

# REGULAMIN

## najmu i dzierżawy lokali użytkowych, powierzchni reklamowych i terenów w Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Soli

### Podstawa prawna

1. Statut Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Soli,
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
3. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej.

### Postanowienia ogólne

#### § 1

Niniejszy regulamin określa zasady najmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni i dzierżawy terenów stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz zasady ustalania czynszu najmu i dzierżawy.

#### § 2

W rozumieniu niniejszego regulaminu:

1. LOKALEM UŻYTKOWYM jest:
  - a) Pomieszczenie lub zespół pomieszczeń niemieszkalnych stanowiących wyodrębnioną całość przeznaczoną do prowadzenia działalności gospodarczej;
  - b) Pawilon będący budynkiem wolnostojącym na odrębnej nieruchomości gruntowej.
2. OBIEKTEM jest budowla wolnostojąca usytuowana na gruncie wydzierżawionym od Spółdzielni, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza.
3. TERENEM jest nieruchomość (lub jej część) niezabudowana lub zabudowana stanowiąca własność lub współwłasność Spółdzielni lub będąca w jej użytkowaniu wieczystym, na której można prowadzić działalność gospodarczą lub która jest przydatna do prowadzenia takiej działalności.
4. SZYLDEM (tablicą) jest graficzne oznaczenie podmiotu prowadzącego działalność w budynkach i lokalach stanowiących współwłasność Spółdzielni, wskazujące również zakres tej działalności oraz czas jej prowadzenia, umieszczone na budynku, w którym działalność jest prowadzona.
5. REKLAMĄ (bilbordem) jest graficzne oznaczenie informujące o podmiocie, zakresie i zasadach prowadzonej działalności, jak również znak firmowy, znak towarowy i inne formy reklamy zewnętrznej niebędące szyldem z rozumieniu ust.4.
6. NAJEMCĄ jest osoba fizyczna, prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej wynajmująca od Spółdzielni lokal użytkowy lub powierzchnię pod reklamę.

7. DZIERŻAWCĄ jest osoba fizyczna, prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej dzierżawiąca od Spółdzielni teren przeznaczony na prowadzenie działalności gospodarczej lub powierzchni pod umieszczenie reklamy.
8. POWIERZCHNIĄ REKLAMOWĄ jest powierzchnia budynków, bram, ogrodzeń, klatek schodowych i innych terenów będących w zasobach Spółdzielni, na których można umieszczać banery, szyldy, bilbordy i inne nośniki informacyjno-reklamowe.

### § 3

Rodzaj prowadzonej przez najemcę lub dzierżawcę działalności ustala się na podstawie:

- a) aktualnego zaświadczenia o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- b) odpisu aktualnego wypisu z KRS (wydanego ostatniego miesiąca);
- c) odpisów aktów prawnych będących podstawą działania podmiotu (umowy spółki handlowej).

### § 4

1. Powierzchnię użytkową lokalu ustala się na podstawie posiadanej przez Spółdzielnię dokumentacji projektowo-technicznej budynku lub kartoteki lokalu.
2. Na potrzeby niniejszego regulaminu do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń wraz z witrynami znajdującymi się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: korytarze, magazyny, piwnice, klatki schodowe. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku najemcom dolicza się proporcjonalnie według udziału procentowego w stosunku do ogólnej powierzchni lokali użytkowych znajdujących się na danej kondygnacji, zamienionego na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Powierzchnie klatki schodowej liczy się jako jej rzut poziomy.
3. Za powierzchnię dzierżawy pod reklamę uważa się wielkość nośnika informacji wizualnej w jakiegokolwiek formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i mocowaniami.

