

## **REGULAMIN**

### **gospodarowania lokalami użytkowymi**

### **w Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Koziegłowach**

---

#### § 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady wynajmowania lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Koziegłowach.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu dotyczące wynajmowania lokali użytkowych stosuje się odpowiednio do wynajmowania garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, z tym zastrzeżeniem, że mogą być one używane wyłącznie do przechowywania pojazdu mechanicznego.

#### § 2

Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe:

1. zlokalizowane w przyziemiu budynków,
2. inne, niż określone w pkt 1, które wybudowane zostały w celu wynajmowania lub ze względu na brak popytu nie zostały objęte spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub prawem odrębnej własności lokalu.

#### § 3

1. Lokale użytkowe mogą być wynajmowane osobom fizycznym i prawnym, które posiadają uprawnienia do prowadzenia działalności gospodarczej.
2. Rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej nie może być uciążliwy dla mieszkańców budynku, w którym znajduje się lokal użytkowy. Zainteresowany wynajmem zobowiązany jest uzyskać w tym zakresie pozytywną opinię rady osiedla.

#### § 4

1. Decyzję o wynajęciu lokalu użytkowego podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni umieszcza informację o wolnych do wynajęcia lokalach użytkowych na tablicach ogłoszeniowych w siedzibie Zarządu. Informacje takie mogą być ponadto umieszczane na tablicach ogłoszeniowych na terenie osiedli lub w kłatkach schodowych danych budynków, bądź poprzez ogłoszenia w prasie lokalnej lub na stronach internetowych Spółdzielni.

#### § 5

1. Rozpatrzenia złożonych ofert i wyboru najkorzystniejszej cenowo oferty dokonuje Zarząd Spółdzielni.
2. W przypadku, gdy zainteresowani najmem złożyli taką samą ofertę cenową decyduje data wpływu oferty do Spółdzielni.

3. Po wyborze najkorzystniejszej oferty Zarząd ustala wysokość kaucji zabezpieczającej, służącej pokryciu należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Spółdzielni w dniu zwolnienia lokalu (np. z tytułu zaległości czynszowych bądź w opłatach, o których mowa w § 7 ust. 5 albo z tytułu kosztów odnowienia lokalu lub naprawy szkody powstałej w zajmowanym lokalu).

#### § 6 ,

1. Z wybranym oferentem zawiera się umowę najmu. Przekazanie lokalu następuje po wpłaceniu kaucji przez najemcę.
2. Umowę najmu zawiera się na czas określony albo nieokreślony.
3. Lokal podlega komisijnemu przekazaniu i zdaniu, które potwierdzone zostają odpowiednim protokołem.

#### § 7

1. Lokal użytkowy adaptowany jest przez najemcę na cele określone w umowie własnym staraniem i kosztem. W przypadku zwalniania lokalu najemca zobowiązany jest przywrócić lokal do stanu pierwotnego, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku trwałego ulepszenia (modernizacji) lokalu (np. zmiany instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, wybudowaniu ścian działowych, itp.) Spółdzielnia może zwolnić najemcę z obowiązku przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, jeżeli ulepszenia te zostaną uznane przez Spółdzielnię za przydatne. W takim przypadku ulepszenia przechodzą na własność Spółdzielni bez obowiązku zwrotu nakładów, a najemca ma obowiązek odświeżyć lokal.
3. Najemca lokalu użytkowego zobowiązany jest używać lokal zgodnie z postanowieniami zawartymi w umowie najmu.
4. Najemca przeprowadza na własny koszt naprawy związane z właściwym utrzymaniem stanu technicznego lokalu i urządzeń w nim się znajdujących.
5. Najemca lokalu użytkowego, oprócz czynszu, ponosi opłaty za świadczenia dodatkowe (np. opłata za dostawę ciepła na potrzeby ogrzania lokalu, ciepłą wodę, zimną wodę, energię elektryczną itp.). Szczegółowe zasady wnoszenia opłat, o których mowa powyżej, określa umowa najmu.
6. Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia lokalu przed zagrożeniem pożarowym oraz przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, a w szczególności:
  - 1) umieszczenia w widocznym miejscu wykazu telefonów alarmowych oraz instrukcji postępowania na wypadek pożaru,
  - 2) posiadania podręcznego sprzętu gaśniczego (gaśnica o pojemności min. 2 kg),
  - 3) oznakowania zgodnie z Polskimi Normami:
    - a) dróg ewakuacyjnych (wejścia ewakuacyjne),
    - b) miejsc ustawienia urządzeń przeciwpożarowych (gaśnic),
    - c) lokalizacji przeciwpożarowych wyłączników prądu, zaworu gazu oraz materiałów niebezpiecznych i łatwopalnych.

#### § 8

Wypowiedzenie umowy najmu może nastąpić:

- na zasadzie porozumienia stron – w każdej chwili,
- z zachowaniem terminów wypowiedzenia określonych w umowie,

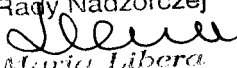
- bez zachowania terminów wypowiedzenia - w przypadku, gdy najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.

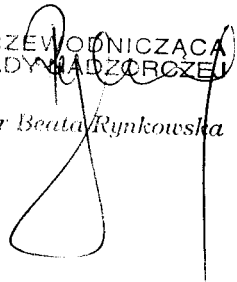
§ 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem do najmu lokali użytkowych mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz postanowienia umowy najmu.

§ 10

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 77/2003 z dnia 01.12.2003 r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
Maria Fibera

PRZEWODNICZĄCA  
RADY NADZORCZEJ  
  
mgr Beata Rynkowska