

**REGULAMIN GOSPODAROWANIA LOKALAMI UŻYTKOWYMI,  
POMIESZCZENIAMI GOSPODARCZYMI I TERENAMI OSIEDLOWYMI  
W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZATORZE” W KONINIE**

\*\*\*\*\*

**ROZDZIAŁ I  
PODSTAWA PRAWNA**

**§ 1**

Podstawę prawną unormowań zawartych w niniejszym regulaminie stanowią:

- 1/ ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014r., poz. 121 z późn. zmianami)
- 2/ ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( tekst jednolity - Dz. U. z 2013r. poz. 1222 z późn. zmianami),
- 3/ Statut Spółdzielni

**ROZDZIAŁ II  
ZASADY GOSPODAROWANIA LOKALAMI UŻYTKOWYMI**

**§ 2**

Za lokale użytkowe uznaje się samodzielne pomieszczenia lub zespół pomieszczeń które są przeznaczone na prowadzenie określonej działalności gospodarczej, a w szczególności: handlowej, usługowej, wytwórczej, magazynowej, administracyjno – biurowej.

**§ 3**

Lokale użytkowe mogą być używane przez osoby fizyczne i prawne na zasadzie:

- 1/ odrębnej własności lokalu;
- 2/ spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 3/ umowy najmu

**§ 4**

1. Zarząd Spółdzielni może dokonać zbycia lokalu będącego własnością Spółdzielni na warunkach odrębnej własności lokalu jeżeli:
  - 1/ uzyskiwany od dłuższego czasu czynsz za wynajęcie istniejącego lokalu użytkowego nie pokrywa kosztów związanych z jego eksploatacją;
  - 2/ przez dłuższy okres czasu nie ma zainteresowanych osób wynajęciem lokalu.
2. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków. Zgoda nie jest wymagana w wypadku realizacji uprawnień wynikających z art. 39 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
3. Zbycia lokalu użytkowego dokonuje się w drodze przetargu.

**§ 5**

1. Lokale użytkowe, które nie są zajmowane na zasadzie odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, użytkowane są na zasadzie najmu.
2. Doboru najemców lokali użytkowych Spółdzielnia dokonuje w drodze przetargu, którego zasady przeprowadzania stanowi załącznik nr 1 do regulaminu, a w przypadku jednego oferenta w drodze negocjacji.
3. Do przetargu może być skierowany lokal użytkowy wolny w sensie fizycznym i prawnym. Zarząd Spółdzielni może ogłosić przetarg na lokal nieopróżniony, jeżeli z okoliczności wynika, że jego przekazanie przez dotychczasowego użytkownika nastąpi w ustalonym terminie.

2. Użytkowanie pomieszczeń gospodarczych odbywa się na podstawie zawartej umowy najmu w formie pisemnej (załącznik nr 2 do regulaminu).

#### § 11

1. Doboru użytkowników pomieszczeń gospodarczych dokonuje się w trybie przewidzianym dla najmu lokali użytkowych.
2. W użytkowanych pomieszczeniach gospodarczych może być prowadzona nieuciążliwa działalność gospodarcza.
3. O ograniczeniach w użytkowaniu pomieszczeń gospodarczych Spółdzielnia powiadamia zainteresowanych przy dokonywanym doborze użytkowników, jak również wnosi odpowiednie postanowienia do umowy najmu.
4. Naruszenie ograniczeń w użytkowaniu pomieszczenia gospodarczego może spowodować rozwiązanie umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

#### § 12

1. Pomieszczenia użytku ogólnego, tj. suszarnie, wózkownie, wnęki, klatki schodowe, korytarze, itp. winny być wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Inne wykorzystanie pomieszczeń, o których mowa w ust. 1 może nastąpić na zasadach określonych w § 14-16 niniejszego regulaminu.
3. Zmiana przeznaczenia pomieszczeń wspólnego użytku może nastąpić z inicjatywy:
  - 1/ osoby zainteresowanej indywidualnym ich użytkowaniem;
  - 2/ mieszkańców klatki schodowej, budynku.

#### § 13

1. Adaptacja pomieszczeń wspólnego użytku na pomieszczenia gospodarcze przeznaczone do indywidualnego użytkowania winna być przeprowadzona w sposób umożliwiający przywrócenie ich pierwotnego charakteru.
2. Zmiany przeznaczenia pomieszczeń wspólnego użytku dokonuje się w oparciu o opinię mieszkańców danego budynku lub klatki schodowej.

#### § 14

1. Pomieszczenia gospodarcze uzyskane w wyniku adaptacji pomieszczeń wspólnego użytku mogą być przeznaczone na:
  - 1/ dodatkowe piwnice dla mieszkańców budynku;
  - 2/ prowadzenie nieuciążliwej dla mieszkańców działalności gospodarczej;
2. Pierwszeństwo do uzyskania pomieszczenia gospodarczego, o którym mowa w ust. 1 przysługuje w kolejności:
  - 1/ mieszkańcom danej klatki schodowej, w której pomieszczenie się znajduje;
  - 2/ mieszkańcom budynku, w którym uzyskano pomieszczenie;
  - 3/ innym osobom zainteresowanym ich użytkowaniem.

#### § 15

1. Użytkowanie pomieszczenia gospodarczego w wyniku adaptacji pomieszczeń wspólnego użytku odbywa się na podstawie umowy zawartej na czas nieokreślony lub określony.
2. Użytkowanie pomieszczeń, o których mowa wyżej jest odpłatne według stawek określonych przez Zarząd Spółdzielni.
3. Jeżeli o pomieszczenie gospodarcze ubiega się kilka uprawnionych osób, Zarząd Spółdzielni zarządza przeprowadzenie przetargu ustnego na ustalenie opłaty czynszowej za jego użytkowanie.
4. Uczestnikami przetargu mogą być tylko osoby uprawnione do uzyskania pomieszczenia w kolejności określonej w § 14 ust. 2 regulaminu.
5. O przeprowadzeniu przetargu na użytkowanie pomieszczenia Zarząd Spółdzielni powiadamia uprawnione osoby pisemnie w terminie nie krótszym niż 7 dni przed dniem odbycia przetargu.

- 1/ w drodze przetargu;
- 2/ na wniosek osoby zainteresowanej wydzierżawieniem terenu.
2. Jeżeli z wnioskiem o dzierżawę tego samego terenu występuje więcej niż jedna osoba Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg na ustalenie sposobu zagospodarowania terenu oraz wysokości czynszu dzierżawnego.
3. Jeżeli dobór dzierżawców odbywa się w drodze przetargu, przepisy dotyczące przeprowadzania przetargu na najem lokali użytkowych stosuje się odpowiednio.

## **ROZDZIAŁ V**

### **ZASADY STOSOWANIA OBNIŻKI STAWEK CZYNSZOWYCH ZA NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH, POMIESZCZEŃ GOSPODARCZYCH I TERENÓW OSIEDLOWYCH**

#### **§ 21**

1. Obniżenie stawki czynszowej może nastąpić czasowo na uzasadniony wniosek zainteresowanego najemcy, użytkownika lub dzierżawcy.
2. Najemca, użytkownik lub dzierżawca może ubiegać się o czasowe zmniejszenie stawki czynszowej w przypadku gdy spełnia jeden z poniższych warunków:
  - 1/ wynajmowany lokal wymaga nakładów finansowych na dostosowanie go do danego rodzaju działalności gospodarczej,
  - 2/ użytkuje dany lokal lub teren co najmniej jeden rok;
  - 3/ nie posiada zadłużenia wobec Spółdzielni z tytułu opłat czynszowych
  - 4/ w okresie ostatnich 12 miesięcy nie korzystał z obniżki czynszu.

#### **§ 22**

Zarząd może dokonać obniżki czynszu w wysokości do 30% jego dotychczasowej stawki podstawowej, ustalonej dla 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub terenu.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### **§ 23**

Przepisy niniejszego regulaminu nie zmieniają postanowień dotychczas zawartych umów najmu, użytkowania lub dzierżawy zawartych na podstawie dotychczas obowiązujących w Spółdzielni przepisów.

#### **§ 24**

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatorze” w Koninie w dniu 27.10.2015 roku uchwałą nr 23/2015 z mocą obowiązującą od dnia 01.11.2015 r. Traci moc obowiązującą Regulamin gospodarowania lokalami użytkowymi, pomieszczeniami gospodarczymi i terenami osiedlowymi oraz prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „ZATORZE” w Koninie zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatorze” w Koninie uchwałą nr 25/2012 w dniu 29.11.2012r.

## ZASADY PRZEPROWADZANIA PRZETARGU NA ODDANIE W NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "ZATORZE" W KONINIE

### § 1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa "ZATORZE" w Koninie, zwana dalej "Spółdzielnią" wyznacza termin przetargu na najem lokali użytkowych oraz podaje do publicznej wiadomości o jego przeprowadzeniu z wyprzedzeniem minimum 7-dniowym, pozwalającym zainteresowanym na wzięcie w nim udziału.
2. Ogłoszenie o przetargu, określające podstawowe zasady jego przeprowadzenia, umieszcza się w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w innych miejscach uznanych przez Spółdzielnię za celowe.
3. Ogłoszenie, o którym mowa w niniejszym paragrafie winno określać:
  - 1) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
  - 2) miejsce i czas przeprowadzenia przetargu,
  - 3) dane dotyczące lokali objętych przetargiem, a w szczególności: ich wielkość, adres, ewentualnie rodzaj prowadzenia w nich działalności,
  - 4) miejsce i termin, w którym można obejrzeć wynajmowane lokale,
  - 5) wysokość stawki wyjściowej - miesięcznej, ustalonej jako: opłata za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu albo opłata za cały lokal,
  - 6) wysokość oraz termin i miejsce wpłaty wadium,
  - 7) zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni wszystkim uczestnikom, jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zaoferuje stawki opłat równej co najmniej stawce wywoławczej + jedno postąpienie,
  - 8) miejsce, termin i tryb składania ofert, jeżeli na dany lokal nie będzie oferentów w przetargu ustnym,
  - 9) zastrzeżenie, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli oferent, którego oferta zostanie przyjęta, zrezygnuje albo uchyli się od podpisania umowy najmu,
  - 10) zastrzeżenie, że Spółdzielnia może wycofać z przetargu lokale bez podania przyczyn, albo zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert.
4. Ogłoszenie o przetargu stanowi zaproszenie do rozpoczęcia rokowań.

### § 2

Przetarg ustny odbywa się w drodze publicznej licytacji w terminie i miejscu wyznaczonym w ogłoszeniu.

### § 3

1. Przetarg na najem lokali użytkowych przeprowadza się komisyjnie.
2. Skład Komisji Przetargowej ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Członkowie Komisji nie mogą stawać do przetargu w charakterze oferenta lub jego pełnomocnika.

### § 4

1. Przedmiotem przetargu jest podstawowa stawka czynszowa za najem lokalu, wyrażona w złotych za 1 m<sup>2</sup> jego powierzchni użytkowej miesięcznie, albo jako opłata czynszowa za cały lokal.
2. Ustaloną przez Zarząd Spółdzielni wyjściową stawkę czynszową podaje się do publicznej wiadomości w ogłoszeniu o przetargu.
3. Stawka czynszowa, wyrażona w złotych za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu lub opłata czynszowa za cały lokal nie obejmuje: podatku VAT, i opłat niezależnych od właściciela.
4. Wysokość postąpienia ustala Zarząd Spółdzielni.
5. Wygrywającym przetarg jest osoba, która zaoferuje najwyższą stawkę czynszową. Jeżeli do przetargu przystąpiła tylko jedna osoba, do przyjęcia jej oferty wystarczy zaoferowanie co najmniej jednego postąpienia.

6. Ustalona w drodze przetargu stawka czynszowa może ulegać podwyższeniu w terminie od dnia 1 kwietnia danego roku nie więcej niż 5% powyżej wskaźnika inflacji za rok poprzedni publikowany w Dzienniku Urzędowym GUS. Zmiany z tego tytułu będą następować bez stosowania wypowiedzenia dotychczasowej stawki. Powyższa zasada ma zastosowanie po upływie okresu nie krótszego niż pół roku od daty zawarcia umowy.

#### § 5

1. W przetargu może wziąć udział nieograniczona liczba osób fizycznych i prawnych.
2. Przetarg jest ważny, bez względu na liczbę uczestników.

#### § 6

W przetargu nie mogą uczestniczyć:

- 1) osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej,
- 2) dotychczasowi najemcy lub dzierżawcy, którzy zalegają z płatnościami na rzecz Spółdzielni lub nie przestrzegają wcześniej zawartych ze Spółdzielnią umów,
- 3) małżonkowie, a w przypadku spółek - wspólnicy, osób wymienionych w pkt-cie 1 i 2 niniejszego paragrafu

#### § 7

1. Przystąpienie do przetargu należy udokumentować wpłaceniem wymaganego wadium na lokal, o wynajem którego będzie się występować.
2. Ta sama osoba może brać udział w przetargu na najem innych lokali, po spełnieniu warunku określonego w ust. 1.
3. Wpłaty wadium uczestnicy przetargu dokonują w terminie i miejscu oznaczonym w ogłoszeniu.
4. Wadium złożone przez oferentów, których oferty nie zostały przyjęte, zostaje zwrócone w terminie 3 dni roboczych po zakończeniu przetargu.
5. Wadium złożone przez oferentów przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli żaden z uczestników licytacji nie zaoferuje stawki równej co najmniej jednego postąpienia.
6. Jeżeli osoba, której oferta została przyjęta w przetargu zrezygnuje lub uchyli się od podpisania umowy najmu w oznaczonym terminie, wpłacone wadium przepada na rzecz Spółdzielni.

#### § 8

1. Przed przeprowadzeniem licytacji, prowadzący przetarg zapoznaje jej uczestników z zasadami przetargu, treścią umowy najmu, oraz przedstawia dane dotyczące lokalu /lokali/, na których najem został ogłoszony przetarg.
2. Jeżeli przetargiem objętych jest kilka lokali, licytację przeprowadza się w pierwszej kolejności na lokal, na który jest najwięcej oferentów.  
Ustalona zasada obowiązuje w dalszej licytacji na inne lokale.
3. Po zakończeniu licytacji na najem wszystkich lokali, prowadzący przetarg ogłasza zamknięcie przetargu ustnego.
4. W sprawach organizacyjnych dotyczących przeprowadzenia przetargu decyzje podejmuje Komisja Przetargowa.

#### § 9

1. Oferta złożona w toku przetargu ustnego przestaje wiązać, gdy inny licytant złoży ofertę korzystniejszą albo przetarg zostanie zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.
2. Zawarcie umowy w drodze przetargu ustnego następuje z chwilą wybrania oferty.

#### § 10

1. Osoba, która wygrała przetarg składa oświadczenie potwierdzające zapoznanie się z niniejszymi zasadami i warunkami umowy najmu oraz zobowiązanie do jej podpisania w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.
2. Z osobą, która wygrała przetarg Spółdzielnia zawrze umowę najmu lokalu na czas nieokreślony lub określony.

#### § 11

1. W razie braku oferentów w przetargu ustnym, wynajęcie lokalu może nastąpić w przetargu pisemnym.
2. Jeżeli do przetargu pisemnego przystąpiło kilku oferentów Komisja Przetargowa wybiera z nich osobę, która zaoferowała najwyższą stawkę eksploatacyjną.
3. Oferta złożona w toku przetargu pisemnego przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta, lub gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.
4. W terminie 14 dni od dnia otwarcia ofert, Zarząd Spółdzielni powiadamia pisemnie wszystkich uczestników przetargu pisemnego o jego wyniku lub o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru którejkolwiek z ofert.

#### § 12

1. Komisja Przetargowa może w każdym czasie odstąpić od przeprowadzenia przetargu na najem danego lokalu, albo zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert - bez podania przyczyn dokonanej czynności.
2. Strona umowy zawartej w drodze przetargu może żądać jej unieważnienia, jeżeli druga strona lub działająca z nią w porozumieniu osoba trzecia sprzecznie z prawem lub zasadami współżycia społecznego wpłynęła na wynik przetargu. Jeżeli umowa została zawarta na cudzy rachunek, jej unieważnienia może żądać także dający zlecenie.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 2 wygasa z upływem miesiąca od dowiedzenia się o istnieniu przyczyny unieważnienia, nie później niż z upływem roku od dnia zawarcia umowy.

Konin, dnia 27.10.2016r.

Załącznik nr 2 do Regulaminu gospodarowania lokalami użytkowymi, pomieszczeniami gospodarczymi i terenami osiedlowymi w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „ZATORZE” w Koninie.

## UMOWA NAJMU nr \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Zawarta w dniu \_\_\_\_\_ pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „ZATORZE” w Koninie reprezentowaną przez :

1/ \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
2/ \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

zwaną w treści umowy „Wynajmującą” ,

a

\_\_\_\_\_ reprezentowaną przez:

\_\_\_\_\_ zam. \_\_\_\_\_

legitymującą się dowodem osobistym \_\_\_\_\_

wydanym przez \_\_\_\_\_ w dniu \_\_\_\_\_

PESEL \_\_\_\_\_

### § 1

**Wynajmująca** oddaje w najem **Najemcy** od dnia \_\_\_\_\_ na czas nieoznaczony lokal o łącznej powierzchni użytkowej \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, znajdujący się w budynku przy ul. \_\_\_\_\_.

### § 2

**Najemca** oświadcza, że znany jest mu przedmiot najmu i nie wnosi zastrzeżeń co do jego wyglądu, stanu technicznego, lokalizacji oraz powierzchni, o której mowa w § 1 niniejszej umowy.

### § 3

1. Lokal zostanie wydany **Najemcy** na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do umowy.
2. **Wynajmująca** w trakcie trwania umowy ma prawo do dokonywania wizji lokalu, w szczególności w celu kontroli właściwej jego eksploatacji.
3. **Najemca** zapewni **Wynajmującej** i osobom ją reprezentującym prawo wstępu do lokalu w godzinach otwarcia, w celu dokonania niezbędnych napraw, kontroli, a w przypadkach nagłych – również poza godzinami otwarcia.

### § 4

1. **Najemca** będzie wykorzystywał w/w lokal na działalność \_\_\_\_\_.
2. Zmiana sposobu wykorzystania lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującej**.
3. **Najemca** nie może oddać lokalu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, bez zgody **Wynajmującej**.
4. Elementy wykończeniowe, ulepszające lub instalacyjne wykonane przez **Najemcę** w lokalu, które są na trwałe z nim związane, stanowią części składowe lokalu.

### § 5

1. **Wynajmująca** nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie mienia znajdującego się w lokalu.
2. W przypadku awarii, **Najemca** zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu na żądanie **Wynajmującej** lub wskazanej przez nią osobie, w celu dokonania napraw.
3. W związku z pracami prowadzonymi przez **Wynajmującą**, **Najemca** usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody, maszyny, których demontaż okaże się niezbędny.

## § 6

1. **Najemca** nie może **bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującej** umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń na nieruchomości.
2. Po wyrażeniu zgody, przez **Wynajmującą**, Strony w drodze aneksu do niniejszej umowy ustalą odpłatność z tego tytułu.

## § 7

### 1. **Najemca** zobowiązuje się do :

- 1) zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej w terminie trzech dni roboczych od daty podpisania niniejszej umowy,
  - 2) ubezpieczenia lokalu,
  - 3) segregowania odpadów komunalnych i surowców wtórnych oraz ich składowania w kontenerach do tego celu przeznaczonych,
  - 4) zmniejszania ( zgniatania) opakowań gabarytowych przed ich wrzuceniem do kontenerów,
  - 5) używania wynajętego lokalu z należytą starannością i jego przeznaczeniem, oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 4 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
  - 6) używania lokalu zgodnie z przepisami bhp i ppoż,
  - 7) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń na wykonywanie w/w działalności
2. W razie rozwiązania umowy Najmu **Najemca** zobowiązany jest:
- 1) przywrócić na swój koszt lokale do stanu przed dokonaniem adaptacji,
  - 2) dokonać demontażu reklam,
  - 3) uregulować czynsz w całości.

## § 8

1. Jeżeli **Najemca** nie dokona czynności, o których mowa w § 7 ust. 2, **Wynajmująca** będzie uprawniona do dokonania tych prac na koszt **Najemcy**. Ponadto **Wynajmująca** obciąży **Najemcę** trzykrotną odpłatnością miesięczną z tytułu eksploatacji.
2. W przypadku nie przestrzegania zobowiązań ujętych w § 7 ust. 1 niniejszej umowy, **Wynajmującej** przysługuje prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## § 9

1. **Najemca** nie może dokonywać w lokalu żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian i sklepień oraz podłóg, bez uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującej** i na warunkach przez nią określonych.
2. **Najemca** zobowiązuje się do przeprowadzania: adaptacji, remontów i napraw na własny koszt i we własnym zakresie, po uzyskaniu zgody **Wynajmującej** i przy zachowaniu obowiązujących przepisów.  
**Wynajmująca nie zwraca kosztów adaptacji lokalu.**
3. Przed przystąpieniem do planowanego remontu lokalu wymagane jest złożenie przez **Najemcę** szczegółowego zakresu robót, w postaci stosownych dokumentów prawem wymaganych, celem uzyskania zgody **Wynajmującej** na piśmie.
4. **Najemca** powinien uzyskać wszystkie zezwolenia administracyjne lub inne niezbędne dla realizacji robót, o których mowa wyżej, w momencie zakończenia robót, wszystkie, ewentualnie wymagane atesty, świadectwa zgodności. **Najemca** zobowiązany jest do niezwłocznego dostarczenia kopii tych dokumentów **Wynajmującej**.

