

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"CHEMIK"
72-009 POLICE, ul. Roweckiego 42
tel. 091-42 44 080

Załącznik do Uchwały
Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Chemik”
nr 2/VI/2009 z dnia 29.01.2009r.

**REGULAMIN
NAJMU
LOKALI UŻYTKOWYCH, GARAŻY
I
INNYCH POMIESZCZEŃ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CHEMIK”
W POLICACH**

Niniejszy regulamin określa szczegółowe zasady najmu lokali użytkowych, garaży i innych pomieszczeń, prawa i obowiązki Spółdzielni i najemców.

I. OGÓLNE ZASADY NAJMU

§ 1

1. Najemcami lokali użytkowych, garaży i innych pomieszczeń mogą być członkowie Spółdzielni oraz inne osoby fizyczne i prawne.
2. Lokalem użytkowym jest pomieszczenie, które wg dokumentacji technicznej jest na stałe przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej lub zostało na stałe zaadoptowane na cele działalności gospodarczej.
3. Garaż w rozumieniu regulaminu jest to pomieszczenie przystosowane do przechowywania pojazdów mechanicznych.
4. Innym pomieszczeniem, w rozumieniu niniejszego regulaminu, jest pomieszczenie, które czasowo zostało przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej.

§ 2

1. Najem lokali użytkowych i garaży odbywa się w drodze przetargu ofertowego, którego warunki określa Zarząd. Obowiązek organizowania przetargu nie dotyczy lokali użytkowych w pomieszczeniach piwnicznych przy ul. Wróblewskiego oraz innych lokali użytkowych usytuowanych w ciągach piwnicznych.
2. W uzasadnionych przypadkach Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, może odstąpić od najmu lokali użytkowych lub garaży w drodze przetargu.
3. Inne pomieszczenia oraz lokale wskazane w ust. 1 zdanie drugie wynajmowane są na podstawie decyzji Zarządu po rozpatrzeniu podań osób zainteresowanych.
4. O możliwości wynajęcia pomieszczeń i lokali nie wynajmowanych w drodze przetargu Zarząd informuje poprzez umieszczenie ogłoszenia. Wybór miejsca i formy ogłoszenia należy do Zarządu.

§ 3

Zarząd przy wyborze ofert i rozpatrzeniu podań będzie się kierował:

- 1) najkorzystniejszą ceną,
- 2) najmniejszą uciążliwością prowadzonej działalności w stosunku do mieszkańców.

§ 4

Najemca lokalu użytkowego, garażu lub innego pomieszczenia obowiązany jest wnieść kaucję zabezpieczającą roszczenia Wynajmującego wynikające z umowy najmu. Wysokość kaucji i termin jej wpłaty określa Zarząd. Kaucja podlega całkowitemu rozliczeniu w terminie 30 dni od daty zakończenia najmu. Kaucja nie podlega waloryzacji w chwili zwrotu lub rozliczenia.

II. PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 5

Najemca zobowiązany jest:

1. Używać wynajęty lokal użytkowy, garaż lub inne pomieszczenie z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz nie powodować uciążliwości dla innych użytkowników budynku.
2. Nie dokonywać bez zgody Zarządu Spółdzielni zmian naruszających substancję lokalu, garażu lub pomieszczenia.
3. Przestrzegać przepisów przeciwpożarowych i BHP oraz odpowiedzialny jest za szkody wynikłe z ich naruszenia.
4. Uiszczać czynsz i opłaty za c.o., c.w., z.w. i ścieki, energię elektryczną itp. zgodnie z zakreślonym przez Spółdzielnię terminem płatności.
Po przekroczeniu terminu zapłaty czynszu i innych opłat będą naliczane odsetki ustawowe.

