

REGULAMIN

**WYNAJMU LOKALI
UŻYTKOWYCH**

**SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
IM. J.I. KRASZEWSKIEGO
W SOPOCIE**

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Podstawą prawną opracowania regulaminu są przepisy zawarte w:

- Ustawie z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.)
- Ustawie z 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560) - Statucie Spółdzielni
- Kodeksie Cywilnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 459 z późn. zm.).

§ 2

Regulamin niniejszy dotyczy oddawania w najem i sposobu używania lokali użytkowych jak również oddawania w odpłatną dzierżawę terenu będącego w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej im. J.I. Kraszewskiego w Sopocie.

§ 3

Cele wynajmu lokali użytkowych to:

- korzyści ekonomiczne dla Spółdzielni,
- zabezpieczenie potrzeb mieszkańców zasobów Sp-ni w zakresie korzystania w pobliżu miejsc zamieszkania z placówek prowadzących działalność handlową, usługową, oświatową, kulturalną itp.

§ 4

Działalność prowadzona w wynajmowanych lokalach nie może być uciążliwa dla mieszkańców, jak również pogarszać istniejących warunków ochrony środowiska.

II. Wybór najemcy

§ 5

1. Wybór najemcy lokalu następuje spośród zgłaszających chęć wynajmu lokalu:
 - a) w odpowiedzi na ogłoszenie prasowe, ogłoszenia w Internecie oraz ogłoszenia w budynkach Sp-ni o zamiarze wynajmu lokalu użytkowego,
 - b) złożonych w Spółdzielni przez poszukujących lokali użytkowych do wynajmu w formie ustnej, bądź pisemnej propozycji dotyczących tej sprawy.
2. O wynajem lokalu użytkowego mogą ubiegać się zarówno osoby fizyczne i prawne bez względu na to, czy są lub nie członkami Sp-ni.
3. W przypadku równorzędnych propozycji pierwszeństwo mają członkowie Sp-ni.

§ 6

Wyboru dokonuje Zarząd Spółdzielni uwzględniając m. in. następujące kryteria:

- korzystne uwarunkowania ekonomiczne,
- zabezpieczenie potrzeb mieszkańców,
- stopień uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej dla mieszkańców i środowiska.

§ 7

1. Szczegółowe warunki wynajmu każdorazowo podawane będą w specyfikacji lub ogłoszeniu.
2. O miejscu i terminie rozmowy z Zarządem w sprawie wynajmu lokalu kandydaci na najemców są zawiadamiani pismem poleconym lub drogą elektroniczną.
3. Z przebiegu rozmów w sprawie wynajmu lokalu użytkowanego Zarząd sporządza protokół, który podpisują członkowie Zarządu Spółdzielni.

III. Umowa

§ 8

1. Zarząd Spółdzielni powiadamia niezwłocznie w formie pisemnej kandydata na najemcę, którego oferta została wybrana, o konieczności i terminie podpisania umowy.
2. Szczegółowe warunki najmu Zarząd Sp-ni ustala w rozmowie z najemcą.

§ 9

Najemcy nie wolno zmieniać przeznaczenia przedmiotu umowy, podnajmować go, ani oddawać do nieodpłatnego użytkowania osobie trzeciej bez zgody Zarządu Sp-ni, udzielonej w formie pisemnej.

§ 10

Najemca zobowiązany jest dokonywać w przedmiocie umowy:

1. Konserwacji i bieżących remontów niezbędnych dla utrzymania należytego stanu technicznego lokalu użytkowego.
2. Za zgodą Zarządu Spółdzielni, można dokonywać modernizacji i znacznych remontów poprawiających stan techniczny wynajmowanego obiektu, przysługując mu wówczas może obniżona stawka za wynajem. Uzgodnienia dotyczące zakresu remontu lub modernizacji, sposobu i terminu przeprowadzenia prac, rozliczeń między stronami i innych szczegółowych kwestii wymagają formy pisemnej i stanowią załącznik do umowy najmu.
3. Najemca dokonuje na swój koszt sprzątnięcia terenu wokół lokalu w tym chodnika na odcinku pomiędzy ścianą zewnętrzną lokalu a krawężnikiem chodnika, a w okresie zimowym odkuwania lodu, usunięcia śniegu i posypywania piaskiem na tym samym odcinku.
4. Najemca utrzymuje w należyłym porządku zieleń bezpośrednio przylegającą do obiektu, jak i w obrębie chodnika.

§ 11

Biorąc w najem przedmiot umowy, najemca zobowiązuje się do przestrzegania postanowień: Kodeksu Cywilnego, Prawa Budowlanego, bezpieczeństwa p. poż., przepisów sanitarnych, jak i dbałości o estetykę otoczenia oraz przestrzeganie ogólnych przepisów obowiązujących na terenie Spółdzielni.

§ 12

Przepisy niniejszego Regulaminu stosuje się również w przypadku wdzierżawienia terenu niezabudowanego.

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. J.I. Kraszewskiego w Sopocie Uchwałą nr 9/2018 z dnia 20-02-2018 i z tym dniem traci moc Regulamin wynajmu lokali użytkowych uchwalony w dniu 15.12.1998 r. (nr 50/98).