



Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „URSYNÓW”
02-777 Warszawa Al. Komisji Edukacji Narodowej 98

**REGULAMIN NAJMU LOKALI
I
POWIERZCHNI WSPÓLNEGO UŻYTKU
W SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA
MIESZKANIOWEGO „URSYNÓW”**

Załącznik
do uchwały Rady Nadzorczej SBM „Ursynów”
nr 41/2022 z dnia 28 lipca.2022 r.
zmieniony uchwałą 1/2024 z dnia 21.03.2024 r.

Do użytku wewnętrznego

Warszawa, marzec 2024 roku

Spis treści

REGULAMIN NAJMU LOKALI.....	1
I.....	1
POWIERZCHNI WSPÓLNEGO UŻYTKU W SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO „URSYNÓW”	1
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	3
II. TRYB I ZASADY USTALANIA NAJEMCÓW LOKALI UŻYTKOWYCH	5
III. WARUNKI I ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH	8
IV. WARUNKI I ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU GARAŻY ORAZ POWIERZCHNI WSPÓLNEGO UŻYTKU	11
V. PRZEPISY KOŃCOWE.....	13

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) Statucie – rozumie się przez to Statut Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów”,
- 2) Spółdzielni – rozumie się przez to Spółdzielnię Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów”,
- 3) Zarządzie – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów”,
- 4) Najemcy – rozumie się przez to osoby fizyczne lub prawne wynajmujące lokale użytkowe i mieszkalne, garaże, powierzchnie wspólnego użytku,
- 5) Wynajmującym – rozumie się przez to Spółdzielnię Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów”,
- 6) Lokalu – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, sekcjencie lub domu jednorodzinnym, a także lokal użytkowy, albo lokal o innym przeznaczeniu w tym również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
- 7) Lokalu użytkowym - albo lokalu o innym przeznaczeniu rozumie się przez to każdy inny samodzielny lokal nie będący lokalem mieszkalnym,
- 8) Garażu – rozumie się przez to garaż stanowiący samodzielny lokal użytkowy oraz miejsce postojowe w garażach wielostanowiskowych w tym garaż,
- 9) Opłatach za używanie lokali – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy energii elektrycznej, gazu, wody, odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych oraz inne opłaty niezależne od właściciela lokalu.
- 10) Parkingu - rozumie się przez to zorganizowaną część powierzchni wspólnego użytku stanowiącą własność albo współwłasność Spółdzielni albo teren o takim przeznaczeniu będący w zarządzie Spółdzielni,
- 11) Ogródku-rozumie się przez to powierzchnię wspólną gruntu wykorzystywaną do wyłącznego użytku.

§ 2

Postanowienia regulaminu określają zasady i tryb ustalania najemców lokali użytkowych, lokali mieszkalnych, garaży i powierzchni wspólnego użytku, ogólne warunki najmu, jakie winny określać umowy oraz prawa i obowiązki stron umowy najmu. Przy czym zawierane przez Spółdzielnię umowy mogą zawierać dodatkowe uregulowania.

§ 3

Spółdzielnia może wynająć lokal użytkowy, mieszkalny, garaż lub powierzchnię wspólnego użytku wyłącznie na podstawie umowy określającej szczegółowe warunki stosunku zobowiązaniowego, z uwzględnieniem postanowień Statutu oraz niniejszego Regulaminu za wyjątkiem Parkingów i Ogródków, których warunki najmu poszczególnych miejsc postojowych i powierzchni Ogródków określają zasady wprowadzone przez Zarząd w formie uchwały

§ 4

Upoważnionym do zawierania umów najmu ze strony Spółdzielni jest Zarząd. Spółdzielnia może wynajmować wolne pod względem prawnym lokale użytkowe i miejsca postojowe członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.

