

REGULAMIN
NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH I MIEJSC POD REKLAMY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POJEZIERSKA” W ŁODZI

I. Podstawy prawne

§ 1

Regulamin niniejszy został opracowany na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 648 z późniejszymi zmianami),
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1208 z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawy z dnia o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r., tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 z późniejszymi zmianami),
- 4) Kodeksu Cywilnego,
- 5) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierska” w Łodzi

II. Ogólne zasady najmu.

§2

1. Postanowienia regulaminu określają prawa i obowiązki stron umowy najmu.
2. Lokalem użytkowym w rozumieniu Regulaminu jest lokal o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny.
3. Miejscem pod reklamę jest ściana budynku.
4. Spółdzielnia rozporządza lokalami użytkowymi wyłącznie na podstawie umowy najmu, określając szczegółowe warunki najmu lokalu.
5. Działalność handlowa lub usługowa prowadzona w lokalach użytkowych nie może być nadmiernie uciążliwa dla osób zajmujących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe.
6. Uchwałę w przedmiocie najmu lokalu użytkowego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

III. Szczegółowe zasady najmu.

§ 3

1. Spółdzielnia lokale użytkowe wolne w sensie prawnym może wynajmować osobom prawnym i fizycznym.
2. Warunki najmu lokali użytkowych oraz miejsca pod reklamę są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą w formie pisemnej z zastrzeżeniem rygору nieważności w wypadku niezachowania tej formy. Forma ta jest zastrzeżona także dla zmian umowy. Ramowy wzór umowy najmu lokalu użytkowego stanowi załącznik nr 1, natomiast ramowy wzór umowy na umieszczenie reklamy na budynku stanowi załącznik nr 2.

§ 4

1. Umowa najmu określa w szczególności prawa i obowiązki najemcy, wysokość czynszu i kaucji oraz innych opłat, okres najmu, przedmiot najmu oraz termin płatności czynszu.
2. Zarząd podejmuje decyzję w sprawie wysokości opłat czynszowych z tytułu najmu biorąc pod uwagę usytuowanie lokalu, rodzaj prowadzonej działalności, czynsz za lokale podobne i przebieg negocjacji z potencjalnym najemcą.
3. Zarząd podejmuje decyzję w sprawie wysokości opłat czynszowych z tytułu najmu miejsc pod reklamę biorąc pod uwagę lokalizację budynku, na którego ścianie miałyby zawisnąć reklama.
4. Umowa najmu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony.
5. Umowa najmu lokalu zawiera postanowienia, że może być rozwiązana przez Spółdzielnię w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach, jeżeli najemca:
 - a. używa lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
 - b. prowadzi działalność w sposób sprzeczny z warunkami określony w § 6 pkt. 1 regulaminu,
 - c. odmawia podpisania aneksu do umowy w zakresie zmiany stawek,
 - d. zalega z opłatą należności za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
 - e. podnajął lokal lub jego część bez zgody Spółdzielni,
 - f. samowolnie, bez zgody Spółdzielni, dokonał w lokalu przeróbek lub innych zmian w stosunku do stanu pierwotnego lokalu.

6. Umowa najmu miejsca pod reklamę może być rozwiązana przez Spółdzielnię w trybie natychmiastowym, jeżeli najemca:
 - a. eksponuje reklamę zawierającą treści naruszające obowiązujące prawo i standardy obyczajowe,
 - b. uszkadza ścianę budynku pod reklamę,
 - c. wykorzystuje ścianę na cele inne niż określono w umowie.
7. Po upływie okresu trwania najmu Najemca ma prawo pierwszeństwa w ubieganiu się o przedłużenie umowy najmu na dalszy okres.
8. Przekazanie lokalu lub miejsca pod reklamę następuje na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczego, którego ramowy wzór stanowi załącznik nr 3.

§5

Wynajmujący zobowiązany jest do:

- a. zapewnienia sprawnego działania istniejących w budynku urządzeń technicznych umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania budynku, ciepłej i zimnej wody, wind i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku,
- b. utrzymywania budynku, w którym znajduje się wynajęty lokal użytkowy, w stanie technicznym zgodnym z obowiązującymi normami gwarantującymi bezpieczne użytkowanie.

§ 6

1. Najemca lokalu zobowiązany jest do:
 - a. prowadzenia działalności w sposób nie wykraczający przeciwko porządkowi domowemu i zasadom współżycia społecznego.
 - b. używania przedmiotu najmu w sposób określony w umowie.
 - c. ponoszenie drobnych nakładów połączonych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu.
 - d. zgłaszanie Spółdzielni napraw, które ją obciążają,
 - e. przekazania z chwilą rozwiązania umowy najmu lokalu wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji i umożliwiającym jego natychmiastowe wynajęcie.
 - f. usunięcia na koszt własny wszelkich uszkodzenia lokalu.
 - g. sporządzenia przy udziale Spółdzielni protokołu zdawczo-odbiorczego.

