

Załącznik do uchwały nr **13/2022** Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” z dn. **24.05.2022 r.**

Tekst jednolity Regulaminu zatwierdzonego uchwałą nr 32/2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” z dn. 27.10.2020 r., uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą RN nr **13/2022** z dnia **24.05.2022 r.**

## REGULAMIN

### NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH, POWIERZCHNI WSPÓLNEGO UŻYTKU ORAZ DZIERŻAWY GRUNTÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "JELONKI"

Warszawa, 24.05.2022 r.

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

Postanowienia Regulaminu określają:

- 1) zasady i tryb ustalania najemców lokali użytkowych oraz powierzchni wspólnego użytku w budynkach mieszkalnych,
- 2) zasady i tryb ustalania dzierżawców gruntów,
- 3) ogólne warunki najmu i dzierżawy, jakie winny określać umowy oraz prawa i obowiązki stron umowy.

### § 2

Spółdzielnia może wynająć lokal użytkowy, powierzchnie wspólnego użytku lub wydzierżawić grunt na podstawie umowy najmu lub dzierżawy określającej szczegółowe warunki najmu lub dzierżawy, na podstawie Statutu oraz niniejszego Regulaminu.

### § 3

Upoważnionym do zawierania umów najmu lub dzierżawy ze strony Spółdzielni jest Zarząd lub jeden członek Zarządu i Pełnomocnik.

### § 4

Spółdzielnia może wynajmować wolne pod względem prawnym lokale użytkowe, powierzchnie wspólnego użytku oraz dzierżawić grunty członkom Spółdzielni, a także osobom fizycznym i prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, którym przepisy szczególne przyznają zdolność prawną, niebędącym członkami Spółdzielni.

### § 5

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>1) Statucie</b>           | - rozumie się przez to statut SM „Jelonki”.   |
| <b>2) Spółdzielni</b>        | - rozumie się przez to SM „Jelonki”.  |
| <b>3) Zarządzie</b>          | - rozumie się przez to Zarząd SM „Jelonki”.   |
| <b>4) Najemcy</b>            | - rozumie się przez to osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym przepisy szczególne przyznają zdolność prawną, wynajmujące lokale użytkowe, miejsca postojowe, powierzchnie wspólnego użytku. |
| <b>5) Wynajmującym</b>       | - rozumie się przez to SM „Jelonki”.  |
| <b>6) Dzierżawcy</b>         | - rozumie się przez to osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym przepisy szczególne przyznają zdolność prawną, wydzierżawiające grunty znajdujące się w dyspozycji Spółdzielni.               |
| <b>7) Stawce wywoławczej</b> | - rozumie się przez to wysokość miesięcznej stawki czynszu /bez podatku VAT/ za 1m <sup>2</sup> powierzchni   |

- użytkowej lokalu bądź gruntu ustalonej przez Zarząd na potrzeby konkursu.
- 8) Najwyższej stawce** - rozumie się przez to wysokość miesięcznej stawki czynszu/bez podatku VAT za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu bądź dzierżawy gruntu, ustaloną w drodze konkursu.
- 9) Wygrywającym konkurs** - rozumie się przez to osobę, która podczas konkursu zaoferowała najwyższą stawkę czynszu najmu bądź dzierżawy oraz zadeklarowała prowadzenie w lokalu najbardziej oczekiwanych usług lub działalności handlowej.
- 10) Przebicium** - rozumie się przez to zaoferowanie przez uczestnika konkursu wyższej stawki czynszu najmu bądź dzierżawy.
- 11) Oplatach dodatkowych** - należy przez to rozumieć opłaty za dostawy energii elektrycznej, gazu, wody, odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych oraz inne opłaty niezależne od Spółdzielni.
- 12) Osoby bliskie** - małżonek, wstępny, zstępny, rodzeństwo, powinowaty w tej samej linii lub stopniu, osoba pozostająca w stosunku przysposobienia oraz jej małżonek, a także osoba pozostająca we wspólnym pożyciu.
- 13) Lokal użytkowy** - pomieszczenie, w którym prowadzi się działalność w zakresie usług, produkcji, handlu, biurową, artystyczną, itp.

