	REGULAMIN	<i>Komórka organizacyjna FBU</i>
Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdniku	Najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku	Wydanie 03

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr *MM*2022
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świdniku z dnia 28.04.2022 r.

Regulamin najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku

Tekst jednolity

Podstawa prawna

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku;
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 845 z późn. zm.);

Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekoć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

1. Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową w Świdniku.
2. Administracji – należy przez to rozumieć właściwą ze względu na położenie lokalu użytkowego jednostkę organizacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku- administrację osiedla.
3. Najemcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną oraz jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej.
4. Lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć samodzielny lokal, o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny stosownie do treści przepisu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, w

którym prowadzi się działalność usługową, handlową, artystyczną lub inną działalność o funkcji niemieszkalnej.

5. Regulaminie – należy przez to rozumieć Regulamin najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku.

Najem lokali użytkowych

§ 2

1. Najemcami lokali użytkowych mogą być osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym przysługuje zdolność prawna, nieposiadające wobec Spółdzielni zaległości z tytułu zajmowania lokali użytkowych lub mieszkalnych.
2. Decyzję o wynajmie lokali użytkowych podejmuje Zarząd.
3. Lokale mogą być wynajmowane na podstawie przetargu lub w uzasadnionych przypadkach w trybie wyboru ofert bądź z „wolnej ręki”.
4. Wynajem lokalu użytkowego w drodze przetargu określa Regulamin organizowania i przeprowadzania w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku przetargów na wynajmowanie lokali stanowiących własność Spółdzielni.
5. *Wybór Najemcy z wolnej ręki Zarząd dokonuje w przypadku gdy np.:*
 - parametry techniczne lokalu uzasadniają dokonanie wyboru z wolnej ręki;
 - lokal usytuowany jest w podpiwniczeniu budynku;
 - wpłynęła jedna oferta najmu;
6. Informacje o lokalach użytkowych przeznaczonych na wynajem umieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni.
7. Zarząd ma prawo odstąpić od procedury wynajmu lokalu użytkowego w drodze przetargu w przypadku, gdy dotychczasowy Najemca:
 - przedłoży pisemną deklarację kontynuacji wynajmu lokalu w terminie 30 dni przed upływem terminu na jaki dotychczasowa umowa najmu została z nim zawarta przez Spółdzielnię;
 - wystąpi z pisemnym wnioskiem o zmianę dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal użytkowy przeznaczony przez Spółdzielnię na wynajem, a co do którego nie została wszczęta procedura przetargowa;
 - wystąpi z wnioskiem o cesję praw i obowiązków z umowy najmu na osobę wskazaną we wniosku, z uwagi na zaprzestanie prowadzenia działalności bądź z innych przyczyn, jednak z zaznaczeniem, że w wynajmowanym lokalu będzie prowadzona działalność o takim samym charakterze;

- 7a. Zarząd ma prawo odstąpić od procedury wynajmu lokalu użytkowego w drodze przetargu gdy jest to uzasadnione szczególnymi okolicznościami związanymi z lokalem oraz rachunkiem ekonomicznym Spółdzielni, a także racjonalnym i efektywnym gospodarowaniem jej mieniem.
8. Zarząd w związku z pisemną deklaracją Najemcy, o której mowa w ust. 7, dokonuje analizy przebiegu najmu w okresie trwania dotychczasowej umowy najmu oraz przedstawia warunki najmu, w tym w szczególności dotyczące stawki czynszu najmu z uwzględnieniem postanowień niniejszego Regulaminu w terminie 14 dni przed upływem terminu na jaki dotychczasowa umowa została zawarta z Najemcą przez Spółdzielnię.
9. Zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego w trybie ust. 8, następuje na podstawie decyzji Zarządu w terminie 7 dni przed upływem terminu obowiązywania dotychczasowej umowy.
10. Przedmiot najmu, prawa i obowiązki stron, okres najmu oraz wysokość opłat określa umowa o najem.
11. Zarząd ustalając stawkę za wynajem lokalu jak i warunki umowy, może zastosować w umowach najmu zmianę wysokości czynszu o średnioroczny wskaźnik cen od towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni z zaznaczeniem w umowie, że waloryzacja nie będzie stosowana w przypadku gdy wskaźnik waloryzacji osiągnie wartość, która skutkowałaby obniżeniem czynszu. Waloryzacja następuje w pierwszym kwartale każdego roku kalendarzowego. Waloryzowany czynsz nie wymaga wówczas każdorazowej zmiany umowy, co zawsze wymaga obopólnej zgody stron i Zarząd wybierając taką formę waloryzacji czynszu bierze pod uwagę rodzaj umowy, charakterystykę kontrahenta oraz termin na jaki została zawarta.
12. Prace remontowo-adaptacyjne w wynajętym lokalu użytkowym Najemca wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt. Ewentualny zwrot kosztów za wykonane przez Najemcę prace remontowe w lokalu, może nastąpić wyłącznie za wcześniej uzgodniony, na piśmie, ze Spółdzielnią zakres prac podlegających zwrotowi.

