

**REGULAMIN**  
**Wynajmowania lokali użytkowych, terenów i powierzchni reklamowych**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w Gryficach.**

§ 1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Rega” w Gryficach w dalszej części regulaminu będzie nazywana „Spółdzielnią”.
2. Regulamin dotyczy:
  - lokali stanowiących własność Spółdzielni,
  - terenów (działek lub ich części) będących we władaniu spółdzielni,
  - powierzchni reklamowych w nieruchomościach w których spółdzielnia posiada udziały lub jest ich właścicielem.

§2

1. Lokalem użytkowym jest wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku lub poza nim izba /pomieszczenie/ lub zespół izb /pomieszczeń/ służących prowadzeniu w nich działalność, usług lub przechowywania rzeczy w sposób nieuciążliwy dla otoczenia.
2. Terenem będącym we władaniu Spółdzielni jest działka lub jej część do którego Spółdzielnia posiada tytuł własności lub prawo wieczystego użytkowania.
3. Za powierzchnie reklamowe uważane są wszelkie powierzchnie na ścianach budynków i tablicach wolnostojących, na których mogą być umieszczane reklamy, szyldy itp.

§3

W Spółdzielni wyróżnia się lokale użytkowe:

1. Wbudowane w budynek, których powierzchnia użytkowa zaliczana jest do ogólnej powierzchni budynku.
2. Wolnostojące.
3. Zlokalizowane w prześwitach między budynkami lub prześwitach budynków, w pomieszczeniach piwnicznych itp. Których powierzchnia nie jest zaliczana do ogólnej powierzchni budynku.

§4

1. Za najem lokalu użytkowego, terenu lub udostępnianie powierzchni ścian - przyjmuje się wysokość opłat w cenie ustalonej w postępowaniu przetargowym lub cenie uzyskanej w trakcie negocjacji.
2. Wysokość opłat określona w ustępie 1 nie może być niższa od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na ten lokal, teren czy powierzchnię reklamową.

§5

1. Na wolny lokal użytkowy przeznaczony na wynajem Spółdzielnia ogłasza przetarg nieograniczony.
2. Ogłoszenia o wolnych lokalach Spółdzielnia dokonuje w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie spółdzielni oraz za pośrednictwem strony internetowej spółdzielni. W szczególnych przypadkach można wykorzystać inne formy i metody ogłoszeń.
3. Zarząd Spółdzielni z braku odpowiedniej ilości chętnych może wynająć lokal lub teren negocjując cenę z osobą prawną lub fizyczną zgłaszającą wolę najmu lokalu, terenu lub powierzchni ścian.
4. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od przetargu, gdy w grę wchodzi ważny interes Spółdzielni polegający na bezpieczeństwie, integralności lokalu, zapewnieniu korzyści finansowych itp.

5. Cena wyjściowa najmu lokalu użytkowego do przetargu ustalana jest poprzez porównanie z ceną na podobne lokale, położone w tej samej lub pobliskiej strefie.
6. Wysokość postąpienia oraz warunki obniżenia ceny wyjściowej ustala Zarząd Spółdzielni.

#### § 6

1. W przypadku zawarcia umowy najmu lokalu wynajmujący zobowiązany jest wnieść wpłatę (kaucję) w wysokości 300 % opłaty określonej w umowie. Wniesiona wpłata nie podlega oprocentowaniu.
2. Kaucja jest zabezpieczeniem Spółdzielni z tytułu zawartej umowy najmu lokalu oraz rozliczeń finansowych w wypadku rozwiązania umowy najmu.
3. Kaucja podlega zwrotowi w wysokości wniesionej do Spółdzielni pomniejszona o uzasadnione obciążenia z tytułu zniszczenia lokalu bądź nieuregulowanych należności wobec Spółdzielni.
4. W uzasadnionych przypadkach, w trakcie negocjacji, Zarząd może odstąpić od pobierania kaucji w części lub w całości, bądź płatność kaucji rozłożyć na raty.
5. Najemca przyjmuje lokal na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i umowy zawartej ze Spółdzielnią reprezentowaną przez dwóch członków Zarządu.
6. W umowie należy określić:
  - nazwy, siedziby i osoby reprezentujące strony umowy,
  - warunki i terminy płatności czynszu umownego,
  - warunki wypowiedzenia umowy,
  - odpowiedzialność stron,
  - zasady dotyczące:
    - a - podnajmu,
    - b - napraw i konserwacji,
    - c - przeróbek i adaptacji,
  - umowa musi być podpisana przez strony.
6. Zarząd Spółdzielni rozpatruje wnioski dotyczące obniżenia ustalonej stawki czynszu i podejmuje decyzje, biorąc pod uwagę, w szczególności:
  - podaż na lokale,
  - ceny najmu na podobne lokale położone w sąsiedztwie,
  - interes Spółdzielni.

#### §7

1. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Ponadto Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego, jeżeli członek lub najemca:
  1. uchyla się od terminowego wnoszenia opłaty czynszowej,
  2. nie wykonuje w lokalu działalności zgodnej z jego przeznaczeniem i w ciągu 3 miesięcy od dnia, w którym zostanie do tego wezwany przez Spółdzielnię, działalności tej nie podejmuje,
  3. wynajmuje lub oddaje w bezpłatne użytkowanie przydzielony lokal bez zgody Spółdzielni.

#### §8

Postanowienia końcowe.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.10.2020 r. Uchwała Nr 5 / 2020.