

wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyczółek Grochowski”

§ 1

1. Niniejszy Regulamin określa zasady wynajmowania lokali użytkowych oraz dzierżawy terenów znajdujących się w zasobach SM „Przyczółek Grochowski”.
2. Najemcą w rozumieniu niniejszego regulaminu są osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, wynajmujące lokale lub pomieszczenia użytkowe oraz wynajmujące powierzchnie reklamowe znajdujące się w zasobach Spółdzielni.
3. Dzierżawcą w rozumieniu niniejszego regulaminu są osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, dzierżawiące od Spółdzielni grunt lub jego część znajdujące się w zasobach Spółdzielni.

§ 2

1. Lokale użytkowe mogą być wynajmowane w drodze negocjacji opłat czynszowych oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu użytkowego.
2. Decyzje w sprawie wynajmu lokalu użytkowego lub dzierżawy gruntu lub jego części podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady najmu lub dzierżawy określane są każdorazowo w umowach zawartych pomiędzy stronami.
4. Umowy, o których mowa w ust. 3 powinny zawierać zapisy zabezpieczające interes Spółdzielni.

§ 3

1. Ogłoszenie o wynajmie lokalu użytkowego zamieszcza się w prasie, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w gablotach ogłoszeniowych na terenie Spółdzielni.
2. Dopuszcza się pominięcie przez Zarząd procedury, o której mowa powyżej w przypadku, gdy dotychczasowy Najemca rezygnuje z najmu lokalu i w związku z zainteresowaniem skróceniem umownego okresu wypowiedzenia wskazuje potencjalnego Najemcę ze stawką czynszu najmu nie niższą niż dotychczas obowiązująca.

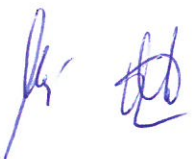
3. O wyborze zgłoszonej oferty decyduje Zarząd Spółdzielni kierując się wysokością stawki czynszu najmu i rodzajem prowadzonej przez oferenta działalności.
4. Zarząd Spółdzielni może zastrzec sobie prawo do określenia rodzaju działalności, jaka nie może być prowadzona w danym lokalu.

§ 4

1. Najemca lokalu zobowiązany jest do wniesienia kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu brutto do dnia podpisania umowy.
2. Wysokość kaucji podlega uzupełnieniom stosownie do zmian w wysokości miesięcznych opłat. Zmiana wysokości kaucji zostanie określona w formie pisemnej przez Wynajmującego. Kaucja, o której mowa w ust. 1 stanowi zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wynikających z tytułu zawartej umowy.
3. W przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą opłat za użytkowanie lokalu za okres jednego miesiąca Wynajmujący jest uprawniony do pokrycia powstałych zaległości z wniesionej kaucji a Najemca jest zobowiązany do jej uzupełnienia.
4. Zmiana wysokości czynszu podstawowego będzie waloryzowana jeden raz w roku po ogłoszeniu przez GUS wskaźnika cen , towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły.
5. Wysokość opłat za dostawę energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, opłat za odprowadzenie ścieków oraz wywóz nieczystości stanowiących część opłaty czynszowej, Zarząd Spółdzielni ustala w oparciu o stawki dostawców.
7. Lokale użytkowe wynajmuje się na czas nieoznaczony z możliwością rozwiązania z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na podstawie decyzji Zarządu, dopuszcza się zawarcie najmu na czas oznaczony lub z innym okresem wypowiedzenia, jeśli z takim wnioskiem zwróci się zainteresowany i nie będzie to sprzeczne z interesem Spółdzielni.
8. Zmiana zakresu działalności prowadzonej w wynajmowanym lokalu oraz podnajem lub oddanie do bezpłatnego używania osobie trzeciej całości lub części wynajmowanego lokalu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 5

Przekazanie Najemcy lokalu użytkowego odbywa się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego opis stanu technicznego lokalu, podpisanego przez strony umowy.



§ 6

Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku umożliwiających korzystanie z lokalu użytkowego.

§ 7

1. Najemca ma prawo do bezpłatnego umieszczenia szyldu z rodzajem wykonywanej działalności przy wejściu do wynajmowanego lokalu.
2. Umieszczanie reklam poza wynajmowanym lokalem jest odpłatne i wymaga zgody Spółdzielni. Odpłatność ustalana jest każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni.

§ 8

1. Dzierżawca terenu, zobowiązany jest do wniesienia kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu brutto do dnia podpisania umowy.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 stanowi zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wynikających z tytułu zawartej umowy.
4. Dzierżawca terenu nie może bez pisemnej zgody Spółdzielni dokonywać zmiany przeznaczenia terenu.
5. Spółdzielnia ma prawo żądać przywrócenia terenu dzierżawionego do stanu pierwotnego po ustaniu umowy dzierżawy.
6. Umieszczenie reklamy przez Dzierżawcę poza dzierżawionym terenem jest odpłatne i wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
7. Nośniki informacyjno-reklamowe Dzierżawca montuje we własnym zakresie, na swój koszt w miejscu uzgodnionym ze Spółdzielnią.
8. Za umieszczoną na nośniku informacyjno-reklamowym treść lub grafikę odpowiada Dzierżawca.
9. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody na osobie lub mieniu wynikające z zamieszczenia nośnika informacyjno-reklamowego.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Zarząd SM „Przyczółek Grochowski” uchwałą nr..... dnia 34 27 09 16

JAROSŁAW MAKUCH
Radca Prawny
nr WA 4107

CZŁONEK ZARZĄDU
Marek Wilczyński

PREZES ZARZĄDU
Grażyna Wiśniewska