

**LOKATORSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W KRAKOWIE
30-428 KRAKÓW, UL. ZDUNÓW 18A/1**

**REGULAMIN NAJMU I UŻYWANIA LOKALI
UŻYTKOWYCH I GARAŻY**

KRAKÓW, MARZEC 2010r.

REGULAMIN NAJMU I UŻYWANIA LOKALI UŻYTKOWYCH I GARAŻY W LOKATORSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KRAKOWIE

Niniejszy Regulamin został opracowany na podstawie ustawy z dnia 15.XII.2002r. o spółdzielniach mieszkaniowych /tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 199, poz. 1116/ z późniejszymi zmianami oraz Statutu Lokatorskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie (dalej także: „Spółdzielnia”).

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Za lokale użytkowe uważa się lokale zajmowane faktycznie na cele inne niż mieszkalne, które mogą być eksploatowane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym przez Spółdzielnię na potrzeby ogółu mieszkańców /lokale użyteczności publicznej/ lub na potrzeby indywidualne najemców, w żadnym natomiast przypadku nie mogą być używane na potrzeby mieszkalne.

§ 2

1. Przez powierzchnię użytkową lokalu należy rozumieć powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń przynależnych, z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, pawlaczy, szaf, schodów itp.
2. Wielkość powierzchni użytkowej przyjmuje się zgodnie z dokonanyymi rzeczywistymi pomiarami pomieszczeń. Przy ustalaniu powierzchni użytkowej:
 - a) nie uwzględnia się wnęk o powierzchni rzutu poziomego poniżej $0,1\text{m}^2$,
 - b) liczby wynikowe /wielkości/ podaje się w m^2 z dokładnością do $0,01\text{m}^2$.

§ 3

Lokalami użytkowymi dysponuje Zarząd Spółdzielni i może oddawać je w najem osobom fizycznym i osobom prawnym, na zasadach określonych w Statucie i niniejszym Regulaminie Spółdzielni.

II. NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 4

Wynajęcie lokalu użytkowego na podstawie umowy najmu następuje po przeprowadzeniu przetargu pisemnego ofertowego lub ustnego, poprzedzonego ogłoszeniem na stronie internetowej Spółdzielni i w jej siedzibie. Termin przetargu nie może być krótszy niż 7 dni od dnia ukazania się ogłoszenia. W przetargu brane są pod uwagę tylko oferty do których wpłacono wadium.

§ 5

1. Prawa i obowiązki najemcy, wysokość opłat z tyt. korzystania z lokalu i pozostałe warunki najmu, szczegółowo określa umowa, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Najemca zobowiązany jest przed/lub równocześnie z podpisaniem umowy najmu wpłacić kaucję w wysokości dwumiesięcznego wymiaru czynszu, będącą zabezpieczeniem znajdujących się w lokalu urządzeń oraz należności Spółdzielni z tytułu umowy najmu i jej rozwiązania. Po rozwiązaniu umowy najmu i przekazaniu lokalu Spółdzielni, kaucja będzie zaliczona na ewentualne zobowiązania finansowe Najemcy, bądź zwrócona w wartości nominalnej.
3. Umowę najmu lokalu użytkowego rozwiązuje się:
 - a) w drodze wypowiedzenia dokonanego przez każdą ze stron w terminie określonym umową,
 - b) upływem okresu na jaki została zawarta,
 - c) niezwłocznie, bez wypowiedzenia jeśli Najemca w sposób istotny narusza postanowienia umowy lub niniejszego Regulaminu, albo zalega z opłatami za okres co najmniej 2-ch miesięcy i mimo wezwania do zapłaty w wyznaczonym dodatkowym 7 dniowym terminie nie uregulował zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu.

III. PRZEPISY DLA NAJEMCÓW

§ 6

1. Przekazanie lokalu użytkowego przez Spółdzielnię potwierdza się protokołem zdawczo-odbiorczym, przy czym przekazanie lokalu Najemcy następuje po zawarciu umowy najmu.
2. Wyposażenie do prowadzenia działalności w lokalu – obciąża Najemcę.
3. Najemca zobowiązany jest użytkować lokal oraz znajdujące się w nim urządzenia i instalacje z należytą starannością, dokonywać niezbędnych konserwacji i remontów bieżących.

§ 7

1. Najemca lokalu odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone Spółdzielni i osobom trzecim, które powstały wskutek nie przestrzegania przez niego przepisów związanych z użytkowaniem lokalu lub z innych przyczyn leżących po jego stronie.
2. Dokonywanie zmian w lokalu bez zgody Spółdzielni, może spowodować natychmiastowe odstąpienie od umowy najmu, a Najemca obowiązany jest wówczas przywrócić lokal do stanu pierwotnego. Przeróbki instalacji i urządzeń oraz adaptacja lokalu użytkowego /wybicie otworów drzwiowych, okna, zmiana podłogi itp./ wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.

3. Najemca zobowiązany jest do wykonania we własnym zakresie i na swój koszt, okresowych badań stanu technicznego instalacji elektrycznej w zakresie skuteczności zerowania i rezystancji izolacji przewodów, oraz wyposażenia i oznakowania lokalu w sprzęt ochrony p. pożarowej.
4. Bez pisemnej zgody Spółdzielni Najemca lokalu nie może podnajmować go osobom trzecim, lub przyjmować je do współużytkowania, jak również nie może korzystać z lokalu na inne cele niż ustalone w umowie najmu.

§ 8

1. Najemca lokalu użytkowego obowiązany jest do płacenia czynszu za każdy miesiąc, niezależnie od tego, czy korzysta z lokalu czy też nie, przez okres obowiązywania umowy najmu.
2. W przypadku konieczności prowadzenia/kontynuowania prac przywracających lokal do stanu pierwotnego, po wygaśnięciu umowy najmu – były Najemca obowiązany jest do zapłaty Spółdzielni, niezależnie od kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, odszkodowania w wysokości równej ilorazowi czasu trwania prac oraz stawce dotychczasowego czynszu za miesiąc za okres niezbędny Spółdzielni/byłemu Najemcy na odnowienie lokalu, ustalony przez Strony w protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 9

1. Po wygaśnięciu umowy najmu, dotychczasowy Najemca obowiązany jest usunąć wszystkie urządzenia i ruchome wyposażenie wniesione przez niego do lokalu oraz przywrócić lokal do stanu pierwotnego /malowanie, naprawy itp./ na koszt własny i w terminie nie później niż 1-go miesiąca od dnia zakończenia umowy najmu oddać lokal Spółdzielni, na którą to okoliczność obie strony spisują protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Dla zabezpieczenia praw i roszczeń Spółdzielni wynikających z § 8 ust. 2 i § 9 ust. 1, Spółdzielni służy prawo zatrzymania urządzeń, ruchomego wyposażenia oraz towaru wniesionych przez Najemcę do lokalu.

II. NAJEM GARAŻY

§ 10

Do umów najmu garaży stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego regulaminu, dotyczące najmu lokali użytkowych.

§ 11

Do użytkowania i opłat ponoszonych przez Najemcę garażu, stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego Regulaminu, dotyczące w tym zakresie lokali użytkowych.

§ 12

W sprawach nie objętych niniejszym Regulaminem, stosuje się postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu i innych aktów wewnętrznych Spółdzielni oraz postanowienia zawarte w umowie najmu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 02 marca 2010 r. Uchwałą Nr 86/III/2010.
2. Postanowienia Regulaminu wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały przez Radę Nadzorczą.