2. Najemca miejsca pod reklamę obowiązany jest utrzymywać wynajętą powierzchnię ściany w należyłym stanie technicznym i estetycznym.

§ 7

1. Z tytułu bezumownego korzystania z lokalu Spółdzielnia nalicza za ten okres odszkodowanie w wysokości 250 % opłat czynszowych.
2. Za zgodą Rady Nadzorczej Spółdzielnia może odstąpić od naliczania odszkodowania, o którym mowa w ust. 1

IV. Postanowienie końcowe.

§ 8.

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierska” w Łodzi na posiedzeniu w dniu 31.01.2023 protokół nr 4 /2023, uchwałą nr 19 /2023
2. Postanowienia Regulaminu wchodzą w życie od dnia jego uchwalenia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Joanna Ostrowska
Joanna Ostrowska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Piotr Ubyśa
Piotr Ubyśa

WZÓR

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Pojezierska” w Łodzi [91-324]
przy ul. Sierakowskiego 65a wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000535679; nr NIP 726 265 55 56 reprezentowaną przez Prezesa Zarządu -
zwaną "Wynajmującym" lub "Spółdzielnią", a:

.....
.....
(imię i nazwisko/nazwa)

.....
.....
(adres zamieszkania/siedziba)
PESEL/NIP/KRS
zwanym dalej "Najemcą"

o następującej treści:

§1

Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu użytkowego nr położonego w Łodzi przy ul. z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w rodzaju

§2

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem/użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. i zarządcą terenu, na którym znajduje się lokal użytkowy, o którym mowa w §1.
2. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i wyposażenie lokalu, a także jego właściwości i zabezpieczenia i nie zgłasza co do nich zastrzeżeń.
3. Wydanie lokalu Najemcy następuje na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego stanowiącego załącznik do niniejszej umowy.

§3

Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje do używania lokal użytkowy, o którym mowa w §1.

§4

Umowa zostaje zawarta na nieoznaczony / na czas określony od dnia roku do dnia roku.

§5

Wynajmujący zobowiązany jest do:

- a. zapewnienia sprawnego działania istniejących w budynku urządzeń technicznych umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania budynku, ciepłej i zimnej wody, wind i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku,
- b. utrzymywania budynku, w którym znajduje się wynajęty lokal użytkowy, w stanie technicznym zgodnym z obowiązującymi normami gwarantującymi bezpieczne użytkowanie.

§6

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu najmu w wysokości (słownie:) złotych powiększonego o obowiązującą stawkę podatku VAT płatnego z góry do dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego nr lub w kasie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierska” w Łodzi.
2. Poza czynszem określonym w ust. 1 Najemca będzie wnosił dodatkowe opłaty niezależne od Spółdzielni za*:
 - a) pobraną energię elektryczną;
 - b) dostarczoną wodę i odprowadzenie ścieków;
 - c) wywóz nieczystości;
 - d) wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości;
3. Opłaty z tytułu wieczystego użytkowania oraz podatek od nieruchomości wnoszone będą w wysokości obowiązującej według decyzji właściwych organów wydanych wobec Spółdzielni. Opłaty za wodę, energię elektryczną i wywóz nieczystości wnoszone będą według cen dostawców obowiązujących w przyjętych okresach rozliczeniowych zgodnie z wystawionymi przez te podmioty rachunkami lub fakturami VAT.
4. Na żądanie Najemcy Wynajmujący wystawi fakturę VAT. Data wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego nie powoduje zmiany terminu wnoszenia czynszu.
5. Obowiązek zapłaty czynszu powstaje od dnia protokolarnego przekazania lokalu użytkowego do dnia jego protokolarnego zwrotu Wynajmującemu po rozwiązaniu umowy najmu.
6. Podwyżka czynszu, o którym mowa w ust. 1, może nastąpić poprzez wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu ze wskazaniem nowej wysokości czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego z zastrzeżeniem, iż odmowa przyjęcia nowej stawki jest równoznaczna z wypowiedzeniem Umowy.

7. W przypadku niedotrzymania terminu zapłaty czynszu Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości ustawowej.
8. W celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych Wynajmującego wynikających z umowy Najemca w terminie do dnia roku zobowiązany jest uiścić kaucję gwarancyjną w wysokości czynszu za jeden miesiąc tj. (słownie:) złotych na rachunek bankowy Wynajmującego, o którym mowa w ust. 1, lub w kasie Spółdzielni. Kaucja gwarancyjna podlega zwrotowi na wskazany przez Najemcę rachunek bankowy, w terminie 30 dni od daty protokolarnego zwrotu lokalu użytkowego Wynajmującemu, po dokonaniu przez Wynajmującego potrąceń niezaspokojonych roszczeń z tytułu stosunku najmu.

