

REGULAMIN WYNAJMIOWANIA LOKALI UŻYTKOWYCH

w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Starówka”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy Regulamin określa zasady wynajmowania lokali użytkowych (niemieszkalnych) stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Starówka”.
2. Wynajem lokali użytkowych odbywa się w trybie **przetargu**, zgodnie z § 30 Statutu Spółdzielni.
3. Celem wynajmu jest uzyskanie pożytków z majątku Spółdzielni przeznaczonych na realizację celów statutowych oraz zapewnienie mieszkańcom dostępu do usług, handlu i użyteczności publicznej.

II. TRYB PRZETARGOWY

§ 2

1. O przeznaczeniu lokalu do wynajmu oraz ogłoszeniu przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni, określając stawkę wywoławczą czynszu netto za 1 m².
2. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości (strona www, tablice ogłoszeń) na co najmniej 14 dni przed terminem składania ofert.

§ 3

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd.
2. Oferta powinna zawierać: a) Dane oferenta (nazwa firmy, NIP, KRS/CEIDG), b) Proponowaną stawkę czynszu netto za 1 m², c) Opis planowanej działalności gospodarczej w lokalu.
3. Komisja wybiera ofertę najkorzystniejszą finansowo.
4. Zarząd Spółdzielni zastrzega sobie prawo do odrzucenia oferty, jeżeli planowana działalność jest uciążliwa dla mieszkańców, zagraża bezpieczeństwu lub jest sprzeczna z dobrymi obyczajami lub interesem Spółdzielni.

III. UMOWA NAJMU I OPŁATY

§ 4

1. Z wyłonionym w przetargu najemcą zawiera się pisemną umowę najmu.
2. Najemca zobowiązany jest do wnoszenia opłat składających się z:

- a) **Czynszu najmu** – w wysokości ustalonej w wyniku przetargu, powiększonego o należny podatek VAT.
 - b) **Opłat eksploatacyjnych i mediów** – (woda, ścieki, c.o., wywóz nieczystości) rozliczanych według wskazań liczników lub ryczału, zgodnie z regulaminami Spółdzielni.
 - c) **Podatku od nieruchomości** – w części przypadającej na wynajmowany lokal, o ile obowiązek ten nie spoczywa bezpośrednio na Najemcy na mocy odrębnych przepisów.
 - d) **Innych opłat** wskazanych w Umowie.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 2, wnoszone są do 10-go dnia każdego miesiąca z góry.

IV. KAUCJA ZABEZPIELAJĄCA

§ 5

1. Przed wydaniem lokalu Najemca zobowiązany jest wpłacić kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto wraz z opłatami eksploatacyjnymi.
2. Kaucja służy zabezpieczeniu roszczeń Spółdzielni z tytułu zaległości czynszowych oraz ewentualnych szkód w lokalu.

V. ZASADY KORZYSTANIA Z LOKALU, REKLAMY I ESTETYKA

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest prowadzić w lokalu wyłącznie działalność określoną w umowie.
2. Wszelkie adaptacje budowlane wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 7 Szyldy, reklamy i urządzenia techniczne

1. Umieszczanie szyldów reklamowych na elewacji budynku dozwolone jest wyłącznie w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię, po uzyskaniu pisemnej akceptacji projektu graficznego i technicznego przez Zarząd.
2. Montaż jednostek zewnętrznych klimatyzacji na elewacji frontowej jest zabroniony. Dopuszcza się montaż w miejscach wskazanych przez Spółdzielnię (np. dach, zaplecze, nisze balkonowe) pod warunkiem trwałego odprowadzenia skroplin (zakaz kapania na chodnik/grunt).
3. Za umieszczenie reklamy/szyldu Spółdzielnia może pobierać dodatkową opłatę, określoną w umowie najmu.

VI. ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 8

Spółdzielnia ma prawo rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:

1. Zalega z zapłatą czynszu lub opłat za dwa pełne okresy płatności.
2. Prowadzi działalność sprzeczną z umową lub uciążliwą dla mieszkańców.
3. Dokonał montażu reklam lub urządzeń (klimatyzacji) z naruszeniem § 7 Regulaminu i nie usunął ich mimo wezwania.
4. Oddał lokal w podnajem bez pisemnej zgody Spółdzielni.
5. W innych przypadkach określonych w Umowie.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Statutu Spółdzielni, Kodeksu Cywilnego oraz uchwał organów Spółdzielni.

Krzysztof Dymowski

(Przewodniczący Rady Nadzorczej)

Urszula Borkowska

(Sekretarz Rady Nadzorczej)

Zca

UCHWAŁA NR 2 / 2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Starówka” w Warszawie z dnia 09.02.2026 r.

sprawie uchwalenia „Regulaminu wynajmowania lokali użytkowych”

Na podstawie § 62 ust. 1 pkt 7 oraz § 30 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się „Regulamin wynajmowania lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedle Starówka”, stanowiący **Załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.
2. Regulamin określa zasady przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych oraz warunki zawierania umów z podmiotami gospodarczymi.

§ 2

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc dotychczasowe przepisy wewnętrzne dotyczące zasad wynajmu lokali użytkowych.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą oddano⁵..... głosów
Przeciw uchwale oddano⁰..... głosów
Wstrzymało się⁰..... głosów

.....^{Mariusz Dymarski}.....

(Przewodniczący Rady Nadzorczej)

.....^{Krzysztof Balcinski}.....

(~~Sekretarz~~ Rady Nadzorczej)

2-cy