### § 5

1. Postępowaniem publicznym polegającym na zaproszeniu zainteresowanych do udziału w przetargu nieograniczonym objęty jest najem wszystkich lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni za wyjątkiem lokali przeznaczonych na jej potrzeby własne.
2. Postępowaniem publicznym polegającym na zaproszeniu zainteresowanych do udziału w przetargu nieograniczonym objęta jest dzierżawa terenów niezabudowanych będących własnością i współwłasnością Spółdzielni lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym – z wyłączeniem terenów, na zabudowę, których przyszły dzierżawca po uprzednim uzyskaniu pozytywnej decyzji Zarządu Spółdzielni otrzymał we własnym zakresie i na własny koszt zgodę Urzędu Miejskiego w Nowej Soli.
3. W przypadkach uzasadnionych gospodarczo i społecznie, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, Zarząd Spółdzielni może odstąpić od przeprowadzania przetargu nieograniczonego na najem lokalu użytkowego lub dzierżawy terenów niezabudowanych będących własnością i współwłasnością Spółdzielni lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym.
4. Dzierżawa powierzchni pod reklamę nie wymaga przeprowadzania postępowania publicznego polegającego na zaproszeniu zainteresowanych do udziału w przetargu nieograniczonym.
5. Zarząd ma prawo odwołania przetargu bez podania przyczyny.

### § 6

Korzystanie przez najemcę lokalu użytkowego z terenu lub powierzchni dodatkowej znajdującej się poza lokalem lub obiektem znajdującym się na terenie, wymaga uzyskania zgody Spółdzielni i podpisania aneksu do umowy, w którym zostanie określona dodatkowa powierzchnia oraz zasady korzystania z niej i uiszczania opłat z tego tytułu.

### § 7

1. Umieszczenie reklamy wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, a w szczególnych przypadkach zgody Urzędu Miejskiego w Nowej Soli.
2. Zawarcie umów dzierżawy powierzchni dotyczących reklamy następuje po uprzednim uzgodnieniu z Działem Technicznym w Spółdzielni warunków lokalizacyjnych, estetycznych i technicznych umieszczenia reklamy. Powyższe warunki oraz wysokość opłat za najem (dzierżawę) powierzchni strony określają umową cywilnoprawną.
3. W przypadku konieczności umieszczenia szyldu lub innego nośnika informacji wizualnej na elewacji lub na innych częściach wspólnych nieruchomości, w której usytuowany jest lokal użytkowy, najemca zobowiązany jest uzyskać na powyższe zgodę Spółdzielni wraz z ustaleniem obowiązujących w Spółdzielni warunków montażu. Umieszczenie przez najemcę szyldu lub innego nośnika informacji następuje za dodatkową jednorazową (bezzwrotną) odpłatnością w wysokości 100,-zł netto za jeden szyld.  
Postanowienia dotyczące odpłatności za szyld mają zastosowanie do najemców, z którymi Spółdzielnia zawarła umowę najmu lokalu użytkowego po dacie uchwalenia niniejszego regulaminu.
4. Informacje reklamowe umieszczane na powierzchniach reklamowych nie mogą być sprzeczne z prawem, dobrymi obyczajami i zasadami współżycia społecznego.

### § 8

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego lub dzierżawy terenu jest zatwierdzenie przez Zarząd Spółdzielni wyników przetargu nieograniczonego.
2. Zawarcie umowy najmu następuje w terminie określonym w regulaminie zasad organizowania i przeprowadzania przetargu nieograniczonego celem wyłonienia najemców lokali użytkowych oraz dzierżawców terenów w Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Wydanie lokalu użytkowego Najemcy oraz przejęcie tego lokalu przez Spółdzielnię po ustaniu najmu następuje na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych stanowiących integralną część umowy.
4. Protokolarne przekazanie przez Spółdzielnię wynajętego lokalu użytkowego następuje po zawarciu umowy najmu, lecz nie później niż następnego dnia roboczego po podpisaniu przez strony umowy.
5. W sytuacji, gdy z przyczyn niezależnych od Najemcy termin, o którym mowa w ust.3 nie może być zachowany, strony umowy ustalają w trybie indywidualnych uzgodnień nowy termin protokolarnego wydania lokalu użytkowego.

### **Zakres praw i obowiązków najemców lokali użytkowych.**

### § 9

Najemcy lokali użytkowych są zobowiązani realizować obowiązki określone ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej w tym w zakresie wyposażenia lokalu w sprzęt przeciwpożarowy.

**§ 10**

Do obowiązków najemców lokali należy udostępnianie lokali w celu okresowych kontroli sprawności urządzeń technicznych będących w wyposażeniu lokali i odczytów urządzeń pomiarowych.

