

REGULAMIN
wynajmu lokali użytkowych
w Spółdzielni Mieszkaniowej "Perspektywa" w Mrągowie.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Lokalem użytkowymi w rozumieniu niniejszych zasad są wszelkie pomieszczenia w budynkach, wykorzystywane na cele niemieszkalne, za wyjątkiem gospodarczych, związanych z mieszkalną funkcją budynku.
2. Powierzchnię lokali użytkowych przyjmuje się zgodnie z uchwałami Zarządu w sprawie wyodrębnienia lokali lub, przy ich braku - powykonawczej dokumentacji technicznej lub obmiarów z natury.
3. Powierzchnią lokalu użytkowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych.
4. Powierzchnię lokalu zajęłą przez urządzenia techniczne, związane z funkcją danego lokalu, np. wentylatorownie, kotłownie, itp., wlicza się do ogólnej powierzchni lokalu.

II. TRYBY NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH

1. Lokale użytkowe wynajmowane są najemcom w formie:
 - a) przetargu publicznego (licytacji),
 - b) pisemnego przetargu nieograniczonego lub ograniczonego,
 - c) w trybie bezprzetargowym w drodze negocjacji z Zarządem Spółdzielni. Po zawarciu umowy najmu Zarząd informuje o tym Radę Nadzorczą.
2. O przyjętej formie wyłaniania najemcy lokalu decyduje Zarząd Spółdzielni.
3. Ograniczenia przetargu, o których mowa w pkt. 1b mogą dotyczyć rodzajów działalności, jaka może być prowadzona w danym lokalu, formy organizacyjno – prawnej lub rejonu działania podmiotów gospodarczych.

III. KAUCJA ZABEZPIECZAJĄCA

1. Przed podpisaniem umowy najmu przyszły najemca lokalu użytkowego zobowiązany jest do wpłacenia kaucji zabezpieczającej.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni, z tytułu wyrządzonych przez najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości w opłatach czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez najemcę zobowiązań umownych.
3. Wysokość kaucji stanowi krotność miesięcznego wymiaru czynszu (brutto) i jest proporcjonalna do określonego w umowie najmu okresu wypowiedzenia.
4. Niniejsze zasady nie przewidują zwolnień od wpłacenia kaucji, ani rozłożenia jej na raty.

5. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości jak wkłady płatne na każde żądanie, na rachunku bankowym, należącym do Spółdzielni.
6. W przypadku, gdy Spółdzielnia nie ma w stosunku do najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty zwrotu lokalu.
7. Wpłacenie kaucji nie zwalnia od obowiązku terminowego uiszczania czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu użytkowego, ani też od obowiązku odnawiania lokalu i dokonywania drobnych napraw, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

IV. ZAWIERANIE I ROZWIĄZYWANIE UMÓW NAJMU

1. Lokale użytkowe oddawane są w najem na podstawie pisemnych umów, według warunków określonych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa najmu winna być zawarta w terminie uzgodnionym z najemcą i powinna zawierać datę przekazania lokalu do dyspozycji najemcy oraz datę powstania obowiązku opłat czynszowych.
3. Umowy najmu zawierane są na czas nieokreślony lub określony, z możliwością jej przedłużenia na kolejny okres.
4. Na wniosek osoby fizycznej, która uzyskała prawo wynajmu lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wejście w prawa najemcy podmiotu gospodarczego utworzonego z udziałem tej osoby.

V. CZYNSZ NAJMU

1. Zarząd Spółdzielni, przy ustaleniu stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej, uwzględnia położenie lokalu, jego wyposażenie i rodzaj działalności, jaka ma być prowadzona w lokalu. W przypadku, gdy do lokalu przynależą pomieszczenia piwniczne wykorzystywane w inny sposób niż lokal (np. magazyn, kotłownia itp.), Zarząd może zastosować stawkę czynszu niższą, niż za lokal użytkowy.
2. Najemca lokalu użytkowego opłaca czynsz najmu według stawek miesięcznych za 1m² powierzchni użytkowej, powiększony o stawkę podatku VAT, a także opłaty za dodatkowe świadczenia m.in.: dostawę energii cieplnej, elektrycznej, wody i odbioru ścieków, wywóz nieczystości stałych i płynnych, sprzątanie, itp.
3. Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz "z góry" do dnia 15-go każdego miesiąca i opłaty za dodatkowe świadczenia na podstawie wystawionych przez Spółdzielnię faktur.
4. Stawka czynszu może ulegać zmianie w drodze jednostronnego oświadczenia Spółdzielni, w wysokości jednorazowo nie większej, niż procentowy wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszonych przez GUS za ostatnie cztery kwartały, poprzedzające zmianę stawki. Decyzje w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek działu GZM.
5. Z tytułu nieterminowego opłacania czynszu najmu i innych opłat za świadczenia, Spółdzielnia jest uprawniona do naliczania odsetek ustawowych.

VI. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI STRON

1. Obowiązki najemcy i Spółdzielni, jako wynajmującej, określa umowa.
2. Najemca nie może podnajmować lokalu użytkowego, bądź jego części, osobie trzeciej bez zgody Zarządu Spółdzielni.

3. Zmiana rodzaju działalności lub jej rozszerzenie w lokalu użytkowym może być dokonane za zgodą Zarządu Spółdzielni.
4. Najemca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian funkcjonalnych lub przeróbek w przedmiocie najmu bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
5. W razie zwolnienia przez najemcę lokalu użytkowego przed upływem okresu umownego, z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni zwróci ona najemcy niezamortyzowane nakłady poniesione na Remonty, na warunkach uzgodnionych w formie pisemnej przy wyrażeniu zgody na wykonanie prac remontowych.
6. Po zakończeniu najmu lokalu użytkowego najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem 24.03.2014 r.

Podpisy na oryginale Regulaminu