

REGULAMIN

KORZYSTANIA Z LOKALI UŻYTKOWYCH



W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CEGIELNIANA”

**REGULAMIN
KORZYSTANIA Z LOKALI UŻYTKOWYCH
w S.M. „CEGIELNIANA”**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Podstawę prawną Regulaminu stanowią:

- Statut Spółdzielni,
- Kodeks Cywilny,
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity: Dz. U. nr 119 z 2003 r., poz. 1116 z późn. zm.),
- Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r (tekst jednolity: Dz. U. nr 188 z 2003 r. poz. 1848),
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733).

§ 2

1. Lokalem użytkowym jest pomieszczenie lub obiekt budowlany, w którym można prowadzić działalność usługową, handlową, produkcyjną, artystyczną itp., lub które mogą służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkańców.
2. Najemcami lokali użytkowych mogą być osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne lub członkowie Spółdzielni dla indywidualnych potrzeb.
3. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni oraz właściwe gospodarowanie jej majątkiem, a także utrzymanie bezpieczeństwa i porządku.
4. Najemca lokalu użytkowego może korzystać z niego wyłącznie w oparciu o umowę najmu w formie pisemnej pod rygorem jej nieważności.

II. Umowa najmu.

§ 3

1. Umowa najmu powinna:
 - określać strony, pomiędzy którymi została zawarta oraz wskazać osoby je reprezentujące,
 - określać czas i miejsce jej zawarcia,
 - określać przedmiot najmu i wskazywać cel jego wykorzystania oraz warunki jego zmiany,
 - wskazywać czas zawarcia umowy, możliwości jej rozwiązania oraz sposób przekazania lokalu i wysokość stawki czynszowej,
 - zawierać zapis o przestrzeganiu postanowień niniejszego Regulaminu.
2. Strony mogą zapisać w umowie inne uzgodnienia.

III. Obowiązki i prawa stron.

§ 4

1. Wynajmujący oddaje Najemcy a Najemca przyjmuje lokal do używania od dnia protokolarnego przekazania lokalu.
2. Lokal zostaje wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego opis stanu technicznego lokalu, rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń. Stan lokalu opisany w protokole stanowi podstawę rozliczeń po zakończeniu najmu i po wydaniu lokalu przez najemcę.

§ 5

1. Wynajmujący zobowiązuje się do umożliwienia Najemcy (w zakresie podłączy) korzystanie z energii elektrycznej i ciepłej, instalacji gazowej, wodnej, kanalizacyjnej i innej, określonej przez prawo budowlane.
2. Wynajmujący będzie współdziałał z Najemcą w likwidacji ograniczeń, opóźnień lub przerw w dostawie mediów wynikających z okoliczności, na które nie ma wpływu ani nie ponosi za nie odpowiedzialności.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wod.- kan., c.o., gazowej, elektrycznej, p. poż. i innych.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone osobom trzecim przez najemcę, jego gości, pracowników i współpracowników lub wadliwie działających urządzeń.
5. Wynajmujący ma prawo swobodnego dostępu do pomieszczeń technicznych budynku, mogących znajdować się w części objętej najmem.
6. Wynajmujący ma prawo do cyklicznych kontroli właściwej eksploatacji lokalu oraz zgodności prowadzonej działalności z umową.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - ubezpieczenia we własnym zakresie i na własny koszt należącego do niego mienia znajdującego się w wynajmowanym lokalu oraz samego lokalu,
 - zawarcia we własnym zakresie umów na wywóz nieczystości oraz dostawę mediów i zamontowanych urządzeń pomiarowych w wynajmowanym lokalu przed terminem wskazanym w umowie,
 - używania wynajętego lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem, zawartą umową, przepisami bhp, p.poż i innymi przepisami prawa oraz w sposób nie zakłócający regulaminu porządku domowego,
 - wyposażenia lokalu na własny koszt w niezbędne urządzenia techniczne potrzebne do prowadzenia działalności określonej w umowie – zgodnie z ustaleniami z Wynajmującym,
 - dbałości o estetykę, wystrój zewnętrzny i wewnętrzny lokalu, utrzymanie porządku i czystości,
 - okresowego odnawiania lokalu i utrzymywania go w należytym stanie technicznym,
 - nie dokonywania bez pisemnej zgody wynajmującego zmian naruszających trwale substancji lokalu,
 - nie podnajmowania lokalu bez zgody wynajmującego,
 - nie umieszczania na obiekcie elementów reklamowych najemcy lub osób trzecich bez zgody wynajmującego,

