

# **REGULAMIN**

używania lokali użytkowych

***Spółdzielnia Mieszkaniowa  
ul. Dąbrowskiego 2c***

**G Ł O G Ó W E K**

1. Lokalem użytkowym innym niż garaż jest pomieszczenie nadające się do świadczenia usług lub prowadzenia nieuciążliwej działalności.
2. Użytkownikiem lokalu może być osoba fizyczna lub prawna.

## § 2

1. Lokale użytkowe mogą być realizowane ze środków własnych Spółdzielni, z kredytu bankowego pobranego przez Spółdzielnię lub środków przyszłych użytkowników.
2. Jeżeli lokal jest realizowany ze środków własnych Spółdzielni lub z kredytu bankowego pobranego przez Spółdzielnię, to jego eksploatacja odbywa się na podstawie umowy najmu.  
Za zgodą Zarządu umowa najmu, na wniosek Najemcy, może być zmieniona na przydział lokalu, jeżeli Najemca wniesie wymagany wkład budowlany i przystąpi do Spółdzielni.
3. Jeżeli lokal jest realizowany ze środków przyszłych użytkowników, to użytkownik ten po dokonaniu określonych formalności statutowych winien zostać przyjęty w poczet członków, a Spółdzielnia zobowiązana jest wydać przydział tego lokalu na warunkach własnościowego prawa do lokalu.

## § 3

1. Za używanie przydzielonego lokalu użytkowego użytkownik wnosi opłaty na pokrycie przypadających na ten lokal kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obejmują one  
wszystkie koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, koszt centralnego ogrzewania, dostawy wody, podatków i ubezpieczeń, odpisy na fundusz remontowy oraz część kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i inne koszty określone przez Radę Nadzorczą.
  - a) Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania szczegółowej kalkulacji kosztów składających się na wysokość kosztów eksploatacji lokali użytkowych.
  - b) W przypadkach określonych przez Radę Nadzorczą w formie odrębnej uchwały opłata eksploatacyjna może być podwyższona z uwagi na atrakcyjność usytuowania lokalu.

## § 4

1. Na wolny lokal użytkowy przeznaczony na wynajem Spółdzielnia może ogłaszać przetarg w pierwszej kolejności ograniczony do członków Spółdzielni, a w przypadku braku chętnych członków, przeprowadza się przetarg nieograniczony.
2. Ogłoszenia o wolnych lokalach Spółdzielnia dokonuje na tablicach ogłoszeń lub w miejscowej prasie.
3. Wysokość opłaty, za lokale przydzielone w drodze przetargu, użytkownik wnosi w wysokości ustalonej w wyniku przetargu.

## § 5

1. W przypadku zawarcia umowy najmu lokalu osoby fizyczne, prawne i instytucje zobowiązane są wnieść kaucję w wysokości 300% miesięcznej opłaty określonej w umowie. Wniesiona wpłata nie podlega oprocentowaniu i po rozwiązaniu umowy zostaje zwrócona w niezmienionej wysokości.
2. Wniesiona wpłata jest zabezpieczeniem Spółdzielni z tytułu zawartej umowy najmu lokalu oraz rozliczeń finansowych.

## § 6

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

## § 7

Najemca lub Właściciel zobowiązany jest :

- a) Używać lokal z należytą starannością zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie najmu lub przydziale
- b) Nie dokonywać bez zgody Spółdzielni Mieszkaniowej żadnych zmian i ulepszeń naruszających substancję lokalu, pomieszczeń przynależnych do lokalu lub budynku, a w szczególności: zmiany sposobu ogrzewania, doprowadzania instalacji, wykładzin, ścian i sufitów, przeróbek lub rozbudowy lokalu, zmiany dotychczasowych funkcji pomieszczeń, montażu anten, reklam, zmian elewacji.
- c) W terminie ustalonym przez Spółdzielnię Mieszkaniową udostępnić lokal i pomieszczenia przynależne w celu usunięcia awarii, okresowego przeglądu technicznego instalacji oraz sposobu korzystania z lokalu.
- d) Nie powodować uciążliwości dla innych użytkowników budynku oraz nie zanieczyszczać naturalnego środowiska .
- e) Utrzymywać czystość i porządek wokół wynajmowanego lokalu poprzez:
  - zamykanie i usuwanie odpadów z chodników i przyległych do lokalu części nieruchomości,
  - oczyszczania ze śniegu, lodu, błota oraz innych zanieczyszczeń chodników położonych bezpośrednio przy lokalu,
  - usuwanie śliskości z chodników i przyległych nieruchomości.
- f) Przestrzegać przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.
- g) Zabezpieczyć mienie stanowiące Jego własność we własnym zakresie.

## § 8

Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy pozostawione w lokalu.

## § 9

1. Najemca lub Właściciel lokalu zobowiązany jest utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym.
2. Najemcę lub Właściciela lokalu obciążają następujące obowiązki :
  - a) konserwacja, naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
  - b) konserwacja, naprawa i wymiana drzwi, okien, mebli wbudowanych oraz okuć ( zamki i zamknięcia ),
  - c) konserwacja , naprawa i wymiana urządzeń sanitarno-technicznych ( miski ustępowe,
  - d) urządzenia płuczące wraz z kompletnym wyposażeniem, zlewy, zlewozmywaki i umywalki z syfonami, baterie i zawory czerpalne itp. ),

- e) konserwacja, naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej ( bez wymiany przewodów ),
- f) konserwacja, naprawa i wymiana zbiorczej anteny telewizyjnej,
- g) konserwacja, naprawa i wymiana wszystkich dodatkowych instalacji technicznych zamontowanych przez Najemcę,
- h) uzupełnienie szklenia okien i drzwi,
- i) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
- j) odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
  - malowanie (tapetowanie) sufitów i ścian, usunięcie uszkodzeń tynków co najmniej raz na cztery lata, malowanie farbami olejnymi drzwi, okien, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego, grzejników, zlewozmywaków, spłuczek żeliwnych, wanien, rur i innych urządzeń malowanych farbą olejną dla zabezpieczenia przed korozją ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby chroniącej je przed zniszczeniem, jednak nie rzadziej niż jeden raz na cztery lata,
- k) utrzymywać w należytym stanie podjazdy, schody, poręcze, drzwi wejściowe – stanowiące dojście do lokalu użytkowego,
- l) po uzgodnieniu ze Spółdzielnią , ma prawo umieszczać reklamy i napisy na elewacji budynku oraz ma obowiązek dbać o sprawność techniczną tych reklam i stan estetyczny elewacji.

## § 10

Nie obciążają Najemcy lub Właściciela lokalu naprawy :

- polegające na usuwaniu usterek wynikających z wykonawstwa budowlanego lub wad materiałów budowlanych ,
- przewodów instalacyjnych wchodzących w skład standardowego wyposażenia lokalu,
- instalacji centralnego ogrzewania , ciepłej i zimnej wody.

## § 11

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca obowiązany jest opróżnić lokal, dokonać w nim obciążających go napraw i przekazać Spółdzielni . Podstawą do ustalenia stanu lokalu jaki został wydany Najemcy przez Spółdzielnię jest protokół zdawczo-odbiorczy załączony do umowy.

2. Jeżeli Najemca lokal ulepszył – Spółdzielnia ma prawo zatrzymać ulepszenia za spłatą sumy odpowiadającej ich wartości , ustalonej komisyjnie w chwili zwrotu lokalu lub żądać , aby Najemca je usunął przywracając lokal do stanu pierwotnego.

## § 12

1. Najemcy nie wolno bez zgody Spółdzielni dokonywać podnajmu lokalu lub jego części oraz

oddać go w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania .

2. Najemca na żądanie Spółdzielni przedstawi bezzwłocznie zaświadczenie o wpisie do ewidencji

działalności gospodarczej uwzględniające adres aktualnie najmowanego lokalu .

### § 13

Spółdzielnia może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku :

- 1) nie dotrzymania przez Najemcę co najmniej jednego z warunków umowy,
- 2) zwłoki w wpłacaniu opłat co najmniej za dwa okresy płatności ,
- 3) zmiany bez zgody Spółdzielni , określonego w umowie profilu działalności ,
- 4) podnajmu lokalu lub jego części osobie trzeciej , bez zgody Spółdzielni ,
- 5) wykroczenia w sposób rażący i uporczywy przeciwko zobowiązaniom wynikającym z Umowy Najmu .

### § 14

Najemcę lub Właściciela lokalu obowiązują postanowienia Regulaminu Porządku Domowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Głogówku.

### § 15

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową obowiązują postanowienia Statutu i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej w Głogówku oraz Kodeksu Cywilnego w części dotyczącej podmiotu najmu i prawie zastawu na rzeczach ruchomych.

### § 16

Wszelkie spory powstałe na tle wykonania niniejszej Umowy będą rozpatrywane przez Sądy Powszechne w Opolu w zależności od kompetencji .

**Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą  
w dniu 30.05.2000 roku Nr 17/2000 .**