## II. TRYB I ZASADY USTALANIA NAJEMCÓW LOKALI UŻYTKOWYCH

### § 6

Zarząd w celu wyłonienia najemcy lokalu użytkowego ogłasza konkurs ofert.

### § 7

1. Dopuszcza się możliwość odstąpienia przez Zarząd od stosowania procedury konkursowej w celu wyłonienia Najemcy lokalu użytkowego w przypadku, gdy dotychczasowy Najemca spełnia wszystkie poniższe przesłanki:
  - 1) wypowiedział umowę najmu z zachowaniem umownego okresu wypowiedzenia,
  - 2) jest zainteresowany skrócenia umownego okresu wypowiedzenia,
  - 3) wskazał potencjalnego Najemcę na lokal, który wynajmował.
2. Dopuszcza się możliwość zawarcia z dotychczasowym Najemcą bez stosowania procedury konkursowej umowy najmu na inny lokal użytkowy, jeżeli spełnia wszystkie poniższe przesłanki:
  - 1) Spółdzielnia wypowiedziała temu Najemcy umowę najmu, zaś wypowiedzenie podyktowane było uzasadnionym interesem Spółdzielni, a nie okolicznościami leżącymi po stronie dotychczasowego Najemcy,
  - 2) długość dotychczasowego najmu lub terminowość uiszczania przez Najemcę należności na rzecz Spółdzielni uzasadniają dalszą współpracę,

- 3) najemca wystąpi z wnioskiem o zawarcie umowy najmu na inny lokal użytkowy pozostający w zasobach Spółdzielni,
  - 4) na wnioskowany lokal, o którym mowa powyżej, nie został jeszcze rozpisany konkurs.
3. W przypadkach, o których mowa w ust 1 i 2 powyżej uzgodnienie warunków najmu z nowym Najemcą następuje w wyniku negocjacji pomiędzy Zarządem, a Najemcą (przy czym stawka czynszu najmu za dany lokal nie może być niższa, niż przewidziana w odrębnej uchwale Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej określającej minimalne stawki bazowe za najem lokali użytkowych). O zawarciu umowy Zarząd niezwłocznie powiadamia Radę Nadzorczą i Radę Budynku - jeżeli przedmiot najmu dotyczy danego budynku.
  4. Postępowanie konkursowe, o którym mowa w § 1 Regulaminu przeprowadza Komisja konkursowa, w składzie od 3 - 5 osób (w tym Przewodniczącego i Sekretarza) wskazanych przez Zarząd spośród pracowników Spółdzielni. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą być członkami Komisji konkursowej.
  5. W postępowaniu konkursowym, na każdym jego etapie mogą uczestniczyć, jako obserwatorzy członkowie Rady Nadzorczej wskazani uchwałą tego organu oraz jedna osoba delegowana z Rady Budynku, w którym znajduje się lokal stanowiący przedmiot przetargu.
  6. Komisja konkursowa dokonując wyboru najkorzystniejszej oferty kieruje się w pierwszej kolejności wysokością oferowanej stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej netto lokalu.
  7. W konkursie, jako potencjalni najemcy nie mogą uczestniczyć członkowie komisji konkursowej oraz ich osoby bliskie. Na tę okoliczność członkowie Komisji konkursowej składają stosowne oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej.

#### § 8

1. Zarząd Spółdzielni może zastrzec sobie prawo unieważnienia konkursu bez podania przyczyny.
2. Zarząd Spółdzielni może zastrzec sobie prawo do wskazania rodzaju działalności, jaka może być prowadzona w wynajmowanym lokalu lub określenia rodzaju działalności, jaka nie może być prowadzona w lokalu, o czym informuje oferentów w ogłoszeniu o konkursie.

#### § 9

1. Ogłoszenie o konkursie na najem lokalu użytkowego umieszcza się obowiązkowo, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert do konkursu, na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na drzwiach lokalu przeznaczonego do wynajmu oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni, może podjąć decyzję o publikacji ogłoszenia w internecie na portalach branżowych.
3. W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczone informacje o konkursie na najem kilku lokali.

## § 10

1. Ogłoszenie o konkursie, o którym mowa w § 9 ust 1 Regulaminu winno obowiązkowo zawierać informacje o:
  - 1) położeniu, powierzchni oraz przeznaczeniu lokalu,
  - 2) stawce wywoławczej nieobejmującej opłat niezależnych od Spółdzielni,
  - 3) przewidywanej wysokości opłat dodatkowych niezależnych od Spółdzielni,
  - 4) terminie, sposobie oraz miejscu składania i otwarcia ofert,
  - 5) terminie, w którym można oglądać lokal,
  - 6) możliwości zapoznania się z Regulaminem najmu lokali, powierzchni wspólnego użytku i dzierżawy gruntów obowiązującym w SM „Jelonki”
  - 7) możliwości zapoznania się z projektem umowy najmu lub dzierżawy,
  - 8) przysługującym Zarządowi prawie do unieważnienia konkursu bez podania przyczyny,
  - 9) wysokości kaucji,
  - 10) możliwości zapoznania się z polityką przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni (RODO).
2. Ogłoszenie o konkursie może zawierać inne postanowienia dotyczące konkursu, które Zarząd uzna za istotne.

## § 11

1. Konkurs przeprowadzany jest w formie pisemnej.
2. Osoby zainteresowane udziałem w konkursie składają pisemną ofertę, obejmującą:
  - 1) nazwę/nazwisko i imię oferenta,
  - 2) adres do doręczeń,
  - 3) adres e-mail lub oświadczenie o braku adresu e-mail,
  - 4) numer telefonu kontaktowego lub oświadczenie o braku nr telefonu kontaktowego,
  - 5) pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami konkursu,
  - 6) proponowaną wysokość stawki czynszu najmu w złotych za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu netto,
  - 7) oświadczenie o rodzaju działalności, jaką oferent zamierza prowadzić w wynajmowanym lokalu,
  - 8) oświadczenie o zobowiązaniu do wpłaty na konto Spółdzielni kaucji w wysokości wskazanej w ogłoszeniu,
  - 9) wydruk informacji aktualnych pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (podmioty wpisane do KRS),
  - 10) wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej (podmioty wpisane do CEiDG),
  - 11) kopię decyzji o nadaniu nr NIP oraz nr Regon (podmioty, którym takie nr zostały nadane),
  - 12) informację o nr PESEL (osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą),
  - 13) nr dowodu osobistego (osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą),
  - 14) oświadczenie czy oferent jest/nie jest płatnikiem VAT,
  - 15) oświadczenie, że oferent nie figuruje w Rejestrze Dłużników Biura Informacji Gospodarczej i Krajowym Rejestrze Długów,
  - 16) informację o miejscu prowadzenia działalności gospodarczej w okresie ostatnich 3 lat (stałe oraz dodatkowe miejsca wykonywania działalności gospodarczej),
  - 17) oświadczenie o zapoznaniu się z klauzulą RODO.

3. Do dalszych etapów konkursu dopuszczeni zostają oferenci, którzy złożyli pisemną ofertę i spełnili wymagania określone w § 11 ust. 2 Regulaminu.
4. Podmioty fizyczne dopiero rozpoczynające działalność gospodarczą (niedysponujące jeszcze wpisem do CEiDG) lub spółki kapitałowe będące w organizacji (nieposiadające jeszcze wpisu w KRS) nieposiadające jeszcze nr NIP i REGON składają w ofercie zobowiązanie niezwłocznego uzupełnienia dokumentów określonych w § 11 ust. 2 pkt 9) - 11) Regulaminu, najpóźniej przed zawarciem umowy.
5. O dopuszczeniu oferenta do dalszego etapu konkursu rozstrzyga komisja konkursowa.
6. Komisja konkursowa może wykluczyć oferenta, jeśli uzna, iż proponowana przez niego działalność byłaby uciążliwa dla pozostałych członków Spółdzielni lub innych najemców/użytkowników lokali mieszkalnych lub niemieszkalnych znajdujących się w danym budynku, o czym zadecyduje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów. W przypadku równej ilości głosów za i przeciw, decydujący jest głos Przewodniczącego komisji.

