

REGULAMIN

przydziału i używania lokali użytkowych

w Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice” w Krakowie

Na podstawie ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze /Dz. U. Nr 30 poz.210 i ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo Lokalowe Dz. U. z 1983 r. Nr 11 poz.55 i Dz. U. Nr 21 z dnia 25 lipca 1987 r. poz.124 ustala się w niniejszym regulaminie zasady postępowania przy przydziale i używaniu lokali użytkowych.

I. Przepisy wspólne dla wszystkich lokali użytkowych – Postanowienia ogólne

§ 1

Za lokale użytkowe uważa się lokale zajmowane faktycznie na cele inne niż mieszkalne, chociażby te lokale z zasadniczego przeznaczenia były mieszkalnymi. Jeżeli poszczególne pomieszczenia w jednym lokalu służą celom użytkowym a inne mieszkalnym, wówczas pomieszczenia te traktuje się odrębnie zgodnie z celem któremu służą.

§ 2

Lokale użytkowe mogą być eksploatowane zgodnie z ich przeznaczeniem na potrzeby ogółu mieszkańców /lokale użyteczności publicznej/, lub na potrzeby indywidualne użytkowników, w żadnym jednak przypadku nie mogą być używane na potrzeby mieszkalne.

§ 3

1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, pawlaczy, szaf, schodów w ścianach itp.
2. Wielkość powierzchni użytkowej przyjmuje się zgodnie z dokonanymi pomiarami z natury. Przy ustaleniu powierzchni użytkowej należy:
 - 1/ nie uwzględniać wnęki o powierzchni rzutu poziomego poniżej 0,1 m²,
 - 2/ liczby wynikowe /wielkości/ podawać w metrach kwadratowych z dokładnością do 0,1 m².

§ 4

1. Lokale użytkowe Spółdzielni Mieszkaniowej wyłączone są spod przepisów o najmie na podstawie decyzji administracyjnej zgodnie z art.22 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. –Prawo Lokalowe /Dziennik Ustaw Nr 14 poz.84/.
2. Lokalami użytkowymi w domach Spółdzielni zarządza Zarząd Spółdzielni na zasadach określonych w obowiązujących przepisach.

§ 5

1. Przydział lokalu na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu następuje tylko w ramach członkostwa, zarówno osoby prawnej jak i fizycznej.
2. Oddanie w najem lokalu użytkowego na podstawie umowy najmu następuje w odniesieniu do nie – członków Spółdzielni zarówno osób fizycznych jak prawnych a warunki najmu określone zostają w tej umowie.

§ 6

1. Do przydzielenia lokalu użytkowego lub budynku na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie przepisy: statutu Spółdzielni, niniejszego regulaminu oraz innych aktów normatywnych regulujących stawki członkowskie Spółdzielni, a o ile sprawy te nie są uregulowane wymienionymi aktami, to w takim przypadku mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. „Prawo Lokalne” /dz. U. Nr 14 poz.84/ z późniejszymi zmianami.
2. Do stosunku najmu lokali użytkowych zawartego na podstawie umowy najmu /§ 5 ust. 2/ mają zastosowanie ogólnie obowiązujące przepisy dotyczące gospodarowania lokalami użytkowymi - Prawo Lokalne.

II. Przydział i używanie lokali użytkowych - usługowych

§ 7

1. Przydziału lokalu użytkowego w budynku na rzecz członków Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu na podstawie pisemnego wniosku zainteresowanego, zaopiniowanego przez Komisję Organizacyjno – Samorządową.
2. Przydział lokalu użytkowego na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu uzależniony jest od spełnienia następujących warunków:
 - 1/ wpłacenie wpisowego i udziału członkowskiego w wysokości i terminie określonym w statucie,
 - 2/ wpłacenie wkładu budowlanego.
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa może lokale użytkowe przydzielać członkom /osobom fizycznym i prawnym/ lub wynajmować innym osobom, jeśli członkowie lub osoby te posiadają uprawnienia do przeprowadzenia działalności zgodnej z przeznaczeniem tych lokali.
Z chwilą przydziału powstaje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, do którego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące własnościowego prawa do lokalu.
4. Nabywcą spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego może być wyłącznie osoba odpowiadająca wymaganiom określonym w punkcie poprzedzającym.
5. Przydział lokalu użytkowego powinien zawierać:
 - 1/ oznaczenie organu przydzielającego lokal użytkowy lub budynek,
 - 2/ datę wydania przydziału,
 - 3/ określenie osoby na rzecz, której zostaje dokonany przydział,
 - 4/ dokładne określenie lokalu lub budynku użytkowego z wyszczególnieniem pomieszczeń i powierzchni,
 - 5/ określenie celu /przeznaczenia/ lokalu użytkowego lub budynku,
 - 6/ określenie czasu przydziału lokalu użytkowego /określony lub nieokreślony/,
 - 7/ środki odwoławcze przysługujące od przydziału,
 - 8/ podpisy wydającego przydział.
6. Przydział lokalu użytkowego może być wydany na czas określony lub nieokreślony. Przydział na czas określony traci moc po upływie okresu na jaki został wydany.
Przydział na lokal użytkowy na czas określony wydaje się:
 - 1/ gdy działalność w przydzielonym lokalu ma być prowadzona okresowo,
 - 2/ gdy lokal lub budynek przewidziany jest zgodnie z planem zabudowy do rozbiórki w wyznaczonym czasie.

7. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego może ten lokal w całości lub części wynająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie tylko za zgodę Spółdzielni.
8. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego, jeżeli członek:
 - 1/ nie ma uprawnień do wykonywania działalności do jakiej lokal jest przeznaczony lub nie wykazuje się takimi uprawnieniami w ciągu 3 miesięcy od dnia, w którym zostanie do tego wezwany przez Spółdzielnię,
 - 2/ nie wykonuje w lokalu działalności zgodnej z jej przeznaczeniem i w ciągu 3 miesięcy od dnia, w którym zostanie do tego wezwany przez Spółdzielnię, działalności tej nie podejmie, chyba, że zaprzestanie działalności nastąpiło z przyczyn od niego niezależnych,
 - 3/ wynajmuje lub oddaje w bezpłatne używanie przydzielony lokal bez zgody Spółdzielni.

§ 8

1. Oddanie w najem lokali użytkowych na zasadzie umowy najmu / nie na prawach spółdzielczego prawa do tego lokalu, tj. bez przydziału/ następuje na wniosek zainteresowanych osób fizycznych i prawnych. Oddaje się w najem osobom, które w drodze przetargu zaoferują najkorzystniejsze warunki finansowe .

§ 9

Lokal użytkowy wynajmuje się bez wyposażenia. Użytkownik zobowiązany jest do wykonania na własny koszt wyposażenia lokalu.

§ 10

Przekazanie lokalu użytkowego najemcy następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez najemcę i wynajmującego.

§ 11

Do stwierdzenia przedmiotu i warunków najmu lokali na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu / § 5 ust. 2/ lub umowy najmu /§ 5 ust. 3/ dołącza się protokół zdawczo-odbiorczy. Wyżej określone dokumenty sporządza się w 4-ch egzemplarzach z przeznaczeniem 3 egzemplarze dla wynajmującego, 1 egzemplarz dla najemcy.

§ 12

1. Najemca lokalu użytkowego obowiązany jest użytkować go zgodnie z przeznaczeniem i należytą starannością oraz z zachowaniem przepisów przeciwpożarowych, przepisów o zakazie przechowywania materiałów wybuchowych, szkodliwych dla zdrowia i innych materiałów niebezpiecznych oraz zgodnie z zaleceniami Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej.
2. Najemca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone wynajmującemu i osobom trzecim, które wynikły wskutek nieprzestrzegania przepisów związanych z używaniem lokalu.
Przeróbki instalacji i urządzeń oraz adaptacja lokalu użytkowego /wybicie otworów drzwi, okna, zmiana podłogi itp./ wymaga uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni będącej odpowiedzią na wniosek najemcy. Dokonywanie jakichkolwiek zmian w lokalu użytkowym bez zgody Spółdzielni powoduje zerwanie umowy bez wypowiedzenia oraz obowiązek przywrócenia lokalu do pierwotnego stanu na koszt najemcy /użytkownika/.

§ 13

Bez pisemnej zgody Rady Nadzorczej nie wolno najemcy podnajmować lokalu lub jego części innym osobom lub przyjmować inne osoby do współużytkowania jak również użytkować lokal na inne cele niż opiewa przydział lub umowa najmu. Podnajęcie lokalu lub niezgodne z przeznaczeniem używanie powoduje rozwiązanie stosunku najmu bez wypowiedzenia. A w przypadku użytkowania lokalu przez członka podjęcie Uchwały o wygaśnięciu prawa do lokalu.

III. Opłaty za lokale użytkowe

§ 14

1. Najemca lokalu użytkowego w czasie trwania stosunku najmu zobowiązany jest do płacenia czynszu najmu lokalu bez względu na to czy lokal jest używany czy też nie.
2. Najemca zobowiązany jest również do płacenia czynszu najmu po ustaniu stosunku najmu, jeżeli ze swej winy nie przekazał Spółdzielni lokalu w stanie zdatnym do używania.

§ 15

Opłaty za używanie lokalu użytkowego przydzielonego na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu obejmują:

1. Za używanie lokali członkowie wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami. Obejmują one koszty eksploatacji nieruchomości Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, eksploatacji dźwigów, koszty działalności społeczno-wychowawczej, odpisy na fundusz remontowy oraz część kosztów zarządu ogólnego przypadającego na gospodarkę zasobami,
2. Spłatę rat kredytu zaciągniętego na budowę lokalu użytkowego obliczoną zgodnie z obowiązującymi przepisami o spłacie kredytu, o ile nie nastąpiła wpłata całego wkładu budowlanego odpowiadająca wartości lokalu użytkowego,
3. Wywóz nieczystości,
4. Woda.

§ 16

Bezpośrednie koszty eksploatacji za 1m² pow. użytkowej oraz koszty amortyzacji, o których mowa w § 15 ustalone są przez Zarząd Spółdzielni w planie gospodarczo-finansowym, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

§ 17

1. Czynsz najmu wynikający ze stosunku najmu opartego na umowie najmu ustalony jest w każdym przypadku w drodze przetargu z wyjątkiem sytuacji, w których Spółdzielnia z powodu nie odbycia się przetargu godzi się na stawkę wynegocjowaną z kontrahentem /z wynajmującym/.

IV. Ustanie stosunku najmu lokali użytkowych

§ 18

1. Po ustaniu stosunku najmu lokalu /upływ czasu na jaki została zawarta umowa/, rozwiązanie umowy/, użytkownik obowiązany jest usunąć natychmiast wszystkie urządzenia i ruchome

wyposażenie lokalu oraz lokal przywrócić do stanu pierwotnego /remont, naprawy, malowanie/ na koszt własny z uwzględnieniem normalnego zużycia.

2. Dla zabezpieczenia praw Spółdzielni wynikających z ust. 1 Spółdzielni służy prawo zatrzymania urządzeń przez najemcę.

§ 19

1. Stosunek najmu lokali użytkowych może być rozwiązany:
 - 1/ w drodze wypowiedzenia dokonane przez każdą ze stron w terminie określonym umową,
 - 2/ z upływem okresu na jaki stosunek najmu został zawarty,
 - 3/ z winy najemcy, bezzwłocznie bez wypowiedzenia, jeśli w sposób istotny narusza postanowienia umowy lub niniejszego regulaminu, albo też zalega z opłatami czynszowymi za okres, co najmniej dwóch miesięcy.
2. Użytkownikowi przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu na trzy miesiące naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym upływa okres wypowiedzenia. Wypowiedzenie powinno być dokonane na piśmie.
3. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w przypadkach określonych w § 7 ust. 8.

Regulamin zatwierdzono uchwałą Nr 21/II/91 Rady Nadzorczej dnia 5.08.1991 r.