§ 6

1. Najemcę, w czasie trwania stosunku najmu, obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) posadzek, podłóg, drzwi, okien, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych
 - 2) okuć (zamków i zamknięć),
 - 3) oszklenia okien, drzwi i oświetlenia lokalu; Najemca winien zabezpieczać lokal przed nadmierną utratą ciepła poprzez stosowanie np. uszczelek w oknach i drzwiach wejściowych,
 - 4) urządzeń gazowych oraz wymiana kuchni gazowej, elektrycznej, naprawa grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody (bojlery, junkersy itp.), muszli klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami i instalacją odpływową do pionu kanalizacyjnego, instalacji wodnej od pionu wodnego wraz z zaworem odcinającym wodę do lokalu znajdującym się przed wodomierzem, bateriami i zaworami czerpalnymi oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - 5) osprzętu instalacji elektrycznej lokalu, garażu lub pomieszczenia z wyłączeniem wymiany przewodów,
 - 6) sufitów, ścian poprzez malowanie (tapetowanie) wraz z usunięciem drobnych uszkodzeń tynku co najmniej raz na 4 lata,
 - 7) przez malowanie farbami olejnymi drzwi, okien, podłóg przeznaczonych do malowania oraz kaloryferów i innych urządzeń do malowania farbami dla zabezpieczenia przed wilgocią lub korozją - w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby chroniącej przed zniszczeniem,
 - 8) przez usuwanie niedrożności odpływów sanitarnych oraz instalacji do pionu kanalizacyjnego,
 - 9) uszkodzonych przez Najemcę wodomierzy, zaworów termostatycznych, zaworów odcinających wodę,
 - 10) legalizacja wodomierzy zimnej i ciepłej wody co 5 lat, która będzie wykonana przez Spółdzielnię, a kosztami zostaną obciążeni użytkownicy lokali użytkowych, garaży i innych pomieszczeń.

2. W związku z nie pobieraniem opłat w stawce eksploatacji za utrzymanie porządku wokół garaży oraz opłat za remonty w garażach Najemcy wykonują remonty i utrzymanie porządku wokół garaży we własnym zakresie. W związku z powyższym do obowiązków Najemcy należy:
 - utrzymanie garaży we właściwym stanie technicznym,
 - wykonanie wymiany, napraw, remontów i konserwacja instalacji elektrycznej od licznika głównego,
 - konserwacja i naprawa drzwi garażowych,
 - regulowanie opłat za energię elektryczną, zimną wodę i ścieki,
 - utrzymanie ładu i porządku wokół garaży (wraz z odśnieżaniem),
 - pozostawienie po sobie ładu, porządku i czystości na terenie kanału najazdowego.
3. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązków, o których mowa w ust. 2, nastąpi zastępcze odpłatne wykonanie prac przez Spółdzielnię.

§ 7

1. Koszty napraw szkód w lokalu, garażu lub pomieszczenia wynikłe z winy Najemcy - obciążają Najemcę.
2. Najemca ma obowiązek udostępnić lokal, garaż lub pomieszczenie w trakcie dokonywanych przez Spółdzielnię wszelkich prac remontowo-modernizacyjnych. Nieudostępnienie lokalu, garażu lub pomieszczenia, powodujące zatrzymanie prac lub powstanie dodatkowych kosztów, spowoduje obciążenie Najemcy równowartością poniesionych przez Spółdzielnię kosztów.

§ 8

1. Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają Spółdzielnię, Najemca powinien zawiadomić o tym bezzwłocznie, w przeciwnym razie odpowiada za szkodę, a Spółdzielnia jest uprawniona do dochodzenia odszkodowania w wysokości równowartości kwoty, którą zapłaciła celem naprawienia powstałej szkody.
2. Najemca ma prawo dokonywać ulepszeń lokalu, garażu lub pomieszczenia wyłącznie na podstawie pisemnego aneksu do umowy.
W przypadku dokonania ulepszeń bez zachowania powyższych warunków, Najemcy nie będzie służyło roszczenie o zwrot nakładów na ulepszenia trwale związane z lokalem, garażem lub pomieszczeniem.

