

Regulamin wynajmu lokali użytkowych i garaży
pozostających w zasobach
Towarzystwa Budownictwa Społecznego
Bytom Sp. z o.o. w Bytomiu

I. Podstawa prawna

§ 1

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Bytom Sp. z o. o. w Bytomiu, zwane dalej Spółką lub wynajmującym, działa na podstawie:

- ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn. Dz.U. Nr 98 z 2000 r. poz.1070 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, zasobie mieszkaniowym gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn. Dz.U. Nr 31 z 2005 r. poz. 266),
- ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny /Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm./,
- ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz .U. Nr 9 z 1997 r., poz. 43 z późn. zm./,
- ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych /Dz.U. Nr 94, poz. 1037 z późn. zm./,
- Aktu Założycielskiego Spółki TBS Bytom Sp. z o.o.,
- niniejszego Regulaminu.

II. Postanowienia ogólne

§ 2

1. Regulamin ma zastosowanie do lokali użytkowych (w tym garaży) stanowiących własność Spółki.
2. Spółka może zawierać umowy najmu lokali użytkowych (garażu) z osobami prawnymi lub osobami fizycznymi.

§ 3

1. Ustala się zasadę, że lokale użytkowe (garaże) nie przeznaczone do sprzedaży, oddaje się w najem.
2. Ustalony przez Spółkę tryb pozyskiwania najemcy lokalu użytkowego (garażu) ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty na wynajem.
3. Lokalem użytkowym jest pomieszczenie służące do prowadzenia działalności gospodarczej, świadczenia usług, prowadzenia handlu, prowadzenia produkcji itp.

4. Przez garaż rozumie się zarówno lokal jak i miejsce parkingowe służące do parkowania pojazdów mechanicznych.

III. Tryb i warunki wynajmu lokali

§ 4

1. Lokale użytkowe przeznaczone na działalność gospodarczą wynajmowane są co do zasady w drodze przetargu.

2. W przypadku braku zainteresowania lokalem użytkowym (garażem), który na dwóch kolejnych przetargach nie znalazł najemcy, Spółka dopuszcza możliwość prowadzenia negocjacji w sprawie jego najmu z każdym oferentem, chętnym do jego niezwłocznego wynajęcia.

3. Garaże znajdujące się w budynkach mieszkalnych w pierwszej kolejności wynajmowane są mieszkańcom tych budynków na warunkach ustalonych w oparciu o średnie stawki obowiązujące w Spółce.

4. Formę i procedurę przetargu oraz zasady przekazania w najem lokalu użytkowego (garażu) określi Zarząd Spółki w formie zarządzenia.

§ 5

Zarząd Spółki może wyłączyć z przetargu lokal użytkowy i wynająć ten lokal poza przetargiem na rzecz Urzędu Miejskiego w Bytomiu, jednostek organizacyjnych Gminy Bytom lub instytucji państwowych, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej Spółki.

§ 6

1. Zarząd Spółki może również wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu użytkowego poza przetargiem w następujących przypadkach:

a) małżonkowi, zstępnym i wstępnym zmarłego najemcy lokalu – na warunkach nie gorszych, niż obowiązujące w dotychczasowej umowie – w terminie 6 miesięcy od daty zgonu;

b) po bezskutecznym upływie powyższego terminu, jeżeli lokal nie został dotychczas oddany w najem, o wynajem lokalu poza przetargiem mogą wystąpić również wspólnicy prowadzący wraz z dotychczasowym najemcą lokalu działalność w tym lokalu w formie spółki prawa cywilnego bądź handlowego, którzy nie byli ujęci w umowie najmu lokalu.

2. Warunkiem zawarcia umowy najmu poza przetargiem jest brak zaległości w opłatach obciążających lokal lub garaż.

§ 7

1. Wysokość stawek czynszowych za najem lokali użytkowych innych niż ustalone w drodze przetargu ustala Zarząd Spółki jako stawkę wyjściową w drodze zarządzenia, uwzględniając położenie lokalu oraz rodzaj prowadzonej działalności.

2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni lokalu nie może być niższa od faktycznych kosztów utrzymania lokalu, ponoszonych przez wynajmującego.

§ 8

1. Na wniosek najemcy lokalu użytkowego, który nie posiada zaległości z tytułu czynszu i innych opłat wobec wynajmującego, możliwe jest wyrażenie zgody na podział zajmowanego lokalu, jeżeli pozwalają na to przepisy określone w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Lokale po podziale winny spełniać wymogi lokalu samodzielnego, wynikające z ustawy o własności lokali.

2. Koszty prac budowlanych ponoszą najemcy lokalu i nie przysługuje im roszczenie o ich zwrot.

3. Po dokonaniu podziału lokalu możliwe jest wyłączenie z przetargu każdego z nowo powstałych lokali i wynajęcie poza przetargiem na rzecz dotychczasowego najemcy lokalu, który nie posiada zaległości z tytułu czynszu i innych opłat wobec wynajmującego, według zasad i na warunkach obowiązujących w dotychczasowej umowie najmu lokalu.

§ 9

1. Na wniosek najemcy lokali użytkowych, które bezpośrednio sąsiadują z sobą, a który nie posiada zaległości z tytułu czynszu i innych opłat wobec wynajmującego, możliwe jest wyrażenie zgody na połączenie zajmowanych lokali użytkowych w jeden lokal użytkowy, jeżeli pozwalają na to przepisy określone w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz spełnione są wymogi lokalu samodzielnego, wynikające z ustawy o własności lokali.

2. Koszty prac budowlanych ponoszą najemcy lokalu i nie przysługuje im roszczenie o ich zwrot.

§ 10

Przyjmuje się zasadę, że zamiany lokali użytkowych między najemcami są niedopuszczalne bez zgody wynajmującego.

§ 11

1. Pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy, lokal użytkowy nie może być podnajmowany bez zgody Zarządu Spółki. W przypadku wyrażenia zgody na podnajem opłatę za powierzchnię lokalu użytkowego przeznaczoną przez najemcę na podnajem określa się na podstawie stawki za podnajem, ustalonej w stosownej uchwale Zarządu Spółki.

2. Nie zezwala się najemcom lokali użytkowych na zmianę przeznaczenia lokalu na inny rodzaj prowadzonej tam działalności bez uprzedniej zgody Spółki.

3. Uzyskanie wszystkich koniecznych, przewidzianych odrębnymi przepisami prawa zezwoleń i uzgodnień obciąża najemcę lokalu.

§ 12

1. Na wniosek najemcy lokalu użytkowego, który nie posiada zaległości z tytułu czynszu i innych opłat wobec wynajmującego, wynajmujący może zezwolić na podnajem części lokalu użytkowego.
2. Podnajem lokalu użytkowego może dotyczyć do 50 % powierzchni lokalu, przy czym najemca jest zobowiązany prowadzić działalność w pozostałej części lokalu.
3. Wyrażenie zgody na podnajem części lokalu użytkowego może być uzależnione od podwyższenia stawki czynszu najmu przypadającej na podnajmowaną część lokalu lub od zobowiązania podnajemcy do przelewania należności czynszowych bezpośrednio na rachunek wynajmującego.

§ 13

W przypadku wystąpienia po stronie najemcy istotnych zdarzeń, skutkujących przejściem praw i obowiązków na następcę prawnego, zmiana strony umowy najmu może nastąpić decyzją Zarządu Spółki, poprzez wprowadzenie aneksu do umowy lub poprzez zawarcie nowej umowy.

§ 14

1. O zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego (garażu) mogą się ubiegać jedynie te osoby lub podmioty, które na dzień składania wniosku nie posiadają w stosunku do Spółki zadłużenia z tytułu lokalu mieszkalnego, innego lokalu użytkowego, garażu lub dzierżawy terenu, a także zadłużenia z innych tytułów.
2. Najemca lokalu użytkowego, który utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego orzekającego eksmisję może ubiegać się o ponowne zawarcie umowy najmu.
3. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest brak zaległości czynszowych obciążających ten lokal jak i innych wynajmowanych lokali będących w zasobach Spółki.
4. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób, którym została wypowiedziana umowa najmu lokalu użytkowego.
5. Z osