

Regulamin

najmu oraz zasad korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku,

usytuowanych w budynkach stanowiących własność,

bądź pozostających we współwłasności Spółdzielni.

I. Korzystanie z pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach mieszkalnych.

§1

Pomieszczeniami wspólnego użytku w budynkach mieszkalnych, w rozumieniu Regulaminu są:

- 1) pralnie,
- 2) suszarnie,
- 3) pomieszczenia administracyjno-techniczne (z głównym zaworem gazu, wody lub wodomierzem, z zasobnikami ciepłej wody, węzły ciepłne, itp.),
- 4) pomieszczenia gospodarcze (np. pomieszczenia wyspów, dawne wózkownie – na przechowywanie przez mieszkańców budynku sprzętu sportowego np. rowerów czy sanek, bądź wózków dziecięcych, inwalidzkich, itp.), położone w piwnicach, na parterach, półpiętrach oraz na ostatnich kondygnacjach budynków.

§2

1. Pomieszczenia wspólnego użytku winny być używane przez mieszkańców zgodnie z ich przeznaczeniem i właściwościami.
2. W przypadku nie korzystania przez mieszkańców z pomieszczeń wspólnego użytku zgodnie z ich przeznaczeniem, mogą być one wykorzystywane na inne cele, nieodpłatnie bądź za odpłatnością, za zgodą Spółdzielni po zasięgnięciu opinii mieszkańców budynku (klatki), w którym są położone.

§3

1. Użytkowanie nieodpłatne pomieszczeń wspólnego użytku w innym celu niż wynika to z pierwotnego przeznaczenia, polega na ich udostępnianiu przez administrację osiedla poszczególnym mieszkańcom budynku, do wyłącznego użytku, na okres do jednego miesiąca (np. na przechowywanie rzeczy, składowanie mebli na okres remontu, na czas trwania uroczystości rodzinnych, itp.).
2. Obejmujący pomieszczenie do bezpłatnego używania:
 - a) powinien używać pomieszczenie w sposób zgodny z celem użyczenia oraz zwrócić je w stanie niepogorszonym,
 - b) nie może oddać osobie trzeciej użyczonemu pomieszczeniu do używania,
 - c) jest odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe w pomieszczeniu.

3. Przekazanie pomieszczenia odbywa się w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez administrację osiedla i obejmującego pomieszczenie do bezpłatnego używania.
4. W przypadku udostępnienia pomieszczenia na cel określony w ust. 1 na okres powyżej 3 miesięcy, wymagane jest:
 - a) uzyskanie zgody na najem pomieszczenia od większości właścicieli mieszkań (posiadaczy praw do lokali) usytuowanych w budynku (klatce schodowej), tj. z powyżej 50 % mieszkań.
 - b) zawarcie umowy najmu na czas oznaczony lub nieoznaczony.

§4

1. Użytkowanie odpłatne pomieszczeń wspólnego użytku, następuje na podstawie umowy zawieranej przez Spółdzielnię, na czas oznaczony bądź nieoznaczony z poszczególnymi mieszkańcami danego budynku, bądź innymi osobami z poza grona mieszkańców.
Umowa najmu zawierana jest w formie pisemnej i określa w szczególności:
 - a) czas trwania umowy,
 - b) wysokość stawki czynszowej, naliczanej zgodnie z tabelą opłat stanowiącą załącznik nr 1 do regulaminu.
2. Osoba zainteresowana najmem pomieszczenia wspólnego użytku, do podania o najem skierowanego do Spółdzielni - winna dołączyć pisemną zgodę mieszkańców budynku (klatki) na najem pomieszczenia na cele określone w podaniu.
Zgodę na najem powinna wyrazić większość właścicieli mieszkań (posiadaczy praw do lokali) usytuowanych w budynku (klatce schodowej), tj. z powyżej 50 % mieszkań .
3. W przypadku zgłoszenia się więcej niż jednej osoby zainteresowanej najmem wolnego pomieszczenia wspólnego użytku, przy spełnieniu wymogu uzyskania zgody większości właścicieli mieszkań (posiadaczy praw do lokali), administracja osiedla przeprowadza losowanie i wyłania osobę uprawnioną do zawarcia umowy. W takim przypadku umowa zawierana jest na czas oznaczony, nie dłuższy niż 5 lat, z możliwością jej dalszego przedłużenia na czas nieoznaczony - w przypadku braku zainteresowania innych osób najmem pomieszczenia, którego umowa dotyczy.