§7

Najemca zobowiązany jest do:

- a) korzystania z lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności przepisami przeciwpożarowymi oraz przepisami prawa budowlanego. Najemca ponosi z tego tytułu odpowiedzialność wobec organów administracji rządowej i pozarządowej oraz innych instytucji uprawnionych do kontroli przestrzegania prawa,
- b) używania przedmiotu najmu w sposób nie wykraczający przeciwko porządkowi domowemu i zasadom współżycia społecznego
- c) czynienia nakładów połączonych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu oraz zawiadamiania Spółdzielni o poczynienie tych nakładów,
- d) naprawiania szkód powstałych w wyniku korzystania z lokalu użytkowego powstałe z winy Najemcy lub osoby trzeciej korzystającej z lokalu obciążają Najemcę
- e) przekazania z chwilą rozwiązania umowy najmu lokalu wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji i umożliwiającym jego natychmiastowe wynajęcie.
- f) sporządzenia przy udziale Spółdzielni protokołu zdawczo-odbiorczego.

§8

1. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia lokalu.
2. Najemca nie jest uprawniony do oddania lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu do odpłatnego lub nieodpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.
3. Wymiana instalacji i sprzętu technicznego oraz zmiany, przeróbki i ulepszenia wprowadzane w lokalu wymagają pod rygorem nieważności pisemnej zgody Wynajmującego.

4. Po zakończeniu stosunku najmu Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów i wydatków poniesionych na lokal użytkowy będący przedmiotem najmu, a także roszczenie o zwrot wartości ulepszeń. W szczególnych wypadkach (np. remont całego lokalu) sposób rozliczenia prac, o których mowa w ust. 2, może zostać określony na podstawie porozumienia sporządzonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§9

Wynajmujący ma prawo okresowej kontroli stanu technicznego i estetycznego Przedmiotu najmu i nakazania jego odnowienia, dokonania napraw i konserwacji w zakresie obciążającym Najemcę w określonym terminie.

§10

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wyłączenia i przerwy w dostawach energii, ogrzewania, wody i innych mediów, spowodowane przyczynami niezależnymi od Wynajmującego, działaniem siły wyższej albo z powodu nieuregulowanych opłat z tego tytułu, w tym także opłat które są uiszczane za pośrednictwem Wynajmującego.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo do wyłączenia lub przerywania dostaw energii, ogrzewania, wody i innych mediów, jeżeli Najemca opóźnia się z zapłatą czynszu za co najmniej jeden miesiąc.

§11

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za majątek Najemcy wniesiony do przedmiotu najmu, a w szczególności nie przejmuje na siebie obowiązku przechowania mienia wniesionego do lokalu ani strzeżenia go od utraty bądź zniszczenia.
2. Najemca może dokonać na swój koszt ubezpieczenia lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu od kradzieży, pożaru lub innych zdarzeń losowych.

§12

1. Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku, gdy Najemca:
 - a) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali uciążliwym;

- c) używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem, a w szczególności oddaje przedmiot najmu do używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym nie później niż w terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy.
 4. Podstawą ustalenia stanu lokalu użytkowego po rozwiązaniu umowy będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu. W przypadku odmowy podpisania lub sporządzenia wspólnego protokołu Wynajmujący upoważniony jest do sporządzenia jednostronnego protokołu.
 5. W przypadku powstania w lokalu zniszczeń lub uszkodzeń Najemca będzie zobowiązany do zwrotu Wynajmującemu kosztów ich usunięcia i przywrócenia lokalu do odpowiedniego stanu.
 6. Najemca oświadcza, że w wypadku niewykonania zobowiązania do opróżnienia lokalu po rozwiązaniu stosunku najmu wyraża zgodę na usunięcie z lokalu wszelkich znajdujących się w nim rzeczy na koszt i ryzyko Najemcy.
 7. W przypadku niewydania i nieopróżnienia przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 250 % opłat czynszowych.
 8. Za zgodą Rady Nadzorczej Spółdzielnia może odstąpić od naliczania odszkodowania, o którym mowa w ust. 7

§13

1. Do rozstrzygania sporów wynikających z umowy właściwy będzie Sąd siedziby Wynajmującego.
2. W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się wzajemnie na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni znany adres listem poleconym za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną uważa się za doręczoną.
3. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

UWAGI DO WZORU UMOWY:

W umowie trzeba uzupełnić wykropkowane miejsca:

