

# REGULAMIN

## zasad najmu lokali użytkowych i dzierżawy w obiektach i na terenach Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZUZANNA” w Tychach

### § 1

1. Niniejszy Regulamin określa zasady wynajmowania lokali użytkowych oraz dzierżawy terenów znajdujących się w zasobach TSM „ZUZANNA” w Tychach.
2. Najemcą w rozumieniu niniejszego regulaminu są osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, wynajmujące lokale użytkowe i inne pomieszczenia znajdujące się w zasobach Spółdzielni.
3. Dzierżawcą w rozumieniu niniejszego regulaminu są osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, dzierżawiące od Spółdzielni grunt lub jego część znajdujące się w zasobach Spółdzielni.

### § 2

1. Decyzje w sprawie wynajmu lokalu użytkowego i innych pomieszczeń lub dzierżawy gruntu lub jego części podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady najmu lub dzierżawy określone są każdorazowo w umowach zawartych pomiędzy stronami.

### § 3

1. Ogłoszenie o wynajmie lokalu użytkowego zostaje zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
2. Dopuszcza się pominięcie przez Zarząd procedury, o której mowa powyżej w przypadku, gdy dotychczasowy Najemca rozwiąże umowę najmu lokalu wskazać potencjalnego Najemcę, zainteresowanego zawarciem umowy najmu ze stawką czynszu najmu nie niższą niż dotychczas obowiązująca.
3. O wyborze zgłoszonej oferty i zawarciu umowy decyduje Zarząd Spółdzielni kierując się wysokością stawki czynszu najmu i rodzajem prowadzonej przez oferenta działalności.
4. Zarząd Spółdzielni może zastrzec sobie prawo do określenia rodzaju działalności, jaka nie może być prowadzona w danym lokalu.

### § 4

1. Najemca lokalu zobowiązany jest do wniesienia kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu brutto do dnia podpisania umowy.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 stanowi zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wynikających z tytułu zawartej umowy.
3. W przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą opłat za użytkowanie lokalu za okres dwóch miesięcy Wynajmujący jest uprawniony do pokrycia powstałych zaległości z wniesionej kaucji, a Najemca jest zobowiązany do jej uzupełnienia.
4. Zmiana wysokości czynszu najmu może być waloryzowana jeden raz w roku po ogłoszeniu przez GUS wskaźnika cen, towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły.
5. Wysokość opłat za dostawę centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, opłat za odprowadzenie ścieków oraz wywóz nieczystości stanowiących część opłaty czynszowej, Zarząd Spółdzielni ustala w oparciu o stawki dostawców.
6. Lokale użytkowe wynajmuje się na czas nieoznaczony z możliwością rozwiązania z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na podstawie

decyzji Zarządu, dopuszcza się możliwość rozwiązania umowy na mocy porozumienia stron.

7. Zmiana zakresu działalności prowadzonej w wynajmowanym lokalu oraz podnajem lub oddanie do bezpłatnego używania osobie trzeciej całości lub części wynajmowanego lokalu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

#### § 5

Przekazanie Najemcy lokalu użytkowego odbywa się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego opis stanu technicznego lokalu, podpisanego przez strony umowy.

#### § 6

Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku umożliwiających korzystanie z lokalu użytkowego.

#### § 7

1. Najemca ma prawo do bezpłatnego umieszczenia szyldu z rodzajem wykonywanej działalności przy wejściu do wynajmowanego lokalu.

2. Umieszczanie reklam poza wynajmowanym lokalem jest odpłatne i wymaga zgody Spółdzielni. Odpłatność ustalana jest każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni.

#### § 8

1. Dzierżawca terenu, zobowiązany jest do wniesienia kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu brutto do dnia podpisania umowy.

2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 stanowi zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wynikających z tytułu zawartej umowy.

3. Dzierżawca terenu nie może bez pisemnej zgody Spółdzielni dokonywać zmiany przeznaczenia terenu.

4. Spółdzielnia ma prawo żądać przywrócenia terenu dzierżawionego do stanu pierwotnego po ustaniu umowy dzierżawy.

5. Umieszczenie reklamy przez Dzierżawcę poza dzierżawionym terenem jest odpłatne i wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

6. Nośniki informacyjno-reklamowe Dzierżawca montuje we własnym zakresie i na własny koszt w miejscu uzgodnionym ze Spółdzielnią.

7. Za umieszczoną na nośniku informacyjno-reklamowym treść lub grafikę odpowiada Dzierżawca.

8. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody na osobie lub mieniu wynikające z zamieszczenia nośnika informacyjno-reklamowego.

#### § 9

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.09.2024 r., uchwałą nr 03/09/2024 i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

2. Traci moc dotychczasowy obowiązujący Regulamin zasad oddawania w najem lokali użytkowych oraz przeprowadzania przetargu na oddanie w najem lokali użytkowych uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.01.1995 r. z mocą obowiązującą od dnia 27.01.1995 r.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

TSM „ZUZANNA”

Filon Janina

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

TSM „ZUZANNA”

Mirosław Kantor

**U C H W A Ł A** Nr 03/09/2024  
**RADY NADZORCZEJ TYSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„ZUZANNA” W TYCHACH Z DNIA 23.09.2024 r.**

w sprawie: uchwalenia „Regulaminu zasad najmu lokali użytkowych i dzierżawy w obiektach i na terenach Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” i uchylenia dotychczas obowiązującego „Regulaminu zasad oddawania w najem lokali użytkowych oraz przeprowadzania przetargu na oddanie w najem lokali użytkowych”

Działając na podstawie § 98 ust. 1 pkt 10 Statutu Rada Nadzorcza Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zuzanna” w Tychach:

**p o s t a n a w i a :**

**§ 1**

1. Uchwalić „Regulamin zasad najmu lokali użytkowych i dzierżawy w obiektach i na terenach Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” w brzmieniu stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały, jako jej integralną część.
2. Uchylić „Regulaminu zasad oddawania w najem lokali użytkowych oraz przeprowadzania przetargu na oddanie w najem lokali użytkowych” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/01/95 z dnia 27.01.1995 r.

**§ 2**

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**Wynik jawnego głosowania:**

za przyjęciem uchwały głosowało - ...8... członków Rady Nadzorczej  
przeciw uchwale głosowało - ...0... członków Rady Nadzorczej  
wstrzymało się - ...0... członków Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej  
TSM „Zuzanna”

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ  
TSM „ZUZANNA”

Fiłon Janina

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
TSM „Zuzanna”

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ  
TSM „ZUZANNA”

Mirosław Kańtor