## § 12

1. Konkurs jest ważny, gdy wpłynęła, co najmniej jedna ważnie złożona oferta.
2. Za ważnie złożoną ofertę poczytuje się ofertę złożoną zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu, w szczególności złożoną w terminie oraz obejmującą wymogi określone w § 11 ust 2 Regulaminu.
3. W przypadku, gdy pierwszy konkurs nie dał rezultatu, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o ogłoszeniu drugiego konkursu z możliwością obniżenia wywoławczej stawki czynszu najmu maksymalnie do 20 %.
4. Gdy drugi konkurs nie dał rezultatu, Zarząd może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dodatkowych negocjacji ustnych z oferentami, którzy zaoferowali stawkę czynszu najmu niższą od stawki wywoławczej, bez potrzeby przeprowadzania kolejnego konkursu.
5. Negocjacje stawki czynszu najmu, o których mowa w ust. 4 prowadzone są przez komisję konkursową, oddzielnie z każdym oferentem, w obecności, co najmniej 2-ch członków Zarządu, lub członka zarządu i pełnomocnika.
6. W przypadku, gdy w drugim konkursie lokal nie znajdzie Najemcy, lokal może zostać wynajęty przez Zarząd z pominięciem procedury konkursowej - z wolnej ręki.
7. O wyborze oferenta z wolnej ręki Zarząd w terminie 14 dni informuje Radę Nadzorczą.

## § 13

1. Z przeprowadzonego konkursu Sekretarz komisji konkursowej sporządza protokół zawierający w szczególności:
  - 1) wskazanie imiennego składu komisji konkursowej,
  - 2) oznaczenie terminu i miejsca konkursu,
  - 3) określenie stawki wywoławczej czynszu najmu,
  - 4) informację o oferentach i proponowanych przez nich warunkach najmu,
  - 5) gdy konkurs nie dał rezultatu, decyzję Zarządu w sprawie przeprowadzenia kolejnego konkursu i ustaleniu jego warunków,
  - 6) informację o przeprowadzonych na podstawie § 12 ust. 4 Regulaminu dodatkowych negocjacjach i ich wynikach,
  - 7) informację o ostatecznych wynikach konkursu, ze wskazaniem oferenta, który konkurs wygrał i na jakich warunkach.

2. Protokół z przeprowadzonego konkursu podpisują wszyscy członkowie komisji konkursowej. Obserwatorzy odnotowują swoją obecność na liście obecności stanowiącym załącznik do protokołu.
3. Członkom komisji konkursowej wskazanym przez Zarząd, obserwatorom wskazanym przez Radę Nadzorczą oraz obserwatorowi wskazanemu przez Radę Budynku przysługuje prawo wniesienia swych zastrzeżeń na piśmie do protokołu z przeprowadzonego konkursu, w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia mu sporządzonego przez Sekretarza protokołu.
4. Zarząd Spółdzielni przed zatwierdzeniem wyników konkursu zobowiązany jest do pisemnego ustosunkowania się do wniesionych zastrzeżeń, unieważniając konkurs, jeśli uzna zastrzeżenia za zasadne lub nie w przypadku, gdy są to uchybienia nieistotne.

#### § 14

1. Protokół z postępowania konkursowego Przewodniczący komisji konkursowej przedkłada Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia.
2. Umowa najmu lokalu zawierana jest z wybranym oferentem w oparciu o protokół zatwierdzony przez Zarząd.
3. Wynik konkursu ofert podawany jest do wiadomości Radzie Nadzorczej, Radzie Budynku, której dotyczy przedmiot najmu oraz każdemu oferentowi w terminie 7 dni roboczych od dnia zatwierdzenia przez Zarząd wyników konkursu. Oferenci mogą zostać powiadomieni o wynikach e-mailem na podany przez nich adres poczty elektronicznej lub na piśmie, jeśli złożyli oświadczenie o braku takiego adresu.
4. Zawiadomienie oferenta, którego oferta została wybrana, powinno dodatkowo zawierać informację o terminie i miejscu zwarcia umowy oraz konieczności wpłacenia kaucji na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy.
5. W przypadku nieprzystąpienia przez Oferenta wybranego w drodze konkursu, w terminie wyznaczonym w zawiadomieniu (o którym mowa w § 14 ust. 4 Regulaminu) do zawarcia umowy najmu, Spółdzielnia może odstąpić od zawarcia z nim umowy. Po przeprowadzeniu dodatkowych negocjacji Zarząd, może zawrzeć umowę najmu z oferentem, który zaoferował kolejną niższą stawkę od oferenta, który konkurs wygrał, o ile spełni wszelkie wymagania formalne do zawarcia umowy wynikające z niniejszego Regulaminu.

### III. WARUNKI I ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU LOKALI

#### § 15

1. Z Najemcą, wyłonionym na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie, Spółdzielnia zawiera umowę najmu lokalu, po zatwierdzeniu wyników przez Zarząd oraz dokonaniu przez Najemcę czynności określonych w § 15 ust. 2 Regulaminu.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest dokonanie przez Najemcę, wyłonionego w wyniku konkursu lub w innym trybie określonym niniejszym Regulaminem, następujących czynności oraz dostarczenie poniższych dokumentów:
  - 1) spisanie protokołu zdawczo-odbiorczego, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu i stanowi załącznik do umowy najmu,
  - 2) przedstawienie do wglądu oryginałów dokumentów związanych z działalnością prowadzoną przez Najemcę tj.:
    - a) zaświadczeń o nadaniu numerów REGON i NIP,

- b) jeżeli działalność prowadzona przez wygrywającego konkurs zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wymaga koncesji, zezwolenia lub licencji - dokumentu koncesji, zezwolenia lub licencji,
  - 3) wpłaty kaucji zabezpieczającej należności przysługujące Spółdzielni z tytułu najmu lokalu,
  - 4) złożenie oświadczenia o notarialnym, dobrowolnym poddaniu się egzekucji aktem regulowanym art. 777 § 1 pkt 4 - 5 k.p.c. (u notariusza i na warunkach wskazanych przez Spółdzielnię).
3. Na czas remontu i modernizacji lokalu, Zarząd Spółdzielni może zwolnić Najemcę z obowiązku zapłaty czynszu najmu, nie dłużej jednak niż na okres 3 miesięcy.
  4. Termin zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego ustala Zarząd Spółdzielni, jednak nie później niż na dzień przypadający w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia wyniku konkursu przez Zarząd.
  5. Umowa najmu lokalu użytkowego zawierana jest na czas nieoznaczony, jednakże Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o zawarciu umowy na czas oznaczony.
  6. Zawarcie umowy na czas oznaczony przekraczający okres 10 lat lub nieprzewidującej możliwości wcześniejszego jej wypowiedzenia wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### § 16

1. Bez zgody Spółdzielni Najemca nie może dokonywać żadnych adaptacji i zmian w przedmiocie najmu.
2. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek Najemcy, Spółdzielnia może wyrazić zgodę na dostosowanie przestrzeni lokalu do potrzeb Najemcy. Każda zmiana lub adaptacja lokalu, elewacji budynku lub bezpośredniego otoczenia lokalu wymaga pod rygorem nieważności, pisemnej akceptacji Spółdzielni.
3. Najemca zobowiązany jest do uzyskania wymaganych prawem zezwoleń na dokonanie zmian, adaptacji i sposobu użytkowania od właściwego organu, organów administracji państwowej, samorządowej lub projektanta wskazanego przez Zarząd.
4. Najemca ma obowiązek dostarczyć odpowiednie projekty wraz z pozwoleniami na budowę lub zgłoszeniem do właściwego Wydziału Architektury, a po wykonaniu prac dostarczyć dokumentację powykonawczą.
5. Wszelkie koszty związane ze zmianą lub adaptacją lokalu ponosi Najemca, bez prawa dochodzenia zwrotu tych kosztów od Spółdzielni zarówno w trakcie jej obowiązywania, jak i po jej zakończeniu (niezależnie czy doszło do wypowiedzenia, odstąpienia czy rozwiązania za porozumieniem stron).
6. Oddanie do bezpłatnego używania osobie trzeciej całości lub części wynajmowanego lokalu wymaga zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały.