GM *Jlga*

II. TRYB I ZASADY USTALANIA NAJEMCÓW LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 5

1. Lokalem użytkowym jest pomieszczenie, w którym prowadzi się działalność gospodarczą w zakresie usług, produkcji, handlu, biurową, artystyczną itp.
2. Do lokali użytkowych nie zalicza się pomieszczeń, które służą do zaspokajania potrzeb mieszkańców, wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni, tj. piwnice, pomieszczenia gospodarcze, magazynki, wygospodarowane przestrzenie pod schodami i inne.

§ 6

1. Spółdzielnia na podstawie przepisu § 92 ust. 2 Statutu może zawierać na zasadach wolnorynkowych umowy najmu lokali użytkowych w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni zarówno z członkami Spółdzielni, jak i osobami fizycznymi oraz prawnymi nie będącymi jej członkami przy czym pierwszeństwo najmu przysługuje członkowi Spółdzielni oraz członkom ich rodzin.
2. Każdorazowo Zarząd podejmuje decyzję o przeznaczeniu lokalu użytkowego do najmu w formie decyzji, a informacja o najmie jest publikowana na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w Biurze Spółdzielni oraz na klatkach schodowych w budynkach Spółdzielni.

§ 7

1. Najemca jest zobowiązany do złożenia w siedzibie Spółdzielni w terminie 3 dni roboczych od dnia zawarcia umowy najmu, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji co do zapłaty czynszu najmu oraz opróżnienia i wydaniu lokalu. Dopiero po złożeniu przez najemcę powyższego oświadczenia następuje wydanie lokalu.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego jest:
 - a) przedłożenie w Spółdzielni pisemnego oświadczenia z klauzulą o gotowości zawarcia umowy i zaakceptowania warunków przedstawionych w ofercie Spółdzielni,
 - b) spisanie protokołu zdawczo-odbiorczego, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu i stanowi załącznik do umowy najmu,
 - c) przedstawienie do wglądu oryginałów dokumentów związanych z działalnością prowadzoną przez najemcę, tj.:
 - aktualnego wydruku z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub aktualnego/pełnego odpisu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego,
 - zaświadczeń o nadaniu numerów REGON i NIP,
 - jeżeli działalność prowadzona przez Najemcę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wymaga koncesji, zezwolenia lub licencji – dokumentu koncesji, zezwolenia lub licencji,
 - d) uzupełnieniu wpłaty kaucji zabezpieczającej należności przysługujące Spółdzielni z tytułu najmu lokalu, w wysokości trzykrotności miesięcznego ustalonego czynszu najmu oraz opłat dodatkowych.
3. Jeżeli ofertę najmu złoży kilku oferentów, Zarząd, po negocjacjach, wybiera najwyższą z ofert. Natomiast, gdy wpłynie tylko jedna oferta na najem lokalu użytkowego, to Zarząd

może zawrzeć umowę pod warunkiem, że stawka czynszu najmu nie jest niższa niż stawka rynkowa. Przy czym pierwszeństwo najmu mają członkowie Spółdzielni i ich rodzin.

§ 8

1. Aktualizacja stawki czynszu najmu dokonywana jest w formie pisemnej, nie częściej niż raz w roku kalendarzowym, w oparciu o podawany przez Główny Urząd Statystyczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni. Zmiana stawki umownego czynszu, o której mowa w tym przepisie, nie stanowi zmiany umowy i będzie następowała w drodze jednostronnego, pisemnego zawiadomienia Najemcy. Zmiana czynszu najmu nie wymaga aneksu do umowy.
2. Zmiana wysokości odpisu na fundusz na remonty wynajmowanego lokalu, uchwalona przez Radę Nadzorczą dla nieruchomości, w której znajduje się lokal, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu do umowy, następować będzie na podstawie jednostronnego, pisemnego zawiadomienia Najemcy w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej wprowadzającą tę zmianę. Umowy najmu zawierane przez Spółdzielnię powinny przewidywać taki tryb jej wprowadzenia. Umowy najmu mogą na wypadek znacznej, tj. wynoszącej co najmniej 50%, podwyżki odpisu na fundusz na remonty, przewidywać możliwość dokonania przez Zarząd odpowiedniej zmiany stawki czynszu płaconego przez Najemcę, aby łączne opłaty płacone przez Najemcę z tych dwóch tytułów nie uległy podwyższeniu.
3. Zmiana wysokości opłat dodatkowych niezależnych od właściciela nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu do umowy, a następować będzie na podstawie jednostronnego, pisemnego zawiadomienia Najemcy w oparciu o faktycznie ponoszone koszty przez Spółdzielnię.
4. Bez zgody Spółdzielni, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, Najemca nie może dokonywać żadnych adaptacji i zmian w lokalu. W przypadku adaptacji o wysokich nakładach określenie wzajemnych zobowiązań Spółdzielni i najemcy określone zostaną w umowie lub kolejnych aneksach.