Warunki i zasady zawierania umów najmu lokali

§ 3

1. Umowa najmu zawierana jest na czas nieokreślony. W przypadkach uzasadnionych potrzebami Spółdzielni, charakterem działalności Najemcy lub innymi przyczynami, umowa może być zawarta na czas określony.
2. Zawarcie umowy najmu z Najemcą, który został wyłoniony w wyniku przetargu, następuje w terminie do 14 dni od daty zatwierdzenia protokołu z przetargu przez Prezesa Zarządu Spółdzielni.

3. W przypadku wynajmu przedmiotowego lokalu z „wolnej ręki”, na podstawie pisma złożonego przez zainteresowanego, Najemca zobowiązany jest do dokonania wpłaty na konto Spółdzielni jednorazowej nieoprocentowanej kwoty (kaucji) w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni. Kwota ta stanowi zabezpieczenie na pokrycie należności z tytułu najmu, przysługujących Spółdzielni w dacie przekazania lokalu przez Najemcę.
4. Kwota o której mowa w ust.3, nie może przekraczać dwukrotności miesięcznego czynszu najmu za dany lokal użytkowy, obliczanego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
5. Zwrot kwoty nastąpi w terminie jednego miesiąca od dnia przekazania lokalu przez Najemcę, po potrąceniu należności przysługujących Spółdzielni wobec Najemcy z tytułu najmu lokalu.

§ 4

1. Wydanie lokalu Najemcy następuje na podstawie obustronnie podpisanego protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego podstawę dla ustalenia stanu technicznego lokalu.
2. Najemca lokalu użytkowego zobowiązany jest uiszczać czynsz oraz pozostałe opłaty wynikające z umowy najmu na podstawie wystawionej i otrzymanej faktury VAT z określonym terminem zapłaty, na konto Spółdzielni.
3. Za datę zapłaty uznaje się datę uznania rachunku bankowego Spółdzielni.
4. Zmiana zakresu działalności prowadzonej przez Najemcę w wynajmowanym lokalu użytkowym wymaga pisemnej zgody Zarządu.
5. Spółdzielni przysługuje prawo do zmiany wysokości czynszu najmu bez konieczności wypowiedzenia warunków umowy. W uzasadnionych przypadkach zasady zmiany wysokości czynszu może określić umowa najmu chyba, że zmiana wysokości czynszu wynika ze zmiany należności publiczno-prawnych (np. podatek od nieruchomości, podatek VAT, opłata za wieczyste użytkowanie gruntu, opłata za wywóz nieczystości) lub innych opłat niezależnych od Spółdzielni.
6. Spółdzielnia może zobowiązać Najemcę lokalu do zawarcia bezpośredniej umowy z odbiorcą nieczystości - odpadów.



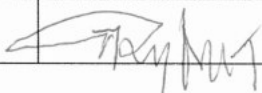

§ 5

Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem i umową z Najemcą mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze, ustawy kodeksu cywilnego, Statutu Spółdzielni oraz innych aktów normatywnych.

§6

1. Tekst niniejszego regulaminu został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku w dniu 12.12.2019 r. Uchwałą nr 41/2019 , zmieniony w dniu 22.06.2020 r. Uchwałą nr 19/2020, zmieniony w dniu 23.04.2022 r. Uchwałą nr 11/2022

Opracował: Specjalista ds. lokali użytkowych Monika Czerwonka	Sprawdził pod względem formalnym: Radca Prawny Krzysztof Kędziora	Zatwierdziła: Rada Nadzorcza		Data wydania	Obowiązuje od
		Sekretarz Rady Nadzorczej Jan Pysznik	Przewodniczący Rady Nadzorczej Konrad Sawicki		
				23-04-2022	23-04-2022