

REGULAMIN
najmu lokali użytkowych i innych lokali będących w zasobach
Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOSTAL” w Krakowie

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami),
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zmianami),
3. Ustawa z dnia 21.06.2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami)
4. Ustawa z dnia 3.04.1964 r Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zmianami)
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOSTAL”.

II. Przepisy ogólne.

§ 1

Niniejsze przepisy określają zasady najmu lokali użytkowych i lokali pozostających we własności Spółdzielni.

§ 2

1. Spółdzielnia może wynajmować następujące pomieszczenia:
 - lokale użytkowe,
 - inne pomieszczenia pozostające w dyspozycji Spółdzielni, po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz członków Spółdzielni zamieszkujących daną nieruchomość.
2. Przez umowę najmu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić Spółdzielni umówiony czynsz oraz inne świadczenia związane z przedmiotem najmu.

§ 3

1. Umowę zawiera się w formie pisemnej i winna ona w szczególności określać:
 - a) strony umowy,
 - b) położenie lokalu i jego powierzchnię,
 - c) wysokość czynszu oraz pozostałych opłat, a także sposób zmiany stawek,
 - d) terminy płatności,
 - e) wysokość kaucji i zasady jej zwrotu,
 - f) sposób rozwiązania umowy, terminy wypowiedzenia oraz sposób zmiany poszczególnych jej postanowień,
 - g) obowiązki wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni oraz Regulaminów w szczególności dotyczących zachowania porządku domowego oraz wykorzystywania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie najmu,
 - h) rodzaj prowadzonej działalności w przypadku lokali użytkowych oraz sposób korzystania w przypadku pozostałych lokali,

- i) zastrzeżenie, że wszelkie zmiany w układzie instalacji technicznych, elementów konstrukcyjnych budynku, a także wystroju zewnętrznego budynku wymagają zgody Spółdzielni,
 - j) zasady rozliczania nakładów poniesionych na przedmiot najmu.
2. Przekazanie lokalu, jak również jego zwrot do Spółdzielni stwierdza się protokołem zdawczo – odbiorczym, który podpisują obie strony (Spółdzielnia i Najemca).
Protokół winien zawierać w szczególności:
- a) datę sporządzenia
 - b) dane wynajmującego i najemcy
 - c) wskazanie przekazywanego/zwracanego lokalu,
 - d) powierzchnię użytkową
 - e) ilość izb,
 - f) wyszczególnienie urządzeń znajdujących się w przekazywanym/przejmowanym lokalu,
 - g) stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń
 - h) opis stanu technicznego przekazywanego/odbieranego lokalu,
 - i) wskazania urządzeń pomiarowych
3. Protokół podpisują obie strony. W przypadku odmowy podpisania protokołu przez Najemcę lub nie uczestniczenia Najemcy w sporządzeniu protokołu – podpisuje protokół Spółdzielnia z zaznaczeniem przyczyn braku podpisu Najemcy.
4. Umowę najmu zawiera się nie później niż w dniu wydania lokalu w najem.
5. Tryb i formę rozwiązania umowy najmu regulują przepisy prawa ogólnie obowiązujące w dniu rozwiązania umowy.

§ 4

1. Minimalne stawki czynszu dla poszczególnych grup lokali w obrębie danej nieruchomości 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 ustalona została w trybie przetargu. W przypadku najmu części powierzchni wspólnych w budynkach, w których została wydzielona własność przynajmniej jednego lokalu, minimalna wysokość czynszu lub zasady ustalania wysokości czynszu ustalone są z uwzględnieniem art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Oprócz czynszu, którego wysokość i termin płatności ustalone są w umowie najmu najemcy obowiązani są wносить do Spółdzielni opłaty niezależne, tj. za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, tj.: opłata za energię cieplną, wodę zimną i ciepłą, wywóz nieczystości i dzierżawę pojemników, zgodnie ze Statutem Spółdzielni i Regulaminami wydanymi na jego podstawie.
3. Jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Spółdzielnia może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia. Spółdzielnia uprzedza najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.