§ 9

Najemca zobowiązany jest do:

- 1) Użytkowania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i postanowieniami umowy z przeznaczeniem na swoją działalność ujawnioną w odpowiednich rejestrach, w sposób nieuciążliwy dla mieszkańców budynku i innych najemców lokali znajdujących się w budynku.
- 2) Uzyskania zgody Spółdzielni na dokonanie, na własny koszt, ewentualnych modernizacji i zmian w lokalu.
- 3) Utrzymywania lokalu w należytym stanie, przeprowadzania na własny koszt drobnych napraw związanych z właściwym utrzymaniem jego stanu technicznego oraz urządzeń w nim zainstalowanych, a w tym:
 - a) napraw podłóg, regulacji i malowania stolarki i ślusarki budowlanej,
 - b) malowania ścian,
 - c) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, energii elektrycznej, dopływu wody i odprowadzania ścieków.
- 4) Utrzymania porządku i czystości w lokalu oraz na terenie zewnętrznym bezpośrednio przyległym do lokalu.

- 5) Przestrzegania zasad określonych w Statucie i regulaminach obowiązujących w Spółdzielni.
- 6) Wraz z podpisaniem umowy do złożenia w Spółdzielni deklaracji o odbiorze nieczystości.

§ 10

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

- 1) Utrzymywania budynku, w którym znajduje się lokal, w stanie technicznym zgodnym z obowiązującymi normami gwarantującymi bezpieczne użytkowanie.
- 2) Wykonywania prac remontowych i konserwacyjnych wynikających z przeglądów technicznych oraz bieżącej eksploatacji budynków za wyjątkiem sytuacji, za które wyłączną winę ponosi Najemca.
- 3) Wykonywania przeglądów rocznych i okresowych zgodnie z obowiązującym prawem i harmonogramami Spółdzielni.

§ 11

Umowa najmu lokalu użytkowego może być rozwiązana przez Spółdzielnię bez zachowania terminu wypowiedzenia w szczególności, gdy Najemca:

- 1) Używa lokalu w sposób niezgodny z jego umownym przeznaczeniem.
- 2) Zalega z zapłatą należności za co najmniej dwa pełne okresy płatności, pomimo wezwania do zapłaty, wyznaczenia dodatkowego terminu do uiszczenia zaległości i jego bezskutecznego upływu.
- 3) Wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Spółdzielni.
- 4) Bez zgody Spółdzielni wykonał w lokalu remont, przeróbki, modernizacje i zmiany w stosunku do stanu pierwotnego wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego.
- 5) W sposób rażący narusza postanowienia obowiązujących regulaminów w tym Regulaminu używania lokali i powierzchni wspólnego użytku w Spółdzielni, Regulaminu porządku domowego w zasobach Spółdzielni oraz innych obowiązujących przepisów wewnętrznych, administracyjnych, budowlanych, sanitarnych, przeciwpożarowych.