## § 10

### 1. **Najemca** będzie płacił miesięcznie :

a/ opłatę czynszową

\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> x \_\_\_\_\_ zł/m<sup>2</sup> = \_\_\_\_\_ zł + Vat,

b/ opłatę za świadczenia dodatkowe : zimną wodę i kanalizację, podgrzanie wody zimnej do ciepłej, centralne ogrzewanie, koszt konserwacji instalacji CO i CW, energię elektryczną, wywóz nieczystości stałych.



**Najemca** zobowiązuje się w terminie do dnia \_\_\_\_\_ wpłacić kaucję w wysokości \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_), na konto:

**74 1020 2746 0000 3502 0017 0027**

która pozostaje do dyspozycji S.M. „ZATORZE”, celem zabezpieczenia roszczeń **Wynajmującej** w stosunku do **Najemcy**. Należność ta zostanie rozliczona z **Najemcą** po zakończeniu najmu, bez odsetek. W przypadku nie wniesienia kaucji w wyznaczonym terminie umowa zostanie rozwiązana w trybie natychmiastowym.

2. **Należności o których mowa w ust. 1 będą płatne na rachunek bankowy Wynajmującej wskazany na fakturze Vat zgodnie ze wskazanym terminem płatności na fakturze.**
3. **Stawka czynszowa może ulegać podwyższeniu w terminie od dnia 1 kwietnia danego roku nie więcej niż 5% powyżej wskaźnika inflacji za rok poprzedni publikowany w Dzienniku Urzędowym GUS. Zmiany z tego tytułu będą następować bez stosowania wypowiedzenia dotychczasowej stawki. Powyższa zasada ma zastosowanie po upływie okresu nie krótszego niż pół roku od daty zawarcia umowy.**
4. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w umowie uznaje się za doręczone.
5. W przypadku opóźnienia w regulowaniu opłat, **Najemca** zapłaci ustawowe odsetki na rzecz **Wynajmującej**.
6. **Najemca** oświadcza, że jest płatnikiem podatku Vat nr NIP \_\_\_\_\_ i upoważnia **Wynajmującą** do wysyłania faktur Vat za pośrednictwem poczty bez jego podpisu.

#### § 11

1. Umowa może być rozwiązana za trzymiesięcznym wypowiedzeniem przez każdą ze Stron, na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. **W przypadku zalegania w opłatach co najmniej za dwa miesiące, Wynajmującej przysługuje prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.**
3. **Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę lub komisyjnym przejęciu w lokalu pozostaną rzeczy przez Niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez Strony, a w przypadku braku takiego uzgodnienia, w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującą, pozostawione w lokalach rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę. Za ich usunięcie i utylizację, Wynajmująca ma prawo obciążyć Najemcę kwotą pieniężną równoważną poniesionym kosztom.**

#### § 12

Opłatę skarbową od niniejszej umowy ureguluje w całości **Najemca**, w przypadku gdy na podstawie odrębnych przepisów istnieje zobowiązanie do jej uregulowania.

#### § 13

W sprawach, które nie zostały uregulowane niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 14

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

---

**WYNAJMUJĄCA**

---

**NAJEMCA**

UCHWAŁA nr 23 .....

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZATORZE” w Koninie

z dnia 27.10.2015 roku

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu gospodarowania lokalami użytkowymi, pomieszczeniami gospodarczymi i terenami osiedlowymi w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatorze” w Koninie.

Na podstawie §107pkt.10 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1

Zatwierdza „Regulamin gospodarowania lokalami użytkowymi, pomieszczeniami gospodarczymi i terenami osiedlowymi w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatorze” w Koninie”.

– stanowiący załącznik do Uchwały.

§ 2

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.11.2015r.

§ 4

Traci moc obowiązującą Regulamin gospodarowania lokalami użytkowymi, pomieszczeniami gospodarczymi i terenami osiedlowymi oraz prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „ZATORZE” w Koninie zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatorze” w Koninie uchwałą nr 25/2012 w dniu 29.11.2012r.

Oddano głosów:

za Uchwałą: 10

przeciw Uchwale: 1

Sekretarz Rady Nadzorczej

Mirosław Bartkowiak

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Eugeniusz Wiwacz

Ryszard Grande  
radca prawny  
Pz/Ka/42/82