- *dane najemcy,*
- *położenie lokalu użytkowego, tytuł prawny do nieruchomości,*
- *czas zawarcia umowy (nieoznaczony lub jeśli umowa jest terminowa – okres, na który została zawarta),*
- *wysokość czynszu, termin płatności oraz rachunek bankowy Wynajmującego,*
- *(*) opłaty niezależne od Spółdzielni, które zobowiązany jest ponosić Najemca (w §5 ust. 2 i 3 podano opłaty przykładowe, należy uzupełnić według zasad obowiązujących w Spółdzielni),*
- *termin zapłaty i wysokość kaucji gwarancyjnej,*
- *okres wypowiedzenia – jeśli umowa jest terminowa Spółdzielnia może zrezygnować z możliwości jej wypowiedzenia - wówczas należy wykreślić §10 ust. 1.*

Umowa o umieszczenie reklamy na budynku

zawarta w dniupomędzy

1. Spółdzielnią Mieszkaniową „Pojezierska” w Łodzi położoną w, przy ul., reprezentowaną przez Zarząd w osobach:

.....
.....
.....

zwanym (a) w dalszej treści umowy „Spółdzielnią”

a

2.reprezentowaną przez:
..... zwanym(a) w treści umowy „Korzystającym(a)”

o następującej treści:

§1. Przedmiot umowy.

1. Spółdzielnia udostępnia Korzystającemu na ścianie budynku przy ul. powierzchnię m²[przykładowy bliższy opis: bezpośrednio nad oknami lokalu użytkowego nr ...] - na [przykładowy bliższy opis: umocowanie jednej tablicy niepodświetlanej na cele informacyjno-reklamowe].

2. Korzystający zobowiązany jest dokonać zgłoszenia montażu tablicy reklamowej montażu właściwemu organowi zgodnie z art. 30 ustawy Prawo budowlane

3. Korzystający zobowiązuje się do utrzymania tablicy reklamowej w stanie odpowiednim technicznym i estetycznym; umocowania na ścianie budynku w sposób nie pogarszający ścian budynku oraz w sposób nie zagrażający innym osobom, a ponadto zobowiązuje się do naprawienia ewentualnej szkody wyrządzonej w razie jej uszkodzenia. (np. zerwanie).

§2. Czas trwania umowy.

Umowa zostaje zawarta na nieoznaczony / na czas określony od dnia roku do dnia roku /*

§3. Rozwiązanie umowy.

1. Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Umowa udostępnienia miejsca pod reklamę może być rozwiązana przez Spółdzielnię w trybie natychmiastowym, jeżeli najemca:

- a. eksponuje reklamę zawierającą treści naruszające obowiązujące prawo i standardy obyczajowe,
- b. uszkadza ścianę budynku pod reklamę,
- c. wykorzystuje ścianę na cele inne niż określono w umowie.

§4. Płatności.

1. Z tytułu udostępnienia powierzchni ściany Korzystający będzie uiszczał Spółdzielni wynagrodzenie w wysokości ... zł, które płatne będzie z góry do dziesiątego każdego miesiąca.
2. W razie zwłoki w uiszczeniu wynagrodzenia Właścicielowi służy prawo naliczenia odsetek w wysokości odsetek ustawowych.

§5. Przekazanie i zdanie

1. Przekazanie i zdanie miejsca pod reklamę następuje na podstawie protokołu stanowiącego załącznik nr 1 do umowy.

§6. Postanowienia końcowe.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Spółdzielnia

Korzystający

Łódź, dnia 202 ...r.

Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu użytkowego

będącego przedmiotem najmu znajdującego się w zasobach Spółdzielni
Mieszkaniowej „Pojezierska” w Łodzi położonego w
....., sporządzony
w dniu 202 ...r. pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Pojezierska” w Łodzi zwaną w dalszej części protokołu
Wynajmującym,

a

.....

zwanym dalej Najemcą.

1. W dniu Wynajmujący przekazał Najemcy/ Najemca
przekazał wynajmującemu /*, zgodnie z umową najmu zawartą w dniu
....., lokal użytkowy o powierzchni m², składający się z :
.....
.....
..... znajdujący
się Łodzi, w budynku przy ul.....

2. Najemca/Wynajmujący /* oznajmia, iż stan techniczny lokalu jest mu znany i nie
wnosi do niego zastrzeżeń.

3. Najemca potwierdza odbiór:

- kompletu kluczy do lokalu,
- kompletu kluczy od drzwi wejściowych do budynku/*
-
-

4. Rodzaj i stan mediów:

- nr licznika energii elektrycznej:,
- stan licznika:,
- nr wodomierza:,
- stan wodomierza:,

- nr licznika energii cieplnej:,
stan licznika:.....

.....
.....
.....

5. Opis lokalu i wyposażenia (stan w dniu przekazania/ zdania /*

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

6. Objęcie lokalu/ Zwrot przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym /* nastąpi
najpóźniej w dniu

7. Strony potwierdzają zgodność protokołu ze stanem fakt

8. Niniejszy protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po
jednym dla każdej ze stron.

(data i podpis)

(data i podpis)

*/ oznacza konieczność dokonania wyboru