- bezzwłocznego powiadomienia wynajmującego o wszelkich szkodach w lokalu niezależnie od obowiązku ich usunięcia.
2. Najemca zobowiązany do wykonania na własny koszt i we własnym zakresie bieżących napraw i konserwacji lokalu i jego wyposażenia w zakresie:
 - bieżącej konserwacji i napraw podłóg , posadzek, wykładzin podłogowych , ściennych i innych.
 - napraw okien, drzwi, witryn itp.,
 - konserwacji i napraw urządzeń sanitarnych i innych,
 - uzupełniania oświetlenia, napraw instalacji i urządzeń od licznika energii,
 - odnawianie lokalu w okresach zapewniających należyte utrzymanie czystości.
 3. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

§ 7

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest:
 - niezwłocznie powiadomić o tym pisemnie Wynajmującego,
 - umożliwić Wynajmującemu dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym usunięcie awarii lub wykonania remontu.
2. W przypadku nie dopełnienia przez Najemcę obowiązków określonych w ust.1 Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.

IV. Czynnosc i opłaty za świadczenia dodatkowe.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest płać Wynajmującemu czynsz z tytułu najmu lokalu w wysokości określonej w umowie.
2. Termin płatności czynszu określa umowa.
3. Czynnosc nie obejmuje podatku od towarów i usług, który zostanie dodany wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
4. Wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją przez cały okres najmu ponosi Najemca wg wskazań dostawców usług lub Wynajmującego.
5. W przypadku zwłoki w płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych Najemca jest obowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za zwłokę oraz odsetek wskazanych przez dostawców mediów.
6. Najemca jest zobowiązany w dniu zawarcia umowy zabezpieczyć na r-ku bankowym kaucją w wysokości określonej w umowie, nie mniejszej niż wysokość czynszu za okres wypowiedzenia jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu odszkodowania za zniszczenia lokalu ponad jego normalne zużycie oraz zabezpieczenia wszelkich należności finansowych wynikających z umowy.
7. Kaucja zostanie zwolniona nie później niż w ciągu 30 dni od dnia zwrotu lokalu Wynajmującemu, po potrąceniu ewentualnych należności.

V. Rozwiązanie umowy.

§ 9

1. Każda ze stron ma prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Regulamin dopuszcza inny okres wypowiedzenia, uzgodniony między stronami i zapisany w umowie.
2. Wypowiedzenie umowy dokonuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia z winy Najemcy, z jednoczesnym odłączeniem mediów w lokalu, po uprzednim jednorazowym pisemnym, bezskutecznym wezwaniu Najemcy w przypadkach rażącego naruszenia przez Najemcę warunków umowy a w szczególności:
 - zwłoki w płatności czynszu lub innych opłat za dwa okresy płatności,
 - dopuszczenia się samowoli budowlanej,
 - oddania wynajętego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez zgody Wynajmującego,
 - używania lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem, przepisami prawa i dobrymi obyczajami,
 - nieprzestrzegania porządku i czystości w lokalu i wokół lokalu,
 - złożenia fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia istotnych okoliczności mających wpływ na zawarcie stosunku najmu.

VI. Obowiązki stron po ustaniu stosunku najmu.

§ 10

1. Najemca zobowiązany jest do opróżnienia lokalu i wydania go Wynajmującemu w dniu ustania stosunku najmu.
2. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest do wydania Wynajmującemu lokalu w stanie niepogorszonym, wolnym od wniesionego przez Najemcę wyposażenia, w należyтым porządku i stanie technicznym.
3. Wynajmujący ma prawo nie usunięte rzeczy Najemcy przenieść w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.
4. W przypadku nieopróżnienia i niewydania lokalu w terminie określonym w ust.1 Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 2 – krotności dziennego czynszu za każdy dzień zwłoki w wykonaniu tych obowiązków.
5. Wszystkie klucze do lokalu zostaną zwrócone Wynajmującemu w terminie wydania lokalu pod zmiany zamków przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
6. Wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.
7. W przypadku stwierdzenia w lokalu uszkodzeń koszty napraw poniesie Najemca.

VII. Postanowienia końcowe.

1. W każdym indywidualnym przypadku *Regulamin* dopuszcza poszerzenie umowy o zapisy uwzględniające jej specyfikę oraz ustalenia między stronami.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym *Regulaminem* mają zastosowanie przepisy aktów normatywnych wymienionych w § 1.

3. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszego *Regulaminu* będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą S.M. „Cegielniana” w dniu 26.10.2010r. uchwałą nr 06/2010 i obowiązuje z dniem uchwalenia.

SM CEGIELNIANA