



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

I. Postanowienia ogólne:

§ 1

Postawę prawną Regulaminu stanowią:

- 1) Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 roku (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890, 1933,) z późniejszymi zmianami,
- 2) Ustawa prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 roku. (Dz. U. z 2021 r. poz. 648, z 2023 r. poz. 1450,) z późniejszymi zmianami,
- 3) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku (Dz. U. z 2023 r. poz. 438, 1463. 1681,) z późniejszymi zmianami,
- 4) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu.

§ 2

1. Lokalem użytkowym jest:
 - a) pomieszczenie lub zespół pomieszczeń niemieszkalnych stanowiących odrębną całość, przeznaczoną do prowadzenia działalności gospodarczej lub magazynowej,
 - b) pawilon będący budynkiem wolnostojącym na odrębnej nieruchomości gruntowej.
2. Terenem jest nieruchomość (lub jej część) niezabudowana lub zabudowana stanowiąca własność lub współwłasność Spółdzielni lub będąca w jej użytkowaniu wieczystym, na której można prowadzić działalność gospodarczą lub która jest przydatna do prowadzenia takiej działalności.
3. Obiektem jest budowla wolnostojąca usytuowana na gruncie wydzierżawionym od Spółdzielni, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza.
4. Reklamą jest graficzne oznaczenie informujące o podmiocie, zakresie i zasadach prowadzonej działalności, jak również znak firmowy, znak towarowy i inne formy reklamy zewnętrznej.
5. Pomieszczenie niepełnowartościowe to pomieszczenia piwniczne, (boksy ogólnodostępne typu pralnie suszarnie, wózkarnie).
6. Najemcą jest osoba fizyczna, prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej wynajmująca od Spółdzielni lokal użytkowy, garaż lub powierzchnię pod reklamę.

7. Dzierżawcą jest osoba fizyczna, prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, dzierżawiąca od Spółdzielni teren na prowadzenie działalności gospodarczej lub teren pod garażem blaszanym.
8. 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

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

§ 4

Ubiegający się o najem lokalu składają wnioski o najem lokalu, pomieszczenia. Wniosek musi zawierać:

- a) Nazwę, dane teleadresowe,
- b) Określenie rodzaju prowadzonej działalności,
- c) NIP/ REGON/KRS/ PESEL najemcy,
- d) Oświadczenie czy najemca jest podatnikiem VAT.

§ 5

1. Wyboru oferty dokonuje Zarząd Spółdzielni, kierując się interesem Spółdzielni, charakterem i atrakcyjnością lokalu użytkowego przeznaczonego do wynajęcia.
2. Załącznik do umowy najmu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy lokalu. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie 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 ponosić poza czynszem najmu opłaty z tytułu zużycia mediów rozliczanych przez Spółdzielnię.
5. Najemca lokalu posiadającego indywidualne zasilanie przyjmuje na siebie obowiązek załatwienia własnym kosztem i staraniem wszystkich czynności formalno-prawnych związanych z dostawą energii elektrycznej, w tym uzyskania warunków technicznych przyłączenia, zawarcia umowy z dostawcą energii elektrycznej, umowy przyłączeniowej oraz ewentualnego wykonania prac związanych z remontem instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu spełniających wymogi warunków technicznych przyłączenia.
6. Szczegółowy zakres praw i obowiązków, wysokość opłat, zabezpieczenie finansowe – kaucje i inne regulacje określają indywidualne umowy najmu.

§ 6

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 Zarząd Spółdzielni.
5. Spółdzielnia jest uprawniona do dokonywania kontroli w lokalu/pomieszczeniu, w celu sprawdzenia czy najemca w należyty sposób wywiązuje się z postanowień umowy.
6. 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 używaniem lokalu.

§ 7

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 na spółdzielczych tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej Spółdzielni lub w dostępnych mediach elektronicznych, Zarząd może obniżyć stawkę czynszu najmu o kolejne 20 %.

§ 8

1. Zarząd może na pisemny wniosek zainteresowanych zawrzeć umowę użyczenia pomieszczenia wchodzącego w skład części wspólnych nieruchomości.
2. Pomieszczenie o którym mowa w ust 1. nie może być przeznaczone na działalność gospodarczą.
3. Wysokość opłaty czynszu najmu za użyczenie zajmowanego pomieszczenia ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Lokale użyczane są z obowiązkiem ponoszenia przez nich opłat kosztów zużycia mediów.

III. Dzierżawa terenów

§ 9

1. Wnioski o dzierżawę terenu muszą zawierać informacje, które wymieniono w §4.
2. Wnioski o wydzierżawienie terenów zarządzanych przez Spółdzielnię rozpatruje Zarząd Spółdzielni.
3. Teren może zostać oddany w dzierżawę pod obiekt budowlany jeżeli:
 - 1) obiekt będzie nietrwale związany z gruntem,
 - 2) spełnia wszystkie wymagane prawem warunki i uzgodnienia z odpowiednich urzędów i instytucji,

- 3) usytuowanie obiektu nie będzie stanowić kolizji z uzbrojeniem terenu,
- 4) obiekt nie będzie kolidował z dotychczasową architekturą zagospodarowania nieruchomości,
- 5) prowadzona działalność w obiekcie nie będzie uciążliwa dla mieszkańców.

§ 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.

§ 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.
6. Szczegółowy zakres praw i obowiązków, wysokość opłat, zabezpieczenie finansowe – kaucje i inne regulacje określają indywidualne umowy najmu.

IV. Powierzchnia reklamowa

§ 12

1. Umieszczenie reklamy na gruntach, dachach, lub elewacji budynków Spółdzielni możliwe jest wyłącznie na pisemny wniosek zainteresowanego, po otrzymaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Zgoda na umieszczenie reklamy wydawana jest po analizie wniosku zawierającego:
 - 1) określenie wymiarów, dokładnej lokalizacji umieszczenia reklamy,
 - 2) szkic, zdjęcie, projekt reklamy,
 - 3) krótki opis techniczny zawierający co najmniej opis użytych materiałów oraz sposób montażu gwarantujący bezpieczeństwo i estetykę montowanej reklamy.
3. Za powierzchnię dzierżawy pod reklamę uważa się wielkość nośnika informacji wizualnej w jakiegokolwiek formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i mocowaniami.

4. W przypadku gdy z umieszczeniem reklamy wiąże się konieczność dopełnienia formalności wynikających z Prawa Budowlanego lub innych przepisów, obowiązki i koszty związane z załatwieniem formalności spoczywają na wnioskodawcy.
5. Zasady ustalania wysokości opłat z tytułu umieszczenia reklamy na gruntach i obiektach Spółdzielni ustalane są na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
6. Opłaty z tytułu umieszczenia reklamy pobierane są jednorazowo z góry za dany rok.
7. Informacje i reklamy umieszczane na szybach wynajmowanych lokali zwolnione są z opłat, jednak montaż ich powinien być uzgodniony ze Spółdzielnią.
8. Po zakończeniu najmu, najemca usunie na własny koszt wszystkie zamontowane przez siebie urządzenia reklamowe i przywróci przedmiot najmu do stanu poprzedniego. Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.
9. W razie odmowy przywrócenia stanu pierwotnego lub niedotrzymania terminu 14 dni, Spółdzielnia przywróci stan pierwotny a kosztami obciąży najemcę.

V. Dzierżawa terenu pod garaż blaszany

§ 13

1. W przypadku zwolnienia się terenu pod garaż blaszany Zarząd Spółdzielni ogłosi nabór ofert na najem terenu w drodze przetargu ofertowego. Informacje dotyczące przetargu umieszczone zostaną na tablicach informacyjnych, w siedzibie oraz na stronie Spółdzielni.
2. Przetarg ofertowy polega na rozpatrzeniu przez Zarząd Spółdzielni pisemnych ofert, w których oferenci podają cenę wynajęcia za 1m² powierzchni terenu pod garaż. Ilość składanych ofert jest nieograniczona.
3. W przypadku wystąpienia ofert z taką samą stawką za m² decyduje kolejność wpływu.
4. Jeśli zgłosi się tylko jeden oferent, wówczas ma on prawo zostać najemcą terenu pod garaż pod warunkiem, że zaoferowana przez niego stawka nie jest niższa od stawki minimalnej określonej przez Zarząd Spółdzielni.
5. Warunkiem przyznania terenu jest:
 - zwolnienie miejsca przez dotychczasowego dzierżawcę,
 - posiadanie statusu Członka Spółdzielni,
 - nie posiadanie jakiegokolwiek innego garażu na terenie Spółdzielni (murowany, blaszany).
6. Z dzierżawcą terenu podpisywana jest umowa dzierżawy, w której zawarte są opłaty miesięczne, ustalane przez Radę Nadzorczą.
7. Podnajmowanie garażu, oddanie w dzierżawę lub nieodpłatne użytkowanie, spowoduje wypowiedzenie umowy dzierżawy terenu.
8. Dzierżawca ma prawo zbyć garaż, a teren oddać Spółdzielni, w terminie 1 miesiąca.
9. W momencie zakupu garażu murowanego na terenie Spółdzielni, Dzierżawca traci prawo do dzierżawy terenu pod garaż blaszany.

10. 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.

VI. Pomieszczenia niepełnowartościowe

§ 14

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.

§ 15

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

§ 16

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.

§ 17

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

VII. Postanowienia końcowe

§ 18

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem i umową z najemcą obowiązują przepisy KC, Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu.

§ 19

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 20.03.2024 r. Uchwałą nr 9 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Traci moc regulamin z dnia 19.03.2015r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Luboniu
62-030 Luboń, ul. Żabikowska 62
tel. 61 899 46 80
Identyfikator: 000488786
NIP 777-00-02-429

Sekretarz Rady Nadzorczej Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Halina Gościńska

Dariusz Kowalski