**§ 11**

1. Najemca nie ma prawa bez pisemnej zgody Spółdzielni podnająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie całego lokalu.
2. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na podnajęcie przez Najemcę osobie trzeciej części lokalu na zasadach określonych przez Spółdzielnię.

**§ 12**

Najemca nie ma prawa bez pisemnej zgody Spółdzielni do przeniesienia na osoby trzecie całości lub części swoich praw wynikających z umowy najmu.

**§ 13**

Bez pisemnej zgody Spółdzielni Najemca nie może zmienić (w całości lub w części) określonego umową rodzaju działalności prowadzonej w lokalu lub na wydzierżawionym terenie.

**§ 14**

Bez pisemnej zgody Spółdzielni Najemca nie może dokonywać zmian w układzie funkcjonalnym lokalu, konstrukcyjnym w jego całości lub części jak również nie może dokonywać przeróbek instalacji centralnego ogrzewania i grzejników, instalacji elektrycznej oraz wodno-kanalizacyjnej i innych instalacji.

**§ 15**

Spółdzielnia jest uprawniona do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień umowy.

**§ 16**

1. W okresie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest informować Spółdzielnię na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby.
2. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję wysłaną na ostatni adres, listem poleconym lub za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za prawidłowo doręczoną z upływem drugiego awizowania.

**§ 17**

W przypadku zamiaru prowadzenia przez Najemcę w wynajmowanym lokalu działalności wymagającej uzyskania zezwoleń określonych odrębnymi przepisami na jej prowadzenie, Najemca we własnym zakresie i na własny koszt ma obowiązek uzyskania stosownych zezwoleń.

**§ 18**

W przypadku podjęcia w lokalu działalności gospodarczej obciążonej ryzykiem ingerencji w najbliższe otoczenie, w tym zwłaszcza działalności gastronomicznej w budynkach mieszkalnych, Najemca bierze na siebie pełną odpowiedzialność za skutki prowadzenia tej działalności, w tym szczególnie w zakresie przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych. W przypadku zaistnienia takiej konieczności Najemca ma obowiązek uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni na wykonanie prac budowlanych ingerujących w części wspólne budynku.

## § 19

Szczegółowy zakres praw i obowiązków najemców określają zawierane ze Spółdzielnią umowy cywilnoprawne.

### **Czynsz najmu**

#### *a) Zasady ustalania stawki eksploatacyjnej w Spółdzielni*

## § 20

1. Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę usytuowanie lokalu w budynku, jego wyposażenie w instalacje techniczne, położenie wydzierżawionego terenu, ustala wysokość stawki eksploatacyjnej czynszu najmu lokali użytkowych.
2. Kwotę stawki eksploatacyjnej czynszu najmu lokalu użytkowego lub czynszu dzierżawy terenu ustala się w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
3. Dla wynajmowanej sali konferencyjnej Spółdzielni ustalana jest dzienna stawka eksploatacyjna czynszu. Stawkę ustala się w sposób następujący: m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu x kwota stawki eksploatacyjnej czynszu za 1 m<sup>2</sup> p.u. przez ilość dni wynajmowania sali przez najemcę.
4. Dla dzierżawców powierzchni pod reklamy stawkę eksploatacyjną uchwała Zarząd Spółdzielni.

## § 21

1. Stawka eksploatacyjna czynszu, o której mowa w § 20 ust.2 jest waloryzowana o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji. Waloryzacja następuje od następnego miesiąca po dacie ogłoszenia wskaźnika, o którym mowa w zdaniu pierwszym. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o innej formie waloryzacji stawki.
2. Zmiana wysokości stawki eksploatacyjnej, w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust.1, nie wymaga aneksu do umowy. Spółdzielnia zawiadamia Najemcę na piśmie o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając termin jej obowiązywania.

#### *b) pozostałe składniki czynszu najmu.*

## § 22

1. Czynsz najmu lokalu użytkowego zawiera następujące składniki:
  - 1) stawkę eksploatacyjną Spółdzielni,
  - 2) stawki i opłaty za dodatkowe świadczenia – dostawa mediów – wg cen dostawców i usługodawców,
  - 3) podatek od towarów i usług VAT.
2. W przypadku wzrostu cen za niezależne od Spółdzielni świadczenia dodatkowe wymienione w ust.1 pkt 2 i 3 Spółdzielnia ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych, wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość.
3. Zmiana stawek i wysokości opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe nie wymaga aneksu do umowy. O zmianach tych Spółdzielnia zawiadamia najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.
4. W przypadku zmiany wysokości podatku VAT jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze wystawionej najemcy za najem lokalu.

**§ 23**

1. Obowiązek uiszczania czynszu najmu powstaje z dniem wskazanym w zawartej umowie, lecz nie później niż z dniem wydania najemcy lokalu do używania.
2. Czynsz najmu wnoszony jest w wysokości i w terminie ustalonym umową najmu.
3. W przypadku zapłaty przez najemcę czynszu po upływie terminów określonych umową najmu, najemca jest zobowiązany do uiszczenia Spółdzielni ustawowych odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonych za okres zwłoki w zapłacie.
4. W przypadku konieczności zawarcia przez najemcę dodatkowych umów na dostawę mediów, uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia w lokalu zamierzonej działalności, czas oczekiwania na wymagane dokumenty nie daje podstawy do zwolnienia najemcy z obowiązku wnoszenia czynszu najmu.

**Zabezpieczenia finansowe – kaucja.****§ 24**

1. Najemca w celu zabezpieczenia należności wynikających z umowy najmu zobowiązany jest do wpłacenia kaucji w wysokości 3 miesięcznej stawki eksploatacyjnej czynszu netto należnej za dany lokal lub teren.
2. Kaucja nie podlega waloryzacji ani oprocentowaniu.
3. W przypadku popadnięcia przez najemcę w zadłużenie wobec Spółdzielni z tytułu zapłaty należności czynszowych lub nie rozliczenia się po ustaniu umowy najmu ze Spółdzielnią z tytułu stanu technicznego lokalu i jego odnowienia – kaucja zostaje zaliczona na poczet tych należności.
4. Z chwilą zdania lokalu użytkowego za protokołem zdawczo-odbiorczym, kaucja zostanie pomniejszona o kwotę ewentualnych potrąceń, o których mowa w ust.3 i po rozliczeniu zwrócona dotychczasowemu najemcy.

**§ 25**

Postanowienia § 24 regulaminu dotyczące obowiązku wpłacenia przez najemcę lub dzierżawcę kaucji mają zastosowanie do najemców i dzierżawców, z którymi Spółdzielnia zawarła umowę najmu lokalu użytkowego lub dzierżawy po dacie uchwalenia niniejszego regulaminu.

**Zasady przeprowadzania prac adaptacyjnych, remontowych****§ 26**

Najemca obejmujący lokal użytkowy, znając stan techniczny lokalu określony w protokole zdawczo-odbiorczym, przystosowuje lokal do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt, bez dochodzenia od Spółdzielni zwrotu wydatkowanych na ten cel nakładów finansowych zarówno w trakcie trwania umowy najmu, jak i po jej rozwiązaniu (wygaśnięciu).

**§ 27**

1. W razie konieczności przeprowadzenia prac adaptacyjnych, remontowych najemca zobowiązany jest do uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni na planowany zakres prac. Powyższe nie dotyczy bieżących remontów i napraw lokalu, których wykonanie należy do obowiązków najemcy w związku z wynajmowaniem lokalu.

2. Przed otrzymaniem zgody Spółdzielni najemca jest zobowiązany przedstawić Spółdzielni i uzgodnić planowane zmiany związane z adaptacją lokalu (dokumentacja projektowa określająca zakres prac, planowany koszt wraz z ewentualnym pozwoleniem na budowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie).
3. Prowadzone roboty remontowo-budowlane najemca jest zobowiązany wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz stosownie do uzyskanych pozwoleń. Wszystkie prace remontowe lub modernizacyjne przeprowadzane są pod nadzorem służb technicznych Spółdzielni w uzgodnionym z najemcą terminie.
4. Po zakończeniu prac najemca zobowiązany jest zgłosić na piśmie ten fakt Spółdzielni, celem oceny stanu faktycznego w lokalu.
5. Dokonanie przez najemcę na jego koszt i za zgodą Spółdzielni prac adaptacyjnych lub remontowych nie powoduje wzrostu wysokości stawki eksploatacyjnej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

### § 28

1. W przypadku wykonania adaptacji lub remontu lokalu bez pisemnej zgody Spółdzielni najemca zobowiązany jest do zapłaty Spółdzielni kary umownej w wysokości 100 % czynszu brutto obowiązującego w danym miesiącu. Nadto Spółdzielni – według jej wyboru – przysługuje prawo zachowania poczynionych na lokal nakładów, bez zwrotu najemcy ich wartości lub żądanie przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.
2. Powyższe nie dotyczy bieżących remontów i napraw lokalu, których wykonanie należy do obowiązków najemcy w związku z wynajmowaniem lokalu.

### § 29

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal użytkowy we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku jak klatki schodowe, korytarze, WC, inne pomieszczenia gospodarcze czy socjalne.
2. Najemcę obciążają koszty napraw i konserwacji z powodu zniszczenia lub nieprawidłowego użytkowania:
  - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) okien i drzwi, malowanie drzwi (w tym malowanie od strony wewnętrznej drzwi wejściowych) i drewnianych okien,
  - 3) mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
  - 4) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,
  - 5) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 6) innych elementów wyposażenia lokalu przez malowanie oraz naprawy uszkodzeń tynków ścian i sufitów.
3. W przypadku wyrządzenia szkody we wspólnym korytarzu, WC, pomieszczeniu socjalnym, koszty jej usunięcia obciążają solidarnie wszystkich korzystających z tych pomieszczeń najemców.
4. Najemca może – za pisemną zgodą Spółdzielni – założyć w wynajętym lokalu dodatkowe oświetlenie elektryczne, telefon, radio, telewizję, internet i inne podobne urządzenia, chyba że sposób ich założenia sprzeciwia się obowiązującym przepisom albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości.

**§ 30**

1. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności:
  - 1) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
  - 2) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
    - napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej – z wyjątkiem osprzętu;
    - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

**Zawieranie i rozwiązywanie umów najmu.****§ 31**

Spółdzielnia może zawrzeć umowy, o których mowa w § 1 z osobami fizycznymi, osobami prawnymi lub jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej (np. spółka jawna, spółka partnerska, spółka komandytowa, spółka komandytowo-akcyjna, wspólnota mieszkaniowa).

**§ 32**

1. Decyzję w sprawie zawarcia umowy najmu lub dzierżawy podejmuje Zarząd kierując się w szczególności efektywnością ekonomiczną, potrzebami mieszkańców oraz przesłankami zapewniającymi stabilność użytkowania lokalu.
2. Działalność prowadzona w lokalach użytkowych bądź na dzierżawionych terenach nie może być uciążliwa dla mieszkańców, ani naruszać przepisów dotyczących ochrony środowiska.

**§ 33**

1. Celem zawarcia umowy Zarząd Spółdzielni ogłosi przetarg nieograniczony na najem lub dzierżawę na tablicach informacyjnych w siedzibie administracji Spółdzielni, w prasie i na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Przetarg nieograniczony polega na rozpatrzeniu przez Zarząd Spółdzielni ofert, w których oferenci podają cenę wynajęcia lub dzierżawy m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, powierzchni reklamowej lub terenu oraz jego planowane przeznaczenie. Ilość składanych ofert jest nieograniczona.
3. Umowa zostaje zawarta z oferentem, który zaproponował ofertę najkorzystniejszą dla Spółdzielni, a jeżeli zgłosi się tylko jeden oferent umowa zostaje zawarta decyzją Zarządu Spółdzielni.
4. Cesja umowy polega na przeniesieniu praw z umowy najmu lub dzierżawy na osobę wskazaną przez dotychczasowego użytkownika pod warunkiem uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni.
5. Spółdzielnia może wynajmować lub wydzierżawiać lokale użytkowe i terenu bezprzetargowo jeżeli ogłoszony przetarg nie wyłonił najemcy lub dzierżawcy.



**§ 34**

Umowy najmu zawiera się w formie pisemnej na czas określony lub nieokreślony.

**§ 35**

1. Umowy najmu w swej treści powinny zawierać wszelkie obligatoryjne elementy istotne umów wynikające z przepisów kodeksu Cywilnego, uregulowania wynikające z regulaminu zasad organizowania i przeprowadzania przetargu w celu wyłonienia najemców lokali użytkowych oraz dzierżawców terenów w Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, niniejszego regulaminu.
2. Umowy szczegółowo określają m.in. przedmiot umowy, wskazanie wynajmującego i najemcy, prawa i obowiązki stron w tym rzeczowe i finansowe w czasie związania umową (czynsz, opłaty za świadczenia niezależne od Spółdzielni, ewentualną waloryzację czynszu), czas trwania umowy, przesłanki jej rozwiązania, prawa i obowiązki stron wynikające z ustania umowy w tym rozliczenia finansowe z tytułu dokonanych adaptacji lokalu.

**§ 36**

1. Umowa najmu lokalu może zostać wypowiedziana – bez podawania przyczyny – przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem okresu wypowiedzenia określonego umową najmu.
2. Umowa najmu lokalu może zostać wypowiedziana przez Spółdzielnię bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku zaistnienia po stronie najemcy przesłanek określonych umową najmu.
3. Strony mogą rozwiązać umowę najmu w każdym czasie za zgodnym porozumieniem stron, wyrażonym na piśmie.

**§ 37**

1. W umowie najmu zawartej na czas nieokreślony Spółdzielnia zastrzega, że najemcy przysługuje, w ciągu miesiąca od zawarcia umowy, prawo odstąpienia od niej za zapłatą kwoty odpowiadającej wysokości 3 miesięcznego czynszu najmu brutto. Prawo to najemca wykonuje poprzez złożenie Spółdzielni pisemnego oświadczenia wraz z zapłatą odstępnego.
2. W umowie najmu zawartej na czas określony Spółdzielnia zastrzega, że w przypadku jednostronnego odstąpienia przez najemcę od umowy, zobowiązany jest on do zapłaty kary umownej w wysokości 2 miesięcznego czynszu najmu brutto.

**§ 38**

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu najemca zobowiązany jest rozliczyć się ze Spółdzielnią, opróżnić wynajmowany lokal z osób i rzeczy, a następnie przekazać go za protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.
2. Nie przekazanie lokalu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego najemcę w określonym terminie daje Spółdzielni prawo do:
  - 1) podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu użytkowego,
  - 2) naliczania kary umownej w wysokości 200% czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania pisemnej umowy najmu, za każdy miesiąc zwłoki w wydaniu lokalu licząc od dnia, w którym dotychczasowy najemca zobowiązany był lokal wydać do dnia zdania lokalu oraz naliczenia opłat za świadczenia dodatkowe – media, podatki lokalne.

**Dzierżawa terenów****§ 39**

1. W przypadku dzierżawy terenu – przepisy niniejszego regulaminu dotyczące najmu lokali użytkowych stosuje się odpowiednio, natomiast stawki opłat ustalane są decyzją Rady Nadzorczej.
2. W przypadkach uzasadnionych gospodarczo i społecznie Zarząd Spółdzielni może zawrzeć umowę dzierżawy z następcą prawnym dotychczasowego dzierżawcy przez niego wskazanym, bez konieczności przeprowadzania przetargu.

**§ 40**

Zbycie prawa do lokalu użytkowego lub gruntu wymaga zgody Walnego Zgromadzenia wyrażonej w formie uchwały.

**§ 41**

Traci moc regulamin najmu i dzierżawy lokali użytkowych, powierzchni reklamowych i terenów Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Soli uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.04.2016 r.

**§ 43**

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą NSM Uchwałą Nr 15/2021 z dnia 22.02.2021 r. z mocą obowiązującą od dnia 01.03.2021 r. dla umów zawieranych po 01.03.2021 r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej NSM  
  
Ewa Monkiewicz

Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej NSM  
  
Dorota Ogrodowska

RADCA PRAWNY  
  
Alina Malczyńska