

*Tekst jednolity – w brzmieniu wprowadzonym uchwałą Rady Nadzorczej SMB „Jary” nr 46/05 z dnia 19.09.2005 r., uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałami Rady Nadzorczej: - nr 31/2010 z dnia 29.04.2010 r. i - nr 01/2012 z dnia 30.01.2012 r.*

## **R E G U L A M I N**

### **wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych**

#### **I. Wynajem lokali mieszkalnych**

##### § 1

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić prawa odrębnej własności lokalu.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom, w pierwszej kolejności osobom bliskim członkom Spółdzielni (dzieciom, rodzicom).
4. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.

##### § 2

Lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym Spółdzielnia może przeznaczyć na wynajem osobie, w stosunku do której dysponuje prawomocnym wyrokiem sądowym orzekającym jej eksmisję z zajmowanego dotychczas lokalu bez tytułu prawnego.

##### § 3

Umowa o najem lokalu może być zawarta na czas nieoznaczony lub oznaczony.

##### § 4

1. Zawarcie umowy najmu, może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucje ustala się w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
2. W szczególnych przypadkach Zarząd może ustalić wysokość kaucji indywidualnie.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności z tytułu najmu lokalu.

## § 5

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości ustalonej w umowie najmu.
2. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust 2, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

## § 6

1. Spółdzielnia może podwyższyć opłaty za najem lokalu zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za najem lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od wynajmującego, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

## § 7

Bez pisemnej zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części osobie (osobom trzecim) do bezpłatnego używania ani go podnająć. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

## § 8

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia najemcy, z czynności tych sporządza się protokół.

## § 9

1. Wypowiedzenie umowy najmu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli najemca:
  - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal w sposób sprzeczny z umową, niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

- b) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody wynajmującego.

#### § 10

1. Małżonkowie bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe są najemcami lokalu, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielnosc majątkowa, do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej.
2. Ustanie wspólności ustawowej w czasie trwania małżeństwa, nie pociąga za sobą ustania wspólności najmu lokalu.

#### § 11

1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
2. Osoby wymienione w ust. 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.
3. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.
4. Postanowienia ust. 1 - 3 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego.

#### § 12

Osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie § 11 ust.1, mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas oznaczony.

W razie wypowiedzenia stosunku najmu przez niektóre z tych osób stosunek ten wygasa względem osób, które go wypowiedziały.

## **II. Wynajem lokali użytkowych**

#### § 13

Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażach wolno-stanowiskowych, wolne w sensie prawnym.

## § 14

1. W zależności od powierzchni użytkowej i lokalizacji wynajmowanych lokali ustala się następujący tryb wyboru najemcy:
  - 1) dla komór zsykowych, piwnic i lokali o powierzchni do 100 m<sup>2</sup> dokonuje się wyboru najemcy na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni, bez konieczności przeprowadzania konkursu ofert,
  - 2) dla lokali o powierzchni powyżej 100 m<sup>2</sup> ogłasza się konkurs ofert zgodnie z procedurą określoną w niniejszym regulaminie,
  - 3) dla lokali o powierzchni ponad 100 m<sup>2</sup>, dla których nie wyłoniono najemcy w trybie pkt. 2 stosuje się pkt. 1.
2. W szczególnych przypadkach Zarząd, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, może odstąpić od formuły konkursu ofert i dokonać wyboru użytkownika w trybie ust. 1 pkt 1.\*)

## § 15

Konkurs ofert przeprowadza Zarząd Spółdzielni.

## § 16

Konkurs ofert jest przeprowadzany na podstawie publicznego zaproszenia, dla dokonania wyboru podmiotów gospodarczych, których planowane przedsięwzięcia gospodarcze w lokalach użytkowych w największym stopniu rokują osiągnięcie planowanych przez nich celów.

O wyborze podmiotu gospodarczego, któremu zostanie wynajęty lokal użytkowy, decyduje Zarząd Spółdzielni.

## § 17

Czynności związane z przeprowadzeniem konkursu ofert realizuje komisja składająca się co najmniej z trzech pracowników Spółdzielni, której to komisji przewodniczy Członek Zarządu.

## § 18

Konkurs ofert ogłasza się w prasie lokalnej lub\*) ogólnokrajowej, w biurze Spółdzielni oraz zamieszcza na stronie internetowej.