§ 12

1. Po zakończeniu umowy najmu, w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, Najemca zobowiązany jest do zwrotu Spółdzielni lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w stanie nie pogorszonym, ze zmianami wynikającymi z zawartej umowy.
2. Zarząd może zwolnić Najemcę z obowiązku przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, przy czym w takiej sytuacji Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, jakie poniósł na jego ulepszenie.
3. Jeżeli Najemca nie przywróci lokalu do stanu zgodnego z postanowieniami umowy Spółdzielnia jest uprawniona do wykonania niezbędnych w tym celu prac, przy czym Najemca upoważni Spółdzielnię do zastępczego wykonania tych prac na swój koszt i potrącenia poniesionych przez Spółdzielnię na ten cel wydatków z wniesionej przez niego kaucji.
4. Przekazanie Spółdzielni lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

5. W przypadku niezwrócenia Spółdzielni lokalu po zakończeniu trwania umowy, Spółdzielnia ma prawo do pobierania od Najemcy odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości trzykrotnego aktualnego czynszu najmu i opłat za jego używanie.
6. Kaucja zabezpieczająca zostaje zwrócona Najemcy po protokolarnym przekazaniu lokalu Spółdzielni pod warunkiem, że Spółdzielnia nie dokona potrąceń określonych w umowie oraz wynikających z niniejszego Regulaminu.
7. Zapłata ostatniego umownego czynszu najmu nie może zostać potrącona z kaucją zabezpieczającą.

III. WARUNKI I ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH

§ 13

1. Spółdzielnia na podstawie przepisu § 92 ust. 2 Statutu może zawierać na zasadach wolnorynkowych umowy najmu lokali mieszkalnych w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni zarówno z członkami Spółdzielni, jak i osobami fizycznymi oraz prawnymi nie będącymi członkami przy czym pierwszeństwo najmu przysługuje członkowi Spółdzielni oraz członkom ich rodzin.
2. Każdorazowo Zarząd podejmuje decyzję o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do najmu w formie decyzji, a informacja o najmie jest publikowana na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w Biurze Spółdzielni oraz na klatkach schodowych w budynkach Spółdzielni..

§ 14

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego musi być zawarta w formie umowy najmu instytucjonalnego.
2. Najemca jest zobowiązany do złożenia w siedzibie Spółdzielni w terminie 3 dni roboczych od dnia zawarcia umowy najmu, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji i opróżnieniu oraz wydaniu lokalu. Dopiero po złożeniu przez najemcę powyższego oświadczenia następuje wydanie lokalu.
3. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przez przyszłego najemcę jest:
 - a) przedłożenie w Spółdzielni pisemnego oświadczenia z klauzulą o gotowości zawarcia umowy i zaakceptowania warunków przedstawionych w ofercie Spółdzielni,
 - b) spisanie protokołu zdawczo-odbiorczego, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu i stanowi załącznik do umowy najmu,
 - c) przedstawienie do wglądu oryginałów dokumentów, którymi się Najemca legitymuje – albo dowodu osobistego, albo paszportu,
 - d) wpłata kaucji zabezpieczającej z tytułu najmu lokalu w wysokości jednokrotności ustalonego miesięcznego czynszu najmu oraz opłat za używanie lokalu, niezależnych od Spółdzielni (opłaty eksploatacyjne),
 - e) zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w terminie określonym przez Zarząd.
4. Jeżeli ofertę najmu złoży kilku oferentów, Zarząd, po negocjacjach, wybiera najwyższą z ofert. Natomiast, gdy wpłynie tylko jedna oferta najmu lokalu mieszkalnego, to Zarząd

może zawrzeć umowę najmu pod warunkiem, że stawka czynszu najmu nie jest niższa niż stawka rynkowa.

§ 15

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana jest na czas oznaczony nie dłuższy niż pięć lat.
2. Najemca jest zobowiązany zawiadomić Spółdzielnię o chęci przedłużenia umowy najmu przynajmniej na trzy miesiące przed wygaśnięciem bieżącej umowy najmu.

