

**REGULAMIN
NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH I DZIERŻAWY
GRUNTÓW W SM „ODRA” W POLICACH**

PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Nr 119 z 2003r. poz. 1116 z późn. zmianami).
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach.
3. Kodeks Cywilny.

§ 1

1. Spółdzielnia może wydzierżawiać grunty lub wynajmować lokale użytkowe stanowiące jej własność dla prowadzenia działalności gospodarczej osobom fizycznym lub prawnym oraz udostępniać odpłatnie mieszkańcom zasobów SM „ODRA” grunty i pomieszczenia wspólnego użytku lub stanowiące mienie spółdzielni (tzw. pomieszczenia gospodarcze), na niezarobkową działalność.
2. Decyzja o przeznaczeniu lokalu użytkowego na najem lub gruntu na dzierżawę podejmuje Zarząd Spółdzielni.

W uzasadnionych przypadkach w decyzji o przeznaczeniu lokalu na najem, Zarząd może określić rodzaje działalności wyłączone bądź dopuszczone do prowadzenia w tym lokalu.

§ 2

1. Wyłonienie najemcy(dzierżawcy) następuje w drodze przetargu nieograniczonego w formie ustnej lub pisemnej z zastrzeżeniem § 9.
Tryb przeprowadzenia przetargu określony jest w Regulaminie przetargu na najem lokali i dzierżawę gruntów.
2. W przypadku nie wyłonienia najemcy(dzierżawcy) w przetargu, Zarząd może wynająć lokal lub wydzierżawić grunt w drodze dwustronnych negocjacji.

§ 3

1. Przedmiot najmu (dzierżawy), prawa i obowiązki stron, okres najmu (dzierżawy), wysokość opłat oraz pozostałe warunki określa umowa.
2. Umowę z najemcą(dzierżawcą) zawiera Zarząd Spółdzielni niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu.

§ 4

1. Umowa może być zawarta po wniesieniu kaucji. Powyższy obowiązek nie dotyczy przypadków, o których mowa w § 9 ust.1.
2. Wysokość kaucji nie może być niższa od równowartości jednomiesięcznego czynszu najmu, wyliczonego na dzień zawarcia umowy.

3. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do przechowywania kaucji na lokacie. W przypadku kaucji, której wysokość nie pozwala na założenie lokaty, będzie ona przechowywana na rachunku bankowym Spółdzielni prowadzonym przez PKO BP S.A.
4. Oprocentowanie kaucji podlega naliczeniu wyłącznie za okres trwania umowy najmu (dzierżawy).

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do przestrzegania przepisów wewnątrzspółdzielczych.
2. Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania (np.: windy korytarze, klatki schodowe, zsypy itp.) oraz otoczenie budynku.
3. Najemca nie może dokonywać zmian naruszających substancje lokalu lub budynku bez zgody Spółdzielni.
4. Najemca zobowiązany jest do likwidacji skutków zniszczeń lub pokrycia kosztów napraw szkód powstałych z winy najemcy w pomieszczeniach, elementach budynku, drogach dojazdowych i otaczającym terenie.
5. Najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenie w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu, w szczególności przestrzegać zasad zachowania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia zgodnego współżycia mieszkańców.
6. Najemca przyjmuje na siebie odpowiedzialność materialną za utratę i uszkodzenia wyposażenia wewnętrznego, określonego protokołem zdawczo-odbiorczym, według wyceny dokonanej przez Spółdzielnię, przy zastosowaniu cen obowiązujących w dacie ustalenia szkody.
7. Dzierżawca zobowiązuje się używać grunt zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do likwidacji skutków zniszczeń lub pokrycia kosztów napraw szkód powstałych z winy dzierżawcy w gruncie, jego otoczeniu oraz przejściach i drogach dojazdowych.

§ 6

1. Po ustaniu stosunku najmu (dzierżawy) najemca (dzierżawca) zobowiązany jest przekazać wynajmowany lokal (grunt) w stanie nie pogorszonym.
2. Zwrot kaucji wraz z należnymi odsetkami naliczonymi w wysokości równej oprocentowaniu lokaty lub rachunku, o którym mowa w § 4 ust.3, następuje po potrąceniu należności Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady rozliczeń określa umowa.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do płacenia czynszu z tytułu najmu lokalu w stosunku miesięcznym z góry do dnia 15-go każdego miesiąca, za który przypada należność.
2. Zmiana stawki czynszu następuje w przypadkach i terminach określonych w umowie. Spółdzielnia ma prawo do zmiany wysokości innych opłat określonych w umowie na podstawie uchwał swoich organów. Wprowadzenie zmian wymaga formy pisemnej.
3. W przypadku nieterminowego regulowania należności Spółdzielni przysługuje prawo do naliczania odsetek ustawowych za zwłokę.
4. W przypadku dzierżawy gruntu na czas określony krótszy niż 30 dni dzierżawca wnosi czynsz przed przekazaniem gruntu do użytkowania.
W pozostałych przypadkach warunki płatności określone są w umowie.

§ 8

1. Spółdzielni przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdy najemca:
 - a) używa lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonuje zmian naruszających substancje lokalu lub budynku,
 - b) używa lokal w sposób powodujący znaczne zniszczenie,
 - c) zalega z opłatą czynszu i innych opłat za 2 miesiące,
 - d) wynajmuje lub oddaje w bezpłatne używanie lokal bez zgody Spółdzielni.
2. Spółdzielni przysługuje prawo rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia gdy dzierżawca używa grunt niezgodnie z jego przeznaczeniem lub powoduje zniszczenia w szczególności dróg dojazdowych, chodników, itp.
3. Strony mogą wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie.
4. W przypadku niedotrzymania terminu opuszczenia i rozliczenia z lokalu w trybie umownym, Spółdzielnia może obciążyć najemcę 2-krotną wysokością czynszu określonego w umowie za każdy miesiąc.