#### § 17

1. Wysokość miesięcznego czynszu za najem lokalu, określona będzie w umowie najmu, stosownie do zatwierdzonej przez oferenta stawki w ramach konkursu.
2. Wynajmujący dopuszcza możliwość waloryzacji raz w roku miesięcznego czynszu najmu, zgodnie z opublikowanym przez Prezesa GUS komunikatem w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok. Powyższe nie będzie stanowiło zmiany umowy najmu oraz nie będzie wymagało zawarcia do niej aneksu. Czynność waloryzacji następować będzie na podstawie jednostronnego pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego.



3. Oprócz czynszu Najemca będzie ponosił wszelkie dodatkowe opłaty i koszty, związane z eksploatacją lokalu, w tym podatek od nieruchomości.
4. Zmiana wysokości dodatkowych opłat i kosztów, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu do umowy, następować będzie na podstawie jednostronnego, pisemnego zawiadomienia Najemcy w oparciu o faktyczne koszty ponoszone przez Wynajmującego.
5. Czynsz, dodatkowe opłaty i koszty będą uiszczane w terminach i w sposób ustalony w umowie.
6. Za nieterminowe płatności Najemcę obciąża się odsetkami za opóźnienie w wysokości ustawowej. Za dzień płatności uważa się dzień uznania rachunku bankowego Spółdzielni.

#### § 18

1. Najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji w wysokości ustalonej i opublikowanej przez Zarząd w ogłoszeniu.
2. Kaucja nie będzie oprocentowana oraz będzie podlegała zwrotowi w wysokości nominalnej.
3. Kaucja stanowi zabezpieczenie zapłaty czynszu i innych należnych opłat wraz z podatkiem VAT oraz kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń lokalu i wyposażenia przekraczających normalne zużycie oraz innych roszczeń Spółdzielni wobec Najemcy w związku z rozwiązaniem lub wygaśnięciem umowy.
4. Spółdzielnia przysługuje prawo potrącenia z wpłaconej kaucji wszelkich opłat wynikających z umowy oraz odszkodowania z tytułu zniszczenia lokalu powstałego z winy Najemcy lub przekazania lokalu bez przywrócenia go do stanu zgodnego z postanowieniami umowy.
5. Spółdzielnia zwraca Najemcy wpłaconą kaucję w terminie 60 dni kalendarzowych od daty protokolarnego przekazania opróżnionego lokalu przez Najemcę oraz po dokonaniu wszelkich rozliczeń finansowych wynikających z umowy.

#### § 19

Najemca zobowiązany jest do:

- 1) terminowego wnoszenia opłat czynszu oraz opłat dodatkowych wynikających z umowy najmu,
- 2) użytkowania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i postanowieniami umowy na zadeklarowaną działalność, w sposób nieuciążliwy dla mieszkańców budynku oraz użytkowników innych lokali,
- 3) utrzymywania lokalu w należyтым 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) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu wody i odprowadzania ścieków oraz energii elektrycznej,
  - c) odnawiania lokalu i pomieszczeń przynależnych w okresach gwarantujących utrzymanie ich w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez: malowanie /tapetowanie/ ścian oraz malowanie drzwi, okien w celu ich zabezpieczenia;
- 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 jak też przepisów BHP, p.poż, porządkowych i sanitarnych,

- 6) ubezpieczenia swojego mienia znajdującego się w lokalu od ognia, zalania i kradzieży,
- 7) ponoszenia odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim związane z wynajmem.

## §20

Najemca udostępnienia Spółdzielni lokal użytkowy do kontroli jego stanu, na każde wezwanie Spółdzielni.

## §21

Spółdzielnia zobowiązana jest do:

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

## §22

Umowa najmu lokalu użytkowego zawarta na czas nieoznaczony może być rozwiązana przez każdą ze stron bez podania przyczyn z zachowaniem, co najmniej 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, przy zachowaniu formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## §23

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

- 1) używa lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
- 2) zalega z zapłatą należności, za co najmniej dwa pełne okresy płatności, po uprzednim wezwaniu najemcy udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu,
- 3) oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Rady Nadzorczej,
- 4) bez zgody Spółdzielni wykonał w lokalu przeróbki, modernizacje i zmiany w stosunku do stanu pierwotnego,
- 5) nie wykonuje obowiązków wynikających z postanowień umowy najmu,
- 6) w sposób rażący narusza postanowienia obowiązujących regulaminów w tym w szczególności Regulaminu najmu lokali użytkowych i powierzchni wspólnego użytku w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” oraz innych obowiązujących przepisów wewnątrzspółdzielczych, administracyjnych, budowlanych, sanitarnych, p.poż.
- 7) działalność prowadzona w lokalu jest uciążliwa dla mieszkańców budynku lub innych użytkowników lokali.