§ 16

1. Zmiana wysokości odpisu na fundusz na remonty wynajmowanego lokalu, uchwalona przez Radę Nadzorczą dla nieruchomości, w której znajduje się lokal, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu do umowy, następować będzie na podstawie jednostronnego, pisemnego zawiadomienia Najemcy w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej wprowadzającą tę zmianę.
2. Zmiana wysokości opłat za używanie lokalu niezależnych od Spółdzielni nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu do umowy, następować będzie na podstawie jednostronnego, pisemnego zawiadomienia Najemcy w oparciu o faktycznie ponoszone koszty przez Spółdzielnię.
3. Bez zgody Spółdzielni, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, Najemca nie może dokonywać żadnych adaptacji i zmian w przedmiocie najmu. W przypadku adaptacji o wysokich nakładach zawierany będzie aneks określający zobowiązania stron w przypadku rozwiązania umowy.

§ 17

Najemca zobowiązany jest do:

- 1) Użytkowania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i postanowieniami umowy wyłącznie na cele mieszkaniowe, w sposób nieuciążliwy dla mieszkańców budynku i innych najemców lokali w danym budynku.
- 2) Uzyskania zgody wynajmującego na dokonanie, na własny koszt, ewentualnych modernizacji i zmian w lokalu.
- 3) Utrzymywania lokalu w należytym stanie, przeprowadzania na własny koszt drobnych napraw związanych z właściwym utrzymaniem jego stanu technicznego oraz urządzeń w nim zainstalowanych, a w tym:
 - a) napraw podłóg, napraw, regulacji i malowania stolarki i ślusarki budowlanej,
 - b) malowania ścian,
 - c) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu wody i odprowadzania ścieków oraz energii elektrycznej.
- 4) Utrzymania porządku i czystości w lokalu oraz na terenie zewnętrznym bezpośrednio przyległym do lokalu.
- 5) Przestrzegania zasad określonych w Statucie i regulaminach obowiązujących w Spółdzielni.

§ 18

Wynajmujący zobowiązany jest do:

- 1) Utrzymywania budynku, w którym znajduje się wynajęty lokal, w stanie technicznym zgodnym z obowiązującymi normami gwarantującymi bezpieczne zamieszkiwanie.
- 2) Wykonywania prac remontowych i konserwacyjnych wynikających z przeglądów technicznych oraz bieżącej eksploatacji budynków.
- 3) Zabezpieczenia terminowego wywozu nieczystości stałych.
- 4) Wykonywania przeglądów rocznych i okresowych zgodnie z obowiązującym prawem i harmonogramami Spółdzielni.

§ 19

Umowa najmu lokalu mieszkalnego zgodnie w art. 11 ust. 2 pkt 1–3 ustawy o ochronie praw lokatorów może być rozwiązana przez Wynajmującego z co najmniej miesięcznym okresem wypowiedzenia, kończącym się ostatniego dnia miesiąca, jeżeli Najemca:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne miesiące płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego.

§ 20

1. Po zakończeniu umowy najmu, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do zwrotu Wynajmującemu przedmiotu najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w stanie niepogorszonym, ze zmianami wynikającymi z zawartej umowy.
2. Zarząd może zwolnić Najemcę z obowiązku przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, przy czym Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów jakie poniósł na jego ulepszenie.
3. Jeżeli Najemca nie przywróci lokalu do stanu zgodnego z postanowieniami umowy Spółdzielnia jest uprawniona do wykonania niezbędnych w tym celu prac, przy czym Najemca upoważnia Spółdzielnię do zastępczego wykonania tych prac na koszt Najemcy i potrącenia poniesionych kosztów z wniesionej przez niego kaucji zabezpieczającej.
4. Przekazanie lokalu Wynajmującemu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. W razie niezwrócenia Wynajmującemu lokalu po zakończeniu trwania umowy, Wynajmujący ma prawo do pobierania od Najemcy odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości trzykrotnego aktualnego czynszu najmu.
6. Kaucja zabezpieczająca zostaje zwrócona Najemcy po protokolarnym przekazaniu lokalu Spółdzielni. Z kaucji Spółdzielnia ma prawo potrącić nieuregulowane należności z tytułu najmu lokalu do dnia jego przekazania Spółdzielni oraz koszty ewentualnych napraw przeprowadzonych przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami umowy.
7. Zapłata ostatniego umownego czynszu najmu nie może zostać potrącona z kaucją zabezpieczającą.



