

**REGULAMIN SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD NAJMU LOKALI
UŻYTKOWYCH I GARAŻY ORAZ DZIERŻAWY TERENÓW
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „METALOWIEC”
W KRAŚNIKU**

§1

1. Niniejszy Regulamin ma zastosowanie do najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku oraz do dzierżawy terenów znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
2. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o Spółdzielni, należy przez to rozumieć Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalowiec” w Kraśniku, ul. Klonowa 5.
3. Lokalami użytkowymi są lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne.
4. Garażami są samodzielne pomieszczenia w całości przeznaczone do parkowania pojazdu.
5. Najemca w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest to osoba fizyczna lub prawna, bądź jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, wynajmująca lokal użytkowy lub garaż znajdujący się w zasobach Spółdzielni.
6. Dzierżawca w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest to osoba fizyczna lub prawna bądź jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, dzierżawiąca od Spółdzielni teren przeznaczony na prowadzenie działalności gospodarczej.

§2.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi politykę, najmu lokali użytkowych i garaży, dzierżawy terenów i innych składników majątku Spółdzielni w oparciu o niniejszy Regulamin i potrzeby mieszkańców Spółdzielni, przy zapewnieniu możliwie jak największej rentowności z tytułu najmu lub dzierżawy.
2. Kontrole polityki najmu lokali użytkowych i garaży oraz dzierżawy terenów sprawuje Rada Nadzorcza.

§3.

1. Informacje o wolnych lokalach użytkowych, garażach lub terenach podaje się do wiadomości w sposób przyjęty w Spółdzielni, tj. poprzez ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w budynku Spółdzielni i na innych tablicach w zasobach Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Informacja o wolnych lokalach użytkowych, garażach lub terenach może być zamieszczona w gazecie Spółdzielni, w prasie lokalnej lub w innych środkach masowego przekazu.
3. Informacja o wolnych lokalach użytkowych, garażach lub terenach powinna zawierać co najmniej:
 - dane Spółdzielni,
 - określenie lokalu użytkowego, garażu lub terenu (adres, powierzchnia),
 - miejsce składania ofert,

§4.

1. W przypadku zgłoszenia się kilku oferentów, przeprowadza się postępowanie w celu wyłonienia Najemcy/Dzierżawcy.

2. Postępowanie, o którym mowa w ust. 1, przeprowadza Komisja złożona z osób wyznaczonych przez Zarząd.
3. Po upływie co najmniej 3 dni od daty zamieszczenia ogłoszenia, odbywa się przetarg, z którego Komisja sporządza protokół, który powinien wskazywać:
 - daty sporządzenia protokołu,
 - skład Komisji,
 - oznaczenie przedmiotu postępowania,
 - informacje na temat ogłoszenia,
 - informacje o złożonych ofertach,
 - imię, nazwisko i adres lub nazwy alba firmę, oraz siedzibę, osoby, której ofertę przyjęto,
 - podpisy członków Komisji.
4. Protokół zatwierdza Zarząd.
5. Przy zatwierdzeniu przetargu lub do umowy Zarząd może wprowadzić dodatkowe postanowienia, które będą korzystne dla Spółdzielni.
6. Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o rozstrzygnięcie wątpliwości w czasie prowadzenia całego postępowania przetargowego.
7. W przypadku, kiedy uczestnik, który wygrał przetarg nie zawrze umowy, na jego miejsce może wstąpić kolejny oferent z najwyższą zadeklarowaną ceną.
8. W przypadku, kiedy brak jest ofert najmu lokalu przez okres dłuższy niż 1 miesiąc, zawarcie umowy najmu może nastąpić bez przeprowadzenia przetargu.
9. Rozstrzygnięcie Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczne.
10. Rada Nadzorcza Spółdzielni, może dokonać wyłonienia Najemcy/Dzierżawcy w sposób inny niż przewidziany niniejszym regulaminem.

§ 5.

1. W przypadku, gdy wpłynęła tylko jedna oferta, Zarząd może zawrzeć umowę po przeprowadzeniu negocjacji z osobą zainteresowaną.
2. W przypadku rozwiązania umowy z dotychczasowym Najemcą/Dzierżawcą dopuszcza się nawiązanie umowy z innym podmiotem na warunkach nie gorszych niż wynikające z umowy, która została rozwiązana. Zawarcie umowy następuje po przeprowadzeniu negocjacji.
3. Z negocjacji, o których mowa w ust. 1 i 2 należy sporządzić notatki.

§6.

1. Przedmiot umowy, prawa i obowiązki stron, rodzaj i wysokość opłat czas trwania umowy określają postanowienia umowy zawartej przez Zarząd Spółdzielni.
2. Najemca lub Dzierżawca zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia finansowego przyszłych należności w wysokości równej opłatom za okres wypowiedzenia umowy, będącej zabezpieczeniem stanu lokalu, znajdujących się w nim urządzeń oraz płatności czynszu i innych opłat. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.
3. Zarząd może dopuścić zabezpieczenie w postaci weksla bądź inne formy zabezpieczenia istotnych interesów Spółdzielni.

§7.

Najemca/Dzierżawca może podnająć, poddzierżawić lub oddać w bezpłatne używanie lokal, garaż, teren lub jego część osobie trzeciej tylko za uprzednią, pisemną zgodą Spółdzielni.

§8.

1. Najemca/Dzierżawca jest zobowiązany do:

- a) utrzymywania lokalu, garażu, dzierżawionego terenu i ich otoczenia we właściwym stanie technicznym, sanitarnym, do
 - b) przestrzegania przepisów BHP, przeciwpożarowych oraz wewnętrznych przepisów Spółdzielni (statutu, regulaminów i uchwał: Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia).
2. Najemca/Dzierżawca jest zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem oraz dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania (klatki schodowe, korytarze, itp.).
 3. Najemca/Dzierżawca nie może dokonywać zmian naruszających konstrukcję budynku (przebudowy, modernizacje) bez uprzedniej, pisemnej zgody Spółdzielni. Całość kosztów z tym związanych pokrywa Najemca/Dzierżawca

§9.

Do obowiązków Spółdzielni w dziedzinie naprawy wewnątrz lokalu należy:

- a) naprawa ścian i sufitów uszkodzonych w wyniku wad konstrukcyjnych budynku i przecieków dachu z wyłączeniem robot zaliczonych do odnawiania lokalu,
- b) w zakresie instalacji c.o. - naprawa i wymiana instalacji c.o. z wyłączeniem fizycznego uszkodzenia instalacji lub osprzętu przez Najemcę;
- c) w zakresie instalacji wodnej i kanalizacyjnej - naprawa i wymiana pionu głównego instalacji wodnej i pionu kanalizacyjnego, z wyłączeniem fizycznego uszkodzenia instalacji przez Najemcę/Dzierżawcę;
- d) w zakresie instalacji elektrycznej - naprawa i wymiana instalacji od licznika w lokalu do zabezpieczenia znajdującego się w tym lokalu łącznie z tym zabezpieczeniem, z wyłączeniem fizycznego uszkodzenia instalacji przez Najemcę/.
- e) usuwanie zniszczeń powstałych na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.

§10.

1. Do obowiązków Najemcy w dziedzinie naprawy wewnątrz lokalu należy:
 - a) obowiązek odnawiania lokalu polegającego na malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych powłok ścian, malowaniu olejnym drzwi i okien, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją,
 - b) naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - c) naprawa i wymiana podłóg,
 - d) naprawa i wymiana stolarki zewnętrznej lokali wraz z drzwiami wejściowymi do lokalu,
 - e) malowanie balustrad, poręczy i ścian wnek zgodnie z kolorystyką elewacji budynków.
2. Wszelkie uszkodzenia wyposażenia wewnątrz lokalu określonego protokołem zdawczo-odbiorczym powstałe z winy Najemcy/Dzierżawcy lub osób korzystających z lokalu obciążają Najemcę/Dzierżawcę. Wycena uszkodzeń dokonywana jest przez Spółdzielnię przy zastosowaniu cen obowiązujących w dniu ustalenia szkody.
3. Naprawy zaliczone do obowiązków Najemcy/Dzierżawcy mogą być wykonane przez Spółdzielnię, tylko za dodatkową odpłatnością ze strony zainteresowanego.

§11.

1. Najemca/Dzierżawca zobowiązany jest do opłacania należności z tytułu najmu lub dzierżawy co

miesiąc z góry, najpóźniej do dnia 10 każdego miesiąca, za który przypada należność, chyba że umowa określa inne terminy. W razie zwłoki w uiszczaniu należności, Spółdzielni służy prawo naliczania odsetek w wysokości określonej w umowie.

2. Wysokość czynszu oraz zasady zmiany wysokości czynszu określa umowa.

§12.

1. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Najemca/Dzierżawca zobowiązany jest opuścić i wydać przedmiot umowy Spółdzielni w terminie i na zasadach określonych w umowie.
2. W przypadku niedotrzymania terminu, o którym mowa w pkt. 1 Spółdzielnia ma prawo obciążyć Najemcę/Dzierżawcę trzykrotną wysokością dotychczasowego czynszu w przeliczeniu za każdy dzień opóźnienia.
3. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Najemca/Dzierżawca ma obowiązek przekazać przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, a także o ile to możliwe przywrócić go do stanu pierwotnego.
4. Szczegółowe zasady rozliczeń pomiędzy Najemcą/Dzierżawcą, a Spółdzielnią określa umowa.

§13.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy:

- Kodeksu Cywilnego,
- Ustawy z 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U.2024.0.558),
- Ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593),
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

§14.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 25.11.2024 r. i wchodzi w życie z dniem 0 1.01.2025 r. Z tym dniem traci moc Regulamin z 16.01.2017 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Danilewska Anna

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Ca. ADZy1