§5

Pomieszczenia wspólnego użytku, których mieszkańcy budynku nie używają, mogą być wynajmowane przez Spółdzielnię na niżej wymienione cele niemieszkalne:

- 1) przechowywanie (składowanie rzeczy),
- 2) prowadzenie działalności gospodarczej,
- 3) wykonywanie wolnego zawodu (np. pracownie plastyczne),
- 4) jako zaplecza socjalno-gospodarcze dla ekip remontowych wykonawców, w związku z prowadzonymi na rzecz Spółdzielni robotami budowlano-remontowymi,
- 5) jako zaplecza socjalno-gospodarcze dla pracowników firm porządkowych, świadczących usługi porządkowe na rzecz Spółdzielni w budynkach i na terenach Spółdzielni.

§6

W ramach działalności gospodarczej wykonywanej w tych pomieszczeniach dopuszczalne jest prowadzenie usług:

- 1) krawieckich, szwalni, krojowni, itp. (nie dotyczy ostatnich pięter),
- 2) medycznych (stomatologia, protetyka, itp.),
- 3) innych, nieuciążliwych dla mieszkańców, z uwagi na hałas, zapachy, przepływ obcych ludzi.

§7

1. Przechowywanie (składowanie) rzeczy w lokalach użytkowych i pomieszczeniach wspólnych nie powinno stwarzać zagrożenia pożarowego, sanitarnego ani też nie powinno w jakikolwiek sposób zagrażać życiu i zdrowiu mieszkańców oraz bezpieczeństwu nieruchomości (budynku).
2. Prowadzona działalność (handlowa, usługowa, gospodarcza), funkcjonowanie zaplecza socjalno-gospodarczego dla ekip remontowych czy firm porządkowych nie może wykraczać przeciwko porządkowi domowemu i zasadom współżycia społecznego, a w szczególności nie powinno zakłócać spokoju mieszkańców czy być w jakikolwiek sposób dla nich uciążliwe, a także nie powinno zagrażać bezpieczeństwu mieszkańców i nieruchomości.
3. Naruszenie przez najemcę postanowień § 7 ust. 1 i 2 Regulaminu stanowi podstawę do wypowiedzenia przez Spółdzielnię umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
4. Pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy (bez zachowania terminu wypowiedzenia) pomieszczenie wspólnego użytku nie może być wykorzystywane przez najemcę w innym celu, niż określonym w umowie najmu.
5. Pomieszczenia wspólnego użytku nie mogą być podnajmowane przez Najemcę osobie trzeciej bez uprzedniej zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 8

Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe przy lub w związku z wykonywaniem umowy najmu.

§ 9

1. Przekazanie wynajmowanego pomieszczenia przez Spółdzielnię - Najemcy, jak również po upływie okresu trwania najmu przez Najemcę - Spółdzielni, następuje poprzez sporządzenie i podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Po upływie okresu trwania najmu najemca powinien przekazać Spółdzielni pomieszczenie będące przedmiotem umowy w stanie nie pogorszonego.

§ 10

1. Po upływie okresu trwania najmu, gdy żadna z innych osób zamieszkających w budynku (klatce schodowej) nie złożyła wniosku w sprawie najmu tego pomieszczenia, Najemca ma prawo ubiegania się o przedłużenie umowy najmu na dalszy okres.

2. Z chwilą zbycia, bądź zamiany mieszkania, umowa najmu zostaje rozwiązana i pomieszczenia wspólnego użytku zostają przekazane do dyspozycji Administracji Osiedla. Ich przekazanie do użytkowania innym lokatorom następuje na podstawie niniejszego regulaminu.

§ 11

Podstawowymi obowiązkami Najemcy są:

- 1) Używanie przedmiotu najmu w sposób określony w umowie, a gdy umowa nie określa sposobu używania - w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu przedmiotu najmu.
- 2) Terminowe uiszczanie czynszu.
- 3) Ponoszenie drobnych nakładów połączonych ze zwykłym używaniem przedmiotu najmu.
- 4) Zgłaszanie Spółdzielni napraw, które ją obciążają.
- 5) Niedokonywanie bez zgody Spółdzielni zmian w przedmiocie najmu sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem.
- 6) Bez zgody Spółdzielni nie oddawanie przedmiotu najmu lub jego części do bezpłatnego używania osobie trzeciej lub podnajmowanie go.
- 7) Stosowanie się do porządku domowego i liczenie się z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów.
- 8) Po zakończeniu umowy najmu zwrot przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.

§12

Podstawowym obowiązkiem Spółdzielni jest wydanie przedmiotu najmu w stanie przydatnym do użytku i utrzymywanie go w tym stanie przez okres trwania najmu. Spółdzielnia poza tymi podstawowymi nakładami nie ma obowiązku czynienia innych nakładów na przedmiot najmu.

§13

1. W przypadku bezumownego korzystania z pomieszczenia wspólnego użytku Spółdzielnia nalicza za ten okres odszkodowanie w wysokości 200 % stawki czynszu określonego w załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu.
2. Przez bezumowne korzystanie z lokalu/pomieszczenia należy rozumieć:
 - a) samowolne zajęcie lokalu/pomieszczenia,
 - b) niezwrócenie Wynajmującemu w oznaczonym terminie lokalu/pomieszczenia po ustaniu umowy najmu,
 - c) niezwrócenie w oznaczonym terminie pomieszczenia wspólnego użytku przekazanego do bezpłatnego używania w trybie § 3 ust. 1 Regulaminu.

§14

Jeżeli po stronie Najemcy wystąpią istotne zdarzenia, których skutkiem jest przejście praw i obowiązków na następcę prawnego, zmiana strony umowy może nastąpić poprzez wprowadzenie aneksu do umowy bądź przez zawarcie nowej umowy.

§15

W sprawach nieuregulowanych mniejszym regulaminem stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§16

Integralną częścią regulaminu są załączniki:

- a) nr 1 - tabela stawek czynszu za wynajem pomieszczeń wspólnego użytku,
- b) nr 2 - wzór umowy najmu,

§17

Niniejszy Regulamin najmu oraz zasad korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku, usytuowanych w budynkach stanowiących własność, bądź pozostających we współwłasności Spółdzielni wynajmu lokali użytkowych oraz korzystania z pomieszczeń wspólnych w budynkach Spółdzielni wchodzi w życie z dniem uchwalenia – **Uchwała Nr 12 / 25.03.2014r.** (Protokół Nr 3/25.03.2014r.) Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek” w Łodzi.

Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. „Czerwony Rynek”
Mirosława Czerbniak

Przewodniczący Rady Nadzorczej
S.M. „Czerwony Rynek”
Czesław Widerski

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Czerwony Rynek”
RADA NADZORCZA

TABELA STAWEK CZYNSZU (NETTO) ZA NAJEM POMIESZCZEŃ WSPÓLNEGO UŻYTKU.

L.p.	Rodzaj działalności	od	do
1.	Usługi medyczne (stomatologia, protetyka, rehabilitacja, masaż, itp.)	15,00 zł/m ²	b. o.
2.	Działalność produkcyjna a) szwalnie b) krojownie c) krawiectwo d) bieliźniarstwo e) inna działalność produkcyjna	6,00 zł/m ²	b. o.
3.	Dodatkowe pomieszczenie na cele gospodarcze używane przez mieszkańców (członków, najemców) – przechowywanie, składowanie rzeczy	3,50 zł/m ²	
4.	Pomieszczenie na zaplecze socjalno-gospodarczo-magazynowe dla wykonawców wykonujących roboty na rzecz Spółdzielni lub dla firm porządkowych wykonujących usługi na rzecz Spółdzielni	5,00 zł/m ²	b. o.
5.	Pracownie plastyczne	wg opłat jak dla lokali mieszkalnych	

Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. „Czerwony Rynek”
Mirosława Czerbniak

Przewodniczący Rady Nadzorczej
S.M. „Czerwony Rynek”
Czesław Włodarski

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Czerwony Rynek”
RADA NADZORCZA

UMOWA NAJMU

ZAWARTA W DNIU

POMIĘDZY:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Czerwony Rynek” z siedzibą w Łodzi, ul. Lelewela 3/7, reprezentowaną przez:

1.
2.

zwaną dalej "Wynajmującym",

a:

.....
.....

zwanym/zwaną dalej „Najemcą”,

TREŚCI NASTĘPUJĄCEJ:

§1.

Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenie wspólnego użytku o powierzchni m², znajdujące się w piwnicy / na parterze / na piętrze/półpiętrze budynku nr przy ul. w Łodzi,

§2.

1. Oddane w najem pomieszczenie Najemca użytkować będzie na cele niemieszkalne, tj. na
2. Zmiana przeznaczenia pomieszczenia bez zgody Wynajmującego spowoduje rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym.
3. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub w części do bezpłatnego używania albo podnająć osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego.

§3.

1. Począwszy od dnia Najemca płacić będzie Wynajmującemu:
 - a) czynsz najmu za powierzchnię m² wg stawki zł/m² netto, co stanowi zł (słownie:)
 - b) podatek od nieruchomości m² wg stawki zł/m² netto, co stanowi zł (słownie:)
 - c) podatek VAT %, co stanowi zł (słownie:)Razem czynsz najmu wraz z podatkiem V AT stanowi kwotę zł (słownie:.....)

2. Czynsz najmu Najemca wpłacać będzie na rachunek Wynajmującego w
konto nr
do 15-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.
Nieuiszczenie czynszu w wyżej wymienionym terminie spowoduje naliczenie odsetek ustawowych z tytułu zwłoki zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Zmiana wysokości czynszu dokonywana jest w formie pisemnego aneksu do umowy.

§4.

1. Stan techniczny pomieszczenia określa protokół zdawczo-odbiorczy
2. Protokół przekazania sporządza się także w przypadku zakończenia umowy.

§5.

1. Najemca obowiązany jest utrzymać zajmowany pomieszczenie we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt niezbędnych, drobnych napraw oraz i konserwacji .
2. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego (niezwłocznie) o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.
3. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia zmiany struktury wynajętego pomieszczenia oraz zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzednio pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty z tym związane ponosi Najemca. W przypadku ustania umowy najmu z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 Wynajmujący może:
 - a) zatrzymać ulepszenia
 - b) żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
4. Jeżeli Najemca dokona zmian określonych w ust. 3 bez zgody Wynajmującego, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania ich usunięcia przez Najemcę w przypadku ustania umowy najmu.
5. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie wypadki i zdarzenia losowe mające miejsce wewnątrz wynajmowanego pomieszczenia lokalu i jest zobowiązany do naprawienia wszelkich szkód powstałych z jego winy.
6. Najemca jest odpowiedzialny za mienie znajdujące się w wynajmowanym pomieszczeniu.
7. Najemca na żądanie Wynajmującego jest zobowiązany do udostępnienia pomieszczenia w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynku.

§6

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.
2. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1 i opróżnienia pomieszczenia bez porozumienia z Wynajmującym – Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków i obciąży Najemcę kosztami napraw.

2



§7.

1. Jeżeli Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.
2. W tym samym trybie Wynajmujący może rozwiązać najmu, gdy Najemca:
 - a) odda pomieszczenie w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem - bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - b) dokona adaptacji lub modernizacji pomieszczenia bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - c) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności.
 - d) nie przyjmie nowych stawek czynszu za wynajem pomieszczenia.

§8.

Umowa najmu zostaje zawarta na czas nieoznaczony/oznaczony tj. do dnia* i może zostać rozwiązana przez każdą ze stron za trzymiesięcznym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca*.

§9.

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

*- niepotrzebne skreślić

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

3 