IV. WARUNKI I ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU GARAŻY ORAZ POWIERZCHNI WSPÓLNEGO UŻYTKU

§ 21

1. Spółdzielnia na podstawie przepisu § 92 ust. 2 Statutu może, na zasadach wolnorynkowych, zawierać umowy najmu lub oddawać w dzierżawę lokale (w tym garaże oraz powierzchnie wspólnego użytku) w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni zarówno z członkami Spółdzielni, jak i osobami fizycznymi oraz prawnymi nie będącymi jej członkami.
2. Członkowie Spółdzielni oraz członkowie ich rodzin mają pierwszeństwo najmu garaży stanowiących własność Spółdzielni oraz powierzchni wspólnego użytku.

§ 22

Powierzchnie wspólnego użytku i garaże są oddawane w najem lub dzierżawę na zasadach określonych w rozdziale II niniejszego Regulaminu, za wyjątkiem sytuacji określonych w § 24, § 25, i § 30 tego Regulaminu, przy czym wysokość umownego czynszu nie może być niższa od rynkowych stawek czynszu podobnych powierzchni wspólnego użytku i garaży.

§ 23

Umowy użyczenia lokali niebędących lokalami użytkowymi, stanowiących część nieruchomości wspólnego użytku, służących do zaspokajania potrzeb mieszkańców wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni, tj. piwnic, pomieszczeń gospodarczych, magazynków, wygospodarowanych przestrzeni pod schodami itp., zawiera Zarząd z wolnej ręki, przy czym wysokość opłaty za wyłączne z nich korzystanie określa aktualnie obowiązująca Uchwała Zarządu.

§ 24

1. Inne lokale niezaliczane do lokali użytkowych, stanowiące część nieruchomości wspólnego użytku mogą być przez Zarząd użyczane Spółdzielcom na potrzeby wspierające działalność kulturalną i samorządową oraz sprzyjającą integracji jak np.: siłownia, sala pingpongowa, sala rehabilitacyjna, niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej.
2. Mieszkańcy zainteresowani użyczeniem pomieszczenia, o którym mowa w ust. 1, zobowiązani są dostarczyć do Zarządu umotywowany wniosek zawierający prośbę o użyczenie lokalu, wraz ze zgodą 50% mieszkańców klatki, w której lokal ten się znajduje oraz dwóch klatek sąsiednich – po prawej i po lewej stronie – przy czym nie można zmieniać przeznaczenia tego lokalu.
3. Zgodę na użyczenie wydaje Zarząd w formie uchwały.
4. Na jednej nieruchomości użyczony może zostać tylko jeden lokal, o którym mowa w ust. 1 powyżej.
5. Do umów użyczenia, o których mowa w § 24 i § 25 niniejszego Regulaminu, stosuje w zakresie nieuregulowanym postanowienia zawarte w Rozdziale II niniejszego Regulaminu.

§ 25

Do powierzchni wspólnego użytku zalicza się grunty i ściany budynków znajdujących się w zarządzie Spółdzielni, na których mogą być umieszczane, przykładowo, ogłoszenia, reklamy i ich nośniki, informacje o prowadzonej działalności w lokalu lub jej przedmiocie.

§ 26

1. Montaż reklam odbywa się za zgodą Spółdzielni wyrażoną na piśmie, po zawarciu ze Spółdzielnią umowy najmu oraz uzyskaniu prawem przewidzianych zezwoleń. Zgoda Spółdzielni dotyczy formy, sposobu i miejsca zamontowania reklamy.
2. W przypadku demontażu reklamy jej właściciel zobowiązany jest do naprawy wszelkich uszkodzeń powstałych w związku z jej umieszczeniem, usunięciem i eksploatacją w tym m.in. uszkodzeń elewacji, dachu, trawnika, elementów urządzenia terenu itp.