§ 9

1. Postępowaniu przetargowemu nie podlegają:
 - a) zabudowane części korytarzy przyległe do mieszkań służące użytkownikom tych mieszkań,

- b) dodatkowe piwnice, pomieszczenia pod schodami, szafki na wózki, pomieszczenia po zlikwidowanych zsykach,
 - c) pomieszczenia zlokalizowane w piwnicach nie spełniające warunków do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu,
 - d) grunty w celu prowadzenia sezonowej lub okresowej (krótszej niż 12 miesięcy) działalności gospodarczej,
 - e) grunty o powierzchni nie większej niż 2 m² z przeznaczeniem na działalność o specjalnym profilu,
 - f) grunty przeznaczone na cele rekreacyjne.
2. Najem pomieszczeń i dzierżawa gruntów, o których mowa w ust.1 odbywa się na podstawie indywidualnych umów z najemcami (dzierżawcami) lub decyzji Zarządu, którą zainteresowany otrzymuje na piśmie informującym o wysokości czynszu, terminach wpłat oraz wysokości kaucji zabezpieczającej.
 3. W przypadku zgłoszenia kilku ofert na najem (dzierżawę) tego samego pomieszczenia (gruntu) w tym samym czasie, o wyborze najemcy (kontrahenta) decyduje Zarząd biorąc pod uwagę efekt ekonomiczny dla danej nieruchomości, bądź dla Spółdzielni.
 4. Dopuszcza się możliwość krótkoterminowego, nieodpłatnego użyczenia gruntu w celu przeprowadzenia działań niekomercyjnych np. imprez kulturalno-oświatowych, akcji charytatywnych, informacyjnych itp.
Decyzje w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
 5. Pomieszczenia gospodarcze oraz grunty są udostępniane mieszkańcom na czas nieoznaczony lub oznaczony - z zastrzeżeniem, że mogą być ponownie przywrócone do wspólnego użytkowania.
 6. Cofnięcie zgody na użytkowanie pomieszczenia gospodarczego lub gruntu może nastąpić decyzją Zarządu w przypadkach, o których mowa w par. 8 ust.1 niniejszego regulaminu oraz w sytuacjach konieczności przywrócenia lokalu do wspólnego użytkowania.
 7. Dla najmu pomieszczeń i dzierżawy gruntu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące terminy płatności czynszu:
 - a) w kwocie do 50 zł/rocznie – do 31 marca roku kalendarzowego, za bieżący rok,
 - b) w kwocie od 50 zł do 200 zł/rocznie – w czterech ratach, płatnych na ostatni dzień każdego kwartału, za bieżący kwartał,
 - c) w kwocie powyżej 200 zł/rocznie – w 12-stu ratach, płatnych do 15-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za bieżący miesiąc.

Dopuszcza się inne okresy i terminy do wnoszenia opłat, jeżeli strony tak ustaliły w umowie.

8. Wysokość opłat za najem pomieszczeń i dzierżawę gruntu, ustalana jest w następujący sposób:

a) dla najemców pomieszczeń, o których mowa w pkt.1a, miesięczny czynsz naliczany jest od powierzchni określonej w umowie najmu, wg stawek obowiązujących dla lokali mieszkalnych w danej nieruchomości, obejmujący:

- opłatę eksploatacyjną, powiększoną o stawkę odpisu na fundusz remontowy, bez uwzględnienia pożytków z nieruchomości wspólnych i dochodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
- równowartość podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu w wysokości jak dla spółdzielczych praw do lokali.

Zmiana wysokości w.w. opłat wprowadzana jest w terminie obowiązującym dla lokali mieszkalnych.

b) dla najemców i dzierżawców lokali i gruntów, o których mowa w § 9 pkt. 1 b, c, d, e, f, miesięczny czynsz ustalany jest w wysokości wynikającej z obowiązującej w Spółdzielni taryfy opłat, zatwierdzonej przez Zarząd.

9. W razie zwłoki w uiszczaniu należnych opłat Spółdzielni będzie przysługiwało prawo naliczania odsetek ustawowych.

10. Spółdzielnia nie nalicza opłat za używanie zabudowanych części korytarzy, które służą użytkownikom więcej niż jednego mieszkania oraz posiadają powierzchnię użytkową przypadającą na jedno mieszkanie nie większą niż 1m².

W przypadku gdy powierzchnia użytkowa zabudowanej części korytarza, służąca więcej niż jednemu mieszkaniu jest powyżej 1m², osoby korzystające z tego pomieszczenia są zobowiązane do wnoszenia opłat na zasadach określonych w ust. 8 w wysokości wynikającej z zadeklarowanego przez nich udziału.

11. Korzystanie z dodatkowego pomieszczenia gospodarczego lub gruntu przekazanego na podstawie pisemnej zgody Zarządu, odbywa się na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem i umową obowiązują przepisy kodeksu cywilnego oraz Statutu Spółdzielni.

§ 11

1. Traci moc „Regulamin najmu lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach” uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 03.04.2007r. uchwałą Nr 20/2007.
2. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem jej podjęcia tj. 30.10.2008r.
3. Zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 73/2009 z dnia 28.09.2009r.
4. Zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 71/2010 z dnia 29.11.2010r.

SEKRETARZ RADY

.....
ANDRZEJ ROGOWSKI

PRZEWODNICZĄCY RADY

.....
RYSZARD SZREMSKI

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"ODRA"
w POLICACH