## §24

1. Po zakończeniu umowy najmu, w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, Najemca zobowiązany jest do zwrotu Spółdzielni przedmiotu najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w stanie nie pogorszonym, ze zmianami wynikającymi z zawartej umowy, z zastrzeżeniem § 24 ust. 2 Regulaminu.
2. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian w lokalu, które wcześniej zostały uzgodnione i zaakceptowane przez Spółdzielnię, Zarząd może zwolnić Najemcę z obowiązku przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.
3. Jeżeli Najemca nie przywróci lokalu do stanu zgodnego z postanowieniami umowy Spółdzielnia uprawniona jest do wykonania niezbędnych w tym celu prac na koszt Najemcy i potrącenia poniesionych kosztów z wniesionej przez Najemcę kaucji, na co Najemca wyraża zgodę.
4. W przypadku zwłoki w przekazaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni, na skutek wygaśnięcia umowy najmu, Najemca zapłaci Spółdzielni, niezależnie od opłat dodatkowych związanych z eksploatacją lokalu, karę umowną w wysokości 200 % stawki czynszu najmu za okres korzystania z lokalu bez tytułu prawnego.
5. W przypadku pozostawienia przez Najemcę ruchomości stanowiących jego własność w wynajmowanym lokalu (po okresie najmu), Najemca wyraża zgodę na złożenie ich do depozytu lub utylizację na jego koszt oraz ryzyko.

## IV. WARUNKI I ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU POWIERZCHNI WSPÓLNEGO UŻYTKU ORAZ DZIERŻAWY GRUNTÓW

### § 25

Członkowie Spółdzielni mają pierwszeństwo najmu powierzchni wspólnego użytku w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

### § 26

1. Powierzchnie wygospodarowane z części nieruchomości wspólnego użytku mogą być wynajmowane, a grunty znajdujące się we władaniu Spółdzielni mogą być wydierżawiane przez Zarząd Spółdzielni z wolnej ręki.
2. Umowy, o których mowa w § 26 ust 1 Regulaminu muszą przewidywać termin wypowiedzenia od 1 dnia do 3 miesięcy, wedle uznania Zarządu.
3. O zawarciu umowy, o której mowa w § 26 ust 1 Regulaminu, Zarząd informuje Radę Nadzorczą w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
4. Za najem lub dzierżawę pobiera się opłatę w wysokości ustalonej przez Zarząd odrębną Uchwałą.
5. Umowy najmu lub dzierżawy zawierane są z zastosowaniem przepisów przewidzianych w pkt III. Regulaminu, stosowanych odpowiednio, z zastrzeżeniem § 26 ust 2 Regulaminu.

### §27

1. Umowy najmu pomieszczeń niebędących lokalami użytkowymi, stanowiących część nieruchomości wspólnego użytku, służących do zaspokajania potrzeb mieszkańców wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni tj. piwnice, pomieszczenia

gospodarcze, magazynki, wygospodarowane przestrzenie pod schodami itp. zawiera Zarząd po rozpatrzeniu ofert złożonych na ich najem (w przypadku więcej niż jednej złożonej oferty) lub na wniosek zainteresowanej osoby fizycznej lub prawnej, z pominięciem procedury konkursowej.

2. Pierwszeństwo najmu pomieszczeń, o których mowa w § 27 ust. 1 Regulaminu mają mieszkańcy nieruchomości, w której znajduje się wynajmowane pomieszczenie.
3. W przypadku, gdy wnioskowane do najmu pomieszczenie wykorzystywane było dotychczas na wspólne potrzeby mieszkańców budynku tj. suszarnia, pralnia, wózkarnia itp. Zarząd zasięga opinii Rady Budynku, w którym znajduje się pomieszczenie, w sprawie zmiany jego przeznaczenia.