§ 9

1. Najemcę lokalu lub pomieszczenia nie obciążają naprawy:
 - 1) polegające na usunięciu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad materiałów budowlanych powstałych w okresie rękojmi za wady w budynkach nowowznoszonych albo w budynkach odremontowanych,
 - 2) naprawy i wymiana pionów wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji c.o., przewodów gazowych i instalacji elektrycznej (bez osprzętu).
2. Obowiązki Spółdzielni wobec Najemcy garażu:
 - 1) odśnieżanie i naprawa wspólnych dróg dojazdowych,
 - 2) utrzymanie w sprawności technicznej kanalizacji burzowej oraz utrzymanie we właściwym stanie technicznym oświetlenia zewnętrznego terenu.

§ 10

Najemca nie może bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni dokonać podnajmu lokalu, garażu, pomieszczenia lub oddać w bezpłatne użytkowanie innej osobie.

III. USTANIE STOSUNKU NAJMU

§ 11

1. Każdej ze stron przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas nieokreślony z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na 3-miesięczny okres wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Zarząd Spółdzielni ma prawo do rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z zapłatą należnego czynszu najmu i innych opłat za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy.

§ 12

1. W okresie wypowiedzenia Najemca zobowiązany jest do wykonania remontu i doprowadzenia lokalu, garażu lub pomieszczenia do stanu nie gorszego niż w chwili przyjęcia oraz przekazania go Wynajmującemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. W przypadku niedotrzymania terminu określonego w wypowiedzeniu umowy Najemca będzie wносить odszkodowanie za bezumowne używanie lokalu, garażu lub pomieszczenia w wysokości 400% miesięcznej stawki czynszu netto oraz pozostałe opłaty. Odszkodowanie za bezumowne używanie lokalu, garażu lub pomieszczenia oraz pozostałe opłaty będą pobierane za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy w wysokości określonej dla pełnego miesiąca.
3. W przypadku opróżnienia lokalu, garażu lub pomieszczenia bez dokonania protokolarnego odbioru przez Spółdzielnię, Zarząd powoła komisję, która przejmie lokal, garaż lub pomieszczenie, dokona oceny stanu technicznego oraz ustali wysokość kosztów napraw i remontu, którymi zostanie obciążony Najemca.

IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13

Wszelkie zmiany i uzupełnienia Regulaminu najmu lokali użytkowych, garaży i innych pomieszczeń wymagają formy pisemnej.

§ 14

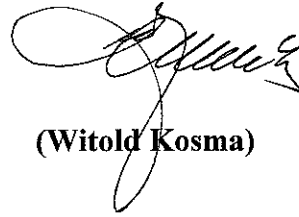
Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 01.01.2009r.

**ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO
SEKRETARZ RADY**



(Andrzej Haleczko)

PRZEWODNICZĄCY RADY



(Witold Kosma)

Załącznik nr 3 do protokołu
nr 1/VI/2009 Rady Nadzorczej
z dnia 29.01.2009r.

**UCHWAŁA NR 2/VI/2009
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CHEMIK”
W POLICACH Z DNIA 29 stycznia 2009r.**

w sprawie: ***zatwierdzenia Regulaminu najmu lokali użytkowych, garaży i innych pomieszczeń w Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik” w Policach.***

Na podstawie § 39 ust. 1 pkt 8 oraz w związku z § 87 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik”, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik” uchwala, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się Regulamin najmu lokali użytkowych, garaży i innych pomieszczeń Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik” w Policach, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc Regulamin najmu lokali użytkowych i innych pomieszczeń zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 30/IV/2003 z dnia 05.08.2003r.

§ 3

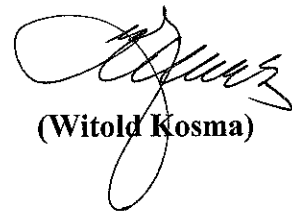
Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2009r.

**ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO
SEKRETARZ RADY**



(Andrzej Haleczko)

PRZEWODNICZĄCY RADY



(Witold Kosma)

**RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"CHEMIK"
w Policach, ul. Roweckiego 42**