III. Zasady wynajmu lokali użytkowych i innych pomieszczeń Spółdzielni.

§ 5

1. Lokale użytkowe zasiedlane są w trybie przetargu ustnego (licytacji) na ustalenie wysokości czynszu, a jeżeli brak jest ofert to wynajęcie odbywa się z wolnej ręki.

§ 6

1. W przypadku lokali użytkowych wysokość kaucji ustala się w wysokości trzymiesięcznego czynszu obliczonego wg stawki za 1m² obowiązującej w dniu podpisania umowy.
2. Zwrot kaucji następuje w ciągu 30 dni od daty rozwiązania umowy, jednakże nie wcześniej niż przed dniem protokolarnego przekazania lokalu Spółdzielni, po potrąceniu należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

§ 7

1. Zwycięzca przetargu wnosi w dniu odbycia przetargu w kasie Spółdzielni depozyt pieniężny w wysokości odpowiadającej jednomiesięcznym opłatom za dany lokal (czynsz oraz świadczenia). Depozyt podlega zaliczeniu na poczet opłat za pierwszy okres płatniczy po zawarciu umowy.
2. W przypadku, gdy zwycięzca przetargu nie dopełni formalności związanych z zawarciem umowy najmu lokalu w określonym terminie wpłacona kwota zabezpieczenia (depozyt) przechodzi w całości na rzecz Spółdzielni i nie podlega zwrotowi.
3. W razie zaistnienia sytuacji określonej powyżej, prawo do zawarcia umowy najmu danego lokalu posiada uczestnik przetargu, który zgłosił stawkę bezpośrednio poprzedzającą stawkę wylicytowaną. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.
4. Po dopełnieniu przez ubiegającego się wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy najmu lokalu Zarząd rozpatruje przedmiotową sprawę celem podjęcia decyzji o zawarciu umowy.

§ 8

1. Wszystkie lokale użytkowe stanowiące własność Spółdzielni, od momentu protokolarnego przejęcia, znajdują się pod nadzorem osoby odpowiedzialnej za przyjmowanie i przekazywanie lokali. Dotyczy to zarówno zabezpieczenia przed dostępem obcych osób jak również zabezpieczenia eksploatacyjnego. W każdym przypadku przejęcia lokalu należy wymienić zamki oraz oplombować lokal.
2. Osoba odpowiedzialna okazując lokal osobie zainteresowanej zasiedleniem, zobowiązana jest zamknąć lokal i oplombować go. Lokale mieszkalne oraz użytkowe zasiedlone przed wejściem w życie niniejszych zasad używane są na warunkach określonych w zawartych umowach.

IV. Najem innych pomieszczeń

§ 9

1. Z zastrzeżeniem ust.2 osoby zamieszkałe w danej nieruchomości/budynku ubiegające się o najem innych pomieszczeń pozostających w dyspozycji Spółdzielni mają pierwszeństwo przed pozostałymi osobami ubiegającymi się o najem tych pomieszczeń. W przypadku ubiegania się o najem danego pomieszczenia przez więcej osób zamieszkałych w danej nieruchomości/budynku Zarząd dokonuje wyboru na podstawie złożonych ofert zawierających propozycję wysokości stawki czynszowej za 1 m² lokalu. Czynsz jest umowny, a indywidualną stawkę czynszu zatwierdza Zarząd.
2. W budynkach, w których została wydzielona własność przynajmniej jednego lokali, zasady oddawania w najem pomieszczeń ustalana jest z uwzględnieniem art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Cu

§ 10

Oddanie w najem pomieszczenia ogólnego użytku dotychczas nie wynajmowanego nie może być uciążliwe dla innych osób zamieszkałych w danym budynku.

§ 11

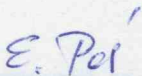
Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do zawierania umów najmu dzierżawy terenu będącego własnością Spółdzielni lub w jej użytkowaniu wieczystym.

§ 12

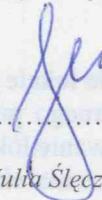
Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 03.06.2019 roku Uchwałą Rady Nadzorczej nr. 32./2019 i jednocześnie uchylił „Regulamin najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 94/2014 z dnia 24.04.2019 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej



(-) Elżbieta Paś



(-) Julia Ślęczek


Maciej Madejski

RADCA PRAWNY
KR-1205