## § 19

Zaproszenie do konkursu ofert zawiera w szczególności:

- nazwę i siedzibę Spółdzielni,
- adres lokalu i jego powierzchnię,
- opis lokalu użytkowego,
- opis sposobu przygotowania ofert, obejmujący informację o dostarczeniu dokumentów rejestrowych oraz kondycji finansowej oferenta,\*) zastrzeżenie o przysługującym prawie swobodnego wyboru najemcy, odwołania na dowolnym etapie, bądź unieważnienia konkursu ofert w części lub całości bez podania przyczyn, zamknięcia konkursu ofert bez wybrania którejkolwiek z ofert, tryb przeprowadzenia konkursu ofert.

## § 20

1. Oferty przyjmuje się w sekretariacie<sup>\*)</sup> w formie pisemnej, w zamkniętych kopertach z dopiskiem „konkurs ofert<sup>\*)</sup>”.

Oferta powinna zawierać w szczególności:

- nazwę i siedzibę oferenta, nr REGON lub imię, nazwisko i adres, nr PESEL i nr NIP, jeżeli oferent jest osobą fizyczną,
- formę prawną podmiotu gospodarczego, który ma prowadzić działalność gospodarczą w lokalu, nr REGON i nr NIP,
- oferowaną umowną stawkę najmu za 1 m<sup>2</sup>.

2. W konkursie ofert nie mogą uczestniczyć członkowie komisji konkursowej oraz członkowie ich rodzin.

## § 21

Wyznaczony przez Zarząd termin składania ofert nie może być krótszy niż 7<sup>\*)</sup> dni, licząc od dnia ogłoszenia zaproszenia do konkursu ofert.

## § 22

Ofertę odrzuca się, jeżeli nie odpowiada wymaganiom określonym w § 20.

## § 23

Wybierana jest najkorzystniejsza oferta, przez co należy rozumieć ofertę przedstawiającą najkorzystniejszy bilans stawki czynszowej i innych kryteriów odnoszących się do przedmiotu najmu, w tym rodzaju prowadzonej działalności, nakładów, które ma poczynić najemca w lokalu, wiarygodności finansowej.

Konkurs ofert uważa się za zamknięty w chwili podpisania przez wszystkich Członków komisji i zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni protokołu z jego przebiegu.

O wyniku albo o odwołaniu, unieważnieniu, zamknięciu konkursu ofert bez wybrania którejkolwiek z ofert - powiadamia się wszystkich oferentów w formie pisemnej<sup>\*)</sup>, w terminie 14 dni od daty podjęcia decyzji.

## § 24

O wynajmie i sposobie wykorzystania lokali użytkowych decyduje Zarząd Spółdzielni.

W przypadku planowanej działalności gospodarczej w lokalach użytkowych usytuowanych w parterach budynków mieszkalnych, decyzja o ich wynajmie konsultowana jest z Komitetem Domowym.

## § 25

Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu lokalu nie później niż w ciągu 14 dni od rozstrzygnięcia konkursu ofert, chyba że zawarcie umowy w tym terminie jest niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni.

## § 26

Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

1. Umowa wymaga formy pisemnej.

2. Umowa najmu powinna zawierać w szczególności:

- szczegółowe oznaczenie najemcy lokalu z podaniem nr rejestru, gdzie jest wpis o działalności gospodarczej, nr REGON, nr NIP i nr PESEL, w odniesieniu do najemców będących osobami fizycznymi.
- dokładne określenie przedmiotu najmu,
- określenie wysokości kaucji zabezpieczającej,
- klauzulę dotyczącą nakładów i modernizacji lokalu,
- klauzulę dotyczącą opuszczenia lokalu, zwrotu dokonanych nakładów,
- klauzulę dotyczącą czynszu, w tym jego waloryzacji, płatności i zabezpieczenia płatności, opłat dodatkowych,
- klauzulę dotyczącą czasu trwania umowy i jej wypowiedzenia,
- klauzulę dotyczącą odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy.

## § 27

Wymagane prawem oznaczenia prowadzenia działalności (szyldy firmy) mogą być montowane przez najemców nieodpłatnie, w miejscu uzgodnionym z Zarządem Spółdzielni, który to określi dopuszczalną formę, wymiary i miejsce montażu takiego oznaczenia.

Warunkiem umieszczenia przez osoby fizyczne lub prawne reklam, szyldów, tablic jest zezwolenie Zarządu Spółdzielni oraz ustalenie warunków odpłatności<sup>\*)</sup>, poza uzyskaniem innych wymaganych prawem pozwoleń.

## § 28

Wszystkie rozliczenia, o których mowa w regulaminie muszą uwzględniać należny ustawowo podatek od towarów i usług.

## § 29

Regulamin wchodzi w życie z dniem 19 września 2005 r.<sup>\*)</sup>

**/-/ RADA NADZORCZA**

---

<sup>\*)</sup> zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej SMB „Jary” nr 01/2012 z dnia 30.01.2012 r.