#### § 28

1. Inne pomieszczenia niezaliczane do lokali użytkowych, stanowiące część nieruchomości wspólnego użytku mogą być przez Zarząd użyczane ogółowi mieszkańców danego budynku na potrzeby niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej, lecz dla realizacji własnych potrzeb wynikających z faktu zamieszkiwania w budynku, w którym znajduje się dany lokal takich jak siłownia, sala pingpongowa, sala rehabilitacyjna, rowerownia, wózkownia itp.
2. Mieszkańcy zainteresowani użyczeniem pomieszczenia, o którym mowa w § 28 ust. 1 regulaminu, zobowiązani są dostarczyć do Zarządu przed rozpatrzeniem ich wniosku, zgodę Rady Budynku (w której znajduje się pomieszczenie) na jego użyczenie.

#### § 29

1. Do powierzchni wspólnego użytku zalicza się ściany i dachy budynków znajdujących się w zarządzie Spółdzielni, na których umieszczane mogą być ogłoszenia i nośniki reklam, anteny, maszty, itp.
2. Na wynajęcie/wydzierżawienie powierzchni wspólnego użytku, o których mowa w § 29 ust 1 Regulaminu, w przypadku budynków, w których jest ustanowiona Rada Budynku, Zarząd zobowiązany jest uzyskać opinię Rady Budynku przed podjęciem ostatecznej decyzji. W przypadku negatywnej opinii Rady Budynku, wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej. W przypadku niewydania przez Radę Budynku opinii w terminie 7 dni od dnia zwrócenia się o nią przez Zarząd, przyjmuje się, że opinia jest pozytywna.
3. Lokalizacja ogłoszeń i nośników reklam, anten, masztów itp. nie może powodować szkodliwych lub uciążliwych skutków dla mieszkańców budynku, osiedla i otoczenia, jednocześnie wygląd i sposób ich wykonania nie może obniżać walorów estetycznych i użytkowych budynku i osiedla, a przede wszystkim nie może zagrażać bezpieczeństwu ludzi i mienia.

#### § 30

1. Montaż reklam odbywa się za zgodą Zarządu (z zastrzeżeniem § 29 ust 2 Regulaminu), po zawarciu ze Spółdzielnią stosownej umowy oraz uzyskaniu prawem przewidzianych pozwoleń/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.

## § 31

1. Za umieszczenie reklamy w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” pobiera się opłatę w wysokości ustalonej przez Zarząd odrębną uchwałą.
2. Nie pobiera się opłat, o których mowa w § 31 ust. 1 Regulaminu, za:
  - a) umieszczenie na budynku, w którym znajduje się lokal użytkowy tablicy informującej o firmie prowadzącej w tym lokalu działalność gospodarczą - o powierzchni nieprzekraczającej 0,25 m<sup>2</sup>,
  - b) reklamy umieszczone w witrynach i oknach lokalu użytkowego.

## V. PRZEPISY KOŃCOWE

### § 32

Każda zmiana umowy musi być dokonana pod rygorem nieważności na piśmie w formie aneksu podpisanego przez przedstawicieli obu stron. Nie stanowi zmiany umowy zmiana wysokości stawki czynszu i opłat dodatkowych niezależnych od Spółdzielni.

### § 33

Najemca zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię 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.

### § 34

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się postanowienia Kodeksu Cywilnego.

### § 35

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

### § 36

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” uchwały o jego zatwierdzeniu.

### § 37

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” w Warszawie w dniu 27.10.2020 r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 32/2020 oraz obowiązuje od dnia uchwalenia, następnie zmieniony w dniu **24.05.2022 r.** uchwałą Rady Nadzorczej nr **13/2022**.

*Sprawdzone przez:*

Grzegorz Dudek

*Grzegorz Dudek*  
advokat

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ SM „JELONKI”

*Bożena Kula*  
Bożena Kula

PRZEWODNICZĄCA  
RADY NADZORCZEJ SM „JELONKI”

*Agnieszka Grabicka*  
Agnieszka Grabicka

Strona | 12

*SM*