§ 27

1. Za umieszczenie reklamy w zasobach Spółdzielni pobiera się opłatę w wysokości ustalonej przez Zarząd odrębną uchwałą.
2. Za umieszczenie reklamy rozumie się:
 - a) umieszczenie na budynku, w którym znajduje się lokal użytkowy tablicy i/lub banera informującego o firmie prowadzącej w tym lokalu działalność gospodarczą;
 - b) umieszczenie podświetlonego lub niepodświetlonego szyldu informacyjnego i/lub semafora bezpośrednio nad wejściem i witryną lokalu, na którym podana została wyłącznie nazwa i logo firmy prowadzącej działalność w tym lokalu;
 - c) umieszczenie reklamy w witrynach i oknach lokalu użytkowego typu: napisy, naklejki, banery mocowane do okratowania, itp.;
 - d) postawianie obok wejścia do lokalu należącego do zasobów Spółdzielni potykacza lub masztu bądź balonu reklamowego;
 - e) wszelkie inne formy reklamy niewymienione powyżej.
3. Za korzystanie z powierzchni wspólnego użytku, w innym zakresie niż wskazany w ust. 1 powyżej, pobiera się opłatę w wysokości ustalonej przez Zarząd odrębną uchwałą.
4. Za korzystanie bez tytułu prawnego z powierzchni wspólnego użytku Spółdzielnia może obciążyć comiesięczną opłatą w wysokości trzykrotności:
 - a) opłaty określonej na podstawie § 27 ust. 1 niniejszego regulaminu w zakresie powierzchni reklamowych;
 - b) opłaty określonej na podstawie § 27 ust. 3 niniejszego regulaminu w zakresie ścian budynków;
 - c) opłaty określonej na podstawie § 23 niniejszego regulaminu w zakresie innych powierzchni niż wymienione w ust. 4 lit. a) i b), tj. trzykrotności wysokości umownego czynszu, który nie może być niższy od rynkowych stawek czynszu podobnych powierzchni wspólnego użytku i garaży.

§ 28

Umowy najmu, o których mowa w § 26 niniejszego Regulaminu zawierane są na warunkach określonych w rozdziale II Regulaminu z uwzględnieniem postanowień § 27 i § 28.

§ 29

1. Powierzchnie wspólnego użytku, wydzielone i ogrodzone na dzień uchwalenia niniejszego Regulaminu, a znajdujące się przed lokalami mieszkalnymi na parterze budynków, do których jest bezpośredni z nich dostęp, tzw. ogródki, mogą zostać użyte członkom Spółdzielni posiadającym tytuł prawny do przylegającego do nich lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w umowie użyczenia z opłatą wynikającą z aktualnie obowiązującej uchwały Zarządu.
2. W przypadku nie zawarcia umowy użyczenia, o której mowa w ust. 1 powyżej, możliwe jest zawarcie umowy użyczenia przez innego członka Spółdzielni posiadającego tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w nieruchomości, do której przylega ogródek.

V. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 30

Każda zmiana umowy musi być dokonana pod rygorem nieważności na piśmie w formie aneksu podpisanego przez przedstawicieli obu stron. Nie stanowią zmiany umowy zmiany wynikające z niniejszego Regulaminu i postanowień zawartych umów.

§ 31

W przypadku umów już zawartych, rozwiązanie umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia może mieć miejsce jedynie w sytuacjach i terminach określonych w tychże umowach i na zasadach ówczasnie obowiązującego Regulaminu.

§ 32

Najemca zobowiązany jest zawiadomić Wynajmującego o każdorazowej zmianie adresu lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku wysłanie pisma pod dotychczasowy adres Najemcy uważane będzie przez strony umowy za skuteczne doręczenie.

§ 33

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się postanowienia Kodeksu cywilnego.

§ 34

Spory powstałe przy wykonywaniu umów najmu, dzierżawy i użyczenia rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości.

§ 35

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr1/2024 z dnia 21.03.2024 r. i wszedł w życie z dniem jej podjęcia.