

REGULAMIN

wynajmu lokali użytkowych (w tym garaży), miejsc postojowych, dzierżawy terenów oraz miejsc pod reklamy w MSM „Zjednoczenie” w Krapkowicach.

I Postanowienia ogólne

§ 1

Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, w tym garaże – wolne w sensie prawnym, wyznaczać w częściach wspólnych nieruchomości odpłatne miejsca postojowe dla pojazdów mechanicznych, wydzierżawiać grunty stanowiące mienie Spółdzielni oraz wynajmować powierzchnie pod eksponowanie reklam.

II Najem lokali użytkowych

§ 2

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe na n/w zasadach:
 - 1) przetargu ofertowego,
 - 2) cesji umowy.
2. Umowę z najemcą zawiera Zarząd Spółdzielni.

§ 3

1. W przypadku zwolnienia się lokalu użytkowego Zarząd Spółdzielni ogłosi nabór ofert na najem lokalu w drodze przetargu ofertowego na tablicach informacyjnych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, w siedzibie administracji Spółdzielni, na stronie internetowej oraz w uzasadnionych przypadkach w prasie.
2. Przetarg ofertowy polega na rozpatrzeniu przez Zarząd Spółdzielni pisemnych ofert, w których oferenci podają cenę wynajęcia 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oraz jego planowane przeznaczenie. Liczba składanych ofert jest nieograniczona.
3. Zarząd Spółdzielni może unieważnić przetarg bez podania przyczyny.

4. W przypadku, gdy nie wpłynie żadna oferta w terminie dwóch tygodni od dnia ogłoszenia naboru, Zarząd Spółdzielni jest upoważniony do prowadzenia negocjacji do czasu pozyskania najemcy lokalu.
5. Umowa najmu zostaje zawarta:
 - 1) z oferentem, który zaproponował najkorzystniejszą ofertę dla Spółdzielni,
 - 2) jeżeli zgłosi się tylko jeden oferent, który proponuje stawkę nie niższą od stawki minimalnej, określonej przez Zarząd Spółdzielni.
6. Cesja umowy – polega na przeniesieniu praw i obowiązków najmu na dotychczasowych zasadach, na osobę wskazaną przez dotychczasowego najemcę, pod warunkiem uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 4

1. Osoba, z którą Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu lokalu użytkowego zobowiązana jest do:
 - 1) podpisania protokołu odbiorczego, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu,
 - 2) przedstawienia wypisu z ewidencji działalności gospodarczej lub odpisu z właściwego rejestru przedsiębiorców,
 - 3) wpłacenia kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu lub na pokrycie innych roszczeń wynikających z warunków umowy najmu, w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, nie wyższej jednak niż wynosi trzymiesięczna opłata eksploatacyjna za dany lokal. Kaucja zostanie zwrócona najemcy po rozwiązaniu umowy i na warunkach określonych w umowie,
 - 4) przestrzegania zapisów niniejszego Regulaminu oraz warunków określonych w umowie najmu.

§ 5

1. Opłata eksploatacyjna za najem lokalu użytkowego ustalana jest w wysokości kosztów w danej nieruchomości uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Stawka czynszu najmu wyłoniona zostaje w drodze przetargu lub negocjacji prowadzonych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Najemca zobowiązany jest wносить comiesięczną opłatę zaliczkową na poczet kosztów centralnego ogrzewania zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki cieplnej w MSM „Zjednoczenie” w Krapkowicach”.

3. Najemca zobowiązany jest wносить comiesięczną opłatę zaliczkową z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków w wysokości określonej w umowie. Wnoszona zaliczka będzie korygowana i rozliczana w stosunku do rzeczywistego zużycia po dokonaniu przez Wynajmującego odczytu wodomierza zgodnie z obowiązującym „Regulaminem ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali MSM „Zjednoczenie” w Krapkowicach”.
4. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy na wywóz odpadów komunalnych we własnym zakresie.
5. Zmiana opłat niezależnych od Spółdzielni, nie wymaga zmiany umowy.
6. Opłaty za najem lokali użytkowych (bez garaży) należy uiszczać do 20-go dnia kalendarzowego każdego miesiąca.

§ 6

1. Najemca lokalu użytkowego obowiązany jest utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, przestrzegać regulaminu użytkowania lokali i porządku domowego oraz zasad współżycia społecznego.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody najemca lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię i udostępnić lokal w celu jej usunięcia.
3. Najemca ma obowiązek, ilekroć jest to niezbędne do udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytów urządzeń pomiarowych oraz elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania.

§ 7

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali należy:
 - 1) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, instalacji wodnej, kanalizacyjnej oraz elektrycznej, w przypadku ich niesprawności z przyczyn niezależnych od najemcy lokalu,
 - 2) naprawa tynków.
2. Do obowiązków najemcy w zakresie napraw i remontów należy:
 - 1) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów z częstotliwością wynikającą z właściwości technicznych i estetycznych,
 - 2) ewentualne malowanie stolarki drzwiowej i okiennej oraz grzejników centralnego ogrzewania,

- 3) wymiana uszkodzonych lub popękanych szyb w oknach i okien wystawowych,
 - 4) naprawa i wymiana urządzeń sanitarnych,
 - 5) naprawa i wymiana okładzin posadzek i podłóg.
3. Koszty przystosowania i adaptacji lokalu dla własnych potrzeb ponosi najemca po uzgodnieniu zakresu robót ze Spółdzielnią. Koszty te nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią.
 4. Umowa najmu lokalu może być rozwiązana przez Spółdzielnię, bez zachowania terminów wypowiedzenia w niżej podanych przypadkach:
 - 1) jeżeli najemca używa lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
 - 2) jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - 3) jeżeli najemca bez zgody Spółdzielni wynajmuje lokal innym osobom fizycznym lub prawnym,
 - 4) jeżeli najemca nie wywiązał się z obowiązków wynikających z postanowień umowy najmu,
 - 5) z uzasadnionych przyczyn ekonomicznych lub gospodarczych,
 - 6) w przypadkach niezależnych od Spółdzielni, wynikających z ogólnie obowiązujących przepisów
 5. Po zakończeniu stosunku najmu, najemca ma obowiązek oddać lokal w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia przedmiotu najmu wynikającego z prawidłowej eksploatacji. Spółdzielnia na wniosek najemcy, może zatrzymać ulepszenia bez obowiązku zwrotu poniesionych nakładów, w takim przypadku najemca nie jest zobowiązany do ich usunięcia.
 6. Przekazanie lokalu odbywa się protokolarnie, w obecności przedstawicieli Spółdzielni.

III Najem garaży i miejsc postojowych

§ 8

1. Garaże i miejsca postojowe nie są przynależne do lokalu i mogą być używane wyłącznie do przechowywania i parkowania pojazdu mechanicznego członka Spółdzielni lub wspólnie z nim zamieszkałych osób.



2. O najem garażu lub miejsca postojowego mogą ubiegać się członkowie Spółdzielni, którzy złożyli pisemny wniosek i zostali wpisani do rejestru prowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Zawarcie umowy z członkiem Spółdzielni posiadającym pojazd mechaniczny następuje wg kolejności złożonych wniosków z prawem pierwszeństwa dla członków zamieszkujących lokal.
4. W przypadku dysponowania wolnymi garażami lub miejscami postojowymi, a brak jest wniosków członków Spółdzielni zamieszkujących w lokalu i posiadających pojazd mechaniczny, Zarząd Spółdzielni może zawrzeć umowę:
 - 1) z osobami wspólnie zamieszkującymi z członkiem Spółdzielni i posiadającymi pojazd mechaniczny,
 - 2) z osobami, które nie są członkami Spółdzielni a posiadają tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni i są posiadaczami pojazdu mechanicznego,
 - 3) warunkowo (do czasu wpłynięcia wniosku od osób wymienionych w pkt. 1 – 2) z osobą wynajmującą lokal mieszkalny lub nie zamieszkałą w zasobach Spółdzielni i posiadającą pojazd mechaniczny.
5. W przypadku zajęcia miejsca postojowego przez pojazd nieuprawniony do korzystania z niego, najemca zobowiązany jest do zgłoszenia tego faktu we własnym zakresie właściwym służbom tj. Policji lub Straży Miejskiej.

§ 9

1. Podnajmowanie garażu lub miejsca postojowego innym osobom oraz dokonywanie zmian i przeróbek bez zgody Zarządu Spółdzielni, a także używanie niezgodne z przeznaczeniem stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.
2. Dopuszczenie się zwłoki z zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności z tytułu najmu garażu lub miejsca postojowego, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy.
3. W przypadku śmierci najemcy miejsca postojowego (garażu) lub sprzedaży mieszkania umowa wygasa z dniem zaistniałej sytuacji ze skutkiem na ostatni dzień danego miesiąca.

§ 10

1. Do obowiązków najemcy należy:
 - 1) przeprowadzenie na własny koszt remontów wewnątrz garażu i zamknięć bram garażowych,

Baw



- 2) malowanie ścian i sufitu wewnątrz garażu,
 - 3) wymiana i naprawa wyłącznika światła i gniazdka elektrycznego,
 - 4) naprawienie szkód powstałych z jego winy,
 - 5) odśnieżanie terenu przed garażem i miejsca postojowego w czasie zimy w sposób nieutrudniający komunikacji samochodowej dla użytkowników sąsiednich garaży lub miejsc postojowych oraz utrzymanie go w odpowiednim porządku i czystości.
 - 6) Najemca zobowiązany jest do wywożenia odpadów komunalnych powstałych w wyniku eksploatacji garażu we własnym zakresie i na swój koszt.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy:
- 1) wykonanie prac remontowych i konserwacyjnych dachu, wymiana i malowanie obróbek blacharskich, naprawa i malowanie elewacji, a także naprawy dróg i podjazdów,
 - 2) odnawianie linii wyznaczających miejsca postojowe oraz numerów rejestracyjnych lub numerów stanowisk postojowych w razie potrzeby.
3. Instalacja elektryczna w garażu przystosowana jest wyłącznie do odbiorników małej mocy w zakresie: oświetlenia, podłączenia prostownika do ładowania akumulatora, podłączenia standardowego odkurzacza.

§ 11

1. Opłaty za najem garaży i miejsc postojowych ustala Zarząd Spółdzielni uwzględniając koszty ich amortyzacji i eksploatacji.
2. Opłaty za wynajmowane garaże oraz miejsca postojowe uiszcza się do 25 dnia kalendarzowego każdego miesiąca.

IV Dzierżawa gruntów

§ 12

1. Spółdzielnia może wdzierżawiać grunty będące w jej użytkowaniu wieczystym osobom fizycznym i prawnym. Oferty w tej sprawie rozpatrywane są przez Zarząd Spółdzielni.
W przypadku akceptacji, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę dzierżawy gruntu.
2. Opłaty za dzierżawę gruntów z aktualnymi i nowymi dzierżawcami ustala Zarząd Spółdzielni.

3. Poza opłatami za dzierżawę gruntu, dzierżawca zobowiązany jest uiszczać opłaty związane z podatkami od nieruchomości gruntowej i budynkowej lub budowli oraz za użytkowanie wieczyste, które odprowadzane są przez Spółdzielnię na rzecz Gminy lub Starostwa, chyba że umowa dzierżawy stanowi inaczej.

§ 13

1. Jeżeli na wydzierżawionym gruncie zostały wybudowane lokale użytkowe (kioski, garaże) ze środków finansowych dzierżawców, które nie zostały przejęte na majątek Spółdzielni, to użytkownikom tym nie przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa do gruntu.
2. Zbycie prawa użytkowania wieczystego gruntu musi być ekonomicznie uzasadnione i wymaga zgody Walnego Zgromadzenia wyrażonej w formie chwały.

V Najem powierzchni pod eksponowanie reklam

§ 14

1. Umieszczanie reklam w częściach wspólnych nieruchomości gruntowych i budynkowych wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Na wniosek zainteresowanego Zarząd Spółdzielni wskazuje miejsce pod reklamę lub akceptuje propozycje lokalizacji miejsca pod reklamę wskazanego przez zainteresowanego.
3. Montaż reklamy powinien być wykonany zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami na koszt najemcy po uprzednim zgłoszeniu zamiaru montażu do Starostwa Krapkowickiego.
4. Treść reklam nie może zawierać elementów obraźliwych i niezgodnych z prawem.
5. Wysokość opłat za eksponowanie reklam ustala Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę powierzchnię zajętą pod reklamę, czasookres jej umieszczenia, lokalizację oraz w przypadku reklam trwale związanych z gruntem – po dostarczeniu kosztorysu – podatek od budowli.
6. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, najemca zobowiązany jest do zdemontowania reklamy na swój koszt i przywrócenia do stanu pierwotnego miejsca eksploatowanego przez reklamę. W przypadku, gdy zamieszczona reklama po jej usunięciu spowoduje szkodę, najemca zobowiązany jest do jej naprawienia.

Bary



§ 15

Szczegółowe warunki najmu/dzierżawy określają odrębne umowy.

§ 16

1. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin wynajmu lokali użytkowych (w tym garaży), miejsc postojowych oraz dzierżawy terenów w MSM „Zjednoczenie” w Krapkowicach” uchwalony przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zjednoczenie” z dnia 21.09.2018 r. (Uchwała Nr 15/2018).
2. Umowy najmu/dzierżawy zawarte przed dniem 01.01.2024 r. zachowują ważność na dotychczasowych warunkach.
3. Wszelkie zmiany warunków umowy najmu/dzierżawy wymagają formy pisemnej.

§ 17

Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zjednoczenie” w Krapkowicach w dniu 08.12.2023 r. uchwałą Nr 14/2023 i wchodzi w życie z dniem 01.01.2024 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Anita Bany

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Jarosław Waligóra