a) używa lokal w sposób niezgodny z jego umownym przeznaczeniem,
 - b) zalega z zapłatą należności za co najmniej dwa pełne okresy płatności, a postępowanie upomnieniowe nie osiągnęło zamierzonego efektu,
 - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego użytkowania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela,
 - d) bez zgody wynajmującego samowolnie wykonał przeróbki, modernizacje i zmiany w stosunku do stanu pierwotnego,
 - e) nie wykonuje obowiązków wynikających z postanowień umowy najmu.
4. W uzasadnionych przypadkach, na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni; dopuszcza się zawieraniu umów najmu na czas oznaczony lub nieoznaczony z ustalonym przez strony okresem wypowiedzenia, jeśli z takim wnioskiem zwróci się zainteresowany.
5. Pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy, tj. rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia, lokal użytkowy (garaż) nie może być wykorzystywany przez najemcę na inny cel niż ten, który jest określony w umowie najmu.
6. Lokale użytkowe położone w budynkach mieszkalnych można wynajmować wyłącznie na działalność nieuciążliwą dla mieszkańców.
7. Przez działalność nieuciążliwą należy rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości w funkcjonowaniu i korzystaniu z nieruchomości i nie zakłóca spokoju mieszkańcom poprzez np. hałas, wydzielające się zapachy itp.

IV. Postanowienia końcowe

§ 9

1. Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu lub jej rozwiązania najemca zobowiązany jest przekazać lokal wynajmującemu po uprzednim jego odnowieniu i doprowadzeniu do stanu pierwotnego.
2. Spółdzielnia w uzasadnionych przypadkach może zwolnić najemcę z obowiązku przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

3. Jeżeli najemca nie przywróci lokalu do stanu pierwotnego Spółdzielnia jest uprawniona do wykonania niezbędnych w tym celu prac, przy czym najemca upoważnia Spółdzielnię do zastępczego wykonania tych prac na koszt najemcy. Koszty przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego mogą być potrącone z wniesionej kaucji.

4. Przekazanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 10

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.05.2010r uchwała nr17.....

i wchodzi w życie z dniem 01.07.2010r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej.....

Sekretarz Rady Nadzorczej
mgr inż. Ryszard Dudaś

Sekretarz Rady Nadzorczej

inż. Andrzej Paś