

## UCHWAŁA nr 01/2022

### Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” z dnia 27 stycznia 2022 roku

w sprawie: **uchwalenia Regulaminu wynajmowania lokali użytkowych w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Muranów” w Warszawie.**

#### § 1

Na podstawie § 65 ust. 1 pkt 13) oraz § 39b<sup>2</sup> Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 01 kwietnia 1996 roku z późniejszymi zmianami, Rada Nadzorcza postanawia uchwalić Regulamin wynajmowania lokali użytkowych w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Muranów” w Warszawie w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

#### § 2

Traci moc „Regulamin najmu lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” uchwalony Uchwałą Nr 26/2011 Rady Nadzorczej z dnia 26 września 2011 roku.

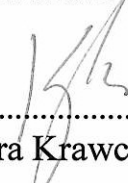
#### § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
SM „Muranów”

  
.....  
Elżbieta Giers - Kudrzycka

Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
SM „Muranów”

  
.....  
Tamara Krawczyk

**Załącznik nr 1**

**do Uchwały nr 01/2022 Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów”  
z dnia 27 stycznia 2022 roku**

## **REGULAMIN**

**wynajmowania lokali użytkowych w nieruchomościach zarządzanych przez  
Spółdzielnię Mieszkaniową „Muranów” w Warszawie**

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 1**

1. Niniejszy regulamin określa zasady na jakich Spółdzielnia Mieszkaniowa „Muranów” w Warszawie wynajmuje lokale użytkowe znajdujące się w nieruchomościach zarządzanych przez tę Spółdzielnię.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Muranów” w Warszawie.
3. Lokalem użytkowym w rozumieniu niniejszego regulaminu jest pomieszczenie o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, przeznaczone do celów użytkowych, w tym do prowadzenia działalności gospodarczej, wykonywania usług lub magazynowania bądź składowania towarów.
4. Lokale użytkowe, które mogą być wynajmowane przez Spółdzielnię na podstawie niniejszego Regulaminu to:
  - 1) lokale użytkowe stanowiące mienie Spółdzielni z których dochód zaliczany jest do nadwyżki bilansowej Spółdzielni i jako taki jest przeznaczany na rzecz wszystkich członków Spółdzielni.
  - 2) lokale użytkowe wygospodarowane stanowiące część wspólną danej nieruchomości z których pożytki są przeznaczane zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz tej nieruchomości i jej współwłaścicieli.
5. Zasady najmu garaży i boksów określa odrębny regulamin.

### **II. ZASADY ODDAWANIA LOKALI UŻYTKOWYCH W NAJEM**

#### **§ 2**

1. Po zakończeniu najmu lokalu użytkowego i odzyskaniu tego lokalu przez Spółdzielnię, pracownicy działu technicznego Spółdzielni dokonują oceny stanu technicznego tego lokalu i w razie potrzeby dokonywane są niezbędne naprawy bądź przeprowadzany jest kompleksowy remont lokalu. Po przeprowadzeniu czynności o których mowa w zdaniu poprzednim pracownik działu technicznego Spółdzielni potwierdza na piśmie, że dany lokal użytkowy nadaje się do wynajęcia. W stosunku do lokalu gotowego do wynajęcia Spółdzielnia podejmuje działania zmierzające do pozyskania najemcy tego lokalu.

2. W celu pozyskania najemcy wolnego lokalu użytkowego o którym mowa w § 1 ust. 4 pkt 1) Regulaminu Spółdzielni o możliwości wynajmu takiego lokalu zamieszcza ogłoszenie na swojej stronie internetowej oraz stosowną informację na witrynie tego lokalu.
3. W celu pozyskania najemcy wolnego lokalu użytkowego o którym mowa w § 1 ust. 4 pkt 2) Regulaminu Spółdzielni o możliwości wynajmu takiego lokalu zamieszcza ogłoszenie na swojej stronie internetowej oraz na tablicy informacyjnej w budynku w którym lokal się znajduje.
4. Zamieszczane na stronie internetowej ogłoszenie o którym mowa w ust. 2 i 3 powinno zawierać:
  - 1) nazwę i dane adresowe Spółdzielni,
  - 2) opis przedmiotu najmu,
  - 3) formularz ofertowy,
  - 4) wzór umowy najmu,
  - 5) oznaczenie miejsca i ewentualnie terminu składania ofert na piśmie.

### § 3

1. Decyzję o wyborze najemcy podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Decyzja o wyborze najemcy może zostać podjęta bez względu na ilość złożonych ofert najmu. Decyzja o wyborze najemcy jest podejmowana przy uwzględnieniu następujących kryteriów: rodzaju działalności jaka miałaby być prowadzona w wynajmowanym lokalu (kryterium dominujące) oraz wysokości oferowanego czynszu najmu (kryterium niedominujące). W przypadku gdy oferowana wysokość czynszu najmu będzie zbyt niska, Zarząd Spółdzielni, w celu uzyskania wyższej wysokości czynszu może podjąć z oferentem negocjacje zmierzające do uzyskania wyższego czynszu. Jeżeli zaoferowany czynsz najmu będzie zbyt niski a/lub gdy negocjacje z oferentem nie będą skutkowały ustaleniem oczekiwanej przez Spółdzielnię wysokości czynszu najmu, Zarząd Spółdzielni może nie przyjąć oferty.
3. W przypadku złożenia równorzędnych lub zbliżonych ofert na najem lokalu o którym mowa w § 1 ust. 4 pkt 1) Regulaminu pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu mają członkowie Spółdzielni.
4. W przypadku złożenia równorzędnych ofert na najem lokalu o którym mowa w § 1 ust. 4 pkt 2) Regulaminu pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu mają współwłaściciele nieruchomości w której ten lokal się znajduje.

### § 4

1. Prawa i obowiązki najemców, okres najmu, wysokość czynszu i innych opłat oraz wzajemne prawa i obowiązki stron zawarte są w umowie najmu zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.
2. Warunki umowy muszą zabezpieczać interesy członków Spółdzielni oraz mieszkańców budynku.

3. Przed zawarciem umowy najemca zobowiązany jest do wniesienia na rzecz Spółdzielni kaucji będącej zabezpieczeniem roszczeń Spółdzielni w stosunku do najemcy. Wysokość kaucji odpowiada trzykrotności miesięcznej pełnej opłaty za najem (czynsz najmu wraz z opłatami dodatkowymi). Kaucja, o ile nie zostanie przeznaczona na pokrycie roszczeń Spółdzielni względem najemcy, jest przez Spółdzielnię zwracana najemcy w wysokości nominalnej, po rozwiązaniu umowy najmu, w ciągu miesiąca od dnia opuszczenia lokalu i jego wydaniu Spółdzielni.
4. Umowa najmu zawierana jest na czas oznaczony lub nieoznaczony.
5. Umowa najmu może być rozwiązana przez każdą ze stron na warunkach określonych w umowie.
6. Umowa najmu może być rozwiązana przez Spółdzielnię bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) zalegania przez najemcę z opłatami z tytułu najmu za okres co najmniej dwóch miesięcy,
  - 2) podnajęcia przez najemcę bez zgody Spółdzielni osobom trzecim całości lub części wynajmowanego lokalu,
  - 3) uporczywego, rażącego naruszania przepisów regulaminu użytkowania lokali i porządku domowego,
  - 4) korzystania przez najemcę z przedmiotu najmu w sposób uciążliwy dla innych użytkowników nieruchomości w której lokal się znajduje,
  - 5) dokonania przez najemcę bez zgody Spółdzielni zmiany rodzaju działalności prowadzonej w wynajmowanym lokalu.

#### § 5

1. Stawki opłat za lokale użytkowe mogą być aktualizowane na zasadach określonych w umowie najmu.
2. W uzasadnionych obiektywnie okolicznościach stawka czynszu najmu może na wniosek najemcy bądź to nie podlegać zwiększeniu na skutek waloryzacji bądź ulec czasowemu obniżeniu.

### **III. ZASADY PRZEJMOWANIA I UŻYTKOWANIA LOKALI UŻYTKOWYCH**

#### § 6

1. Przy nawiązaniu stosunku najmu strony sporządzają pisemny protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący integralną część umowy, określający stan techniczny i wyposażenie lokalu.
2. Najemca lokalu użytkowego ma obowiązek utrzymania lokalu we właściwym stanie sanitarnym i technicznym przez cały okres korzystania z lokalu jak również korzystać z lokalu w sposób zgodny z przeznaczeniem lokalu, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i ochrony przeciwpożarowej.

3. Najemca lokalu użytkowego ma obowiązek przestrzegać ogólnych zasad współżycia społecznego i powstrzymać się od korzystania z lokalu w sposób uciążliwy dla pozostałych użytkowników nieruchomości w której lokal się znajduje.

#### § 7

1. Najemca lokalu użytkowego nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni dokonywać w wynajętym lokalu żadnych zmian i przeróbek, a w przypadku gdy wymagają one zezwolenia właściwego organu administracji – również bez zgody tego organu.
2. W lokalu użytkowym stanowiącym przedmiot najmu najemca może dokonywać ulepszeń tylko za uprzednią pisemną zgodą Spółdzielni i po dokonaniu ze Spółdzielnią na piśmie uzgodnień co do zasad rozliczenia poniesionych kosztów.
3. Po zakończeniu najmu najemca jest zobowiązany zwrócić Spółdzielni lokal w stanie nie pogorszonym.

#### § 8

Umieszczenie przez najemcę lokali użytkowych na nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię, w tym na terenie nieruchomości w której wynajmowany lokal się znajduje (odpowiednio także na elewacji budynków), jakichkolwiek nośników reklamowych lub informacyjnych wymaga uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni i ustalenia przez strony zasad wynagrodzenia za takie korzystanie z nieruchomości.

### V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE


#### § 9

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie odpowiednie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego i Statutu Spółdzielni.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony w dniu 27 stycznia 2022 roku przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą nr 01/2022 Rady Nadzorczej.
3. Niniejszy Regulamin zastępuje „Regulamin najmu lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” uchwalony Uchwałą Nr 26/2011 Rady Nadzorczej z dnia 26 września 2011 roku.

**Sekretarz Rady Nadzorczej  
SM „Muranów”**

  
.....  
**Elżbieta Giers - Kudrzycka**

**Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
SM „Muranów”**

  
.....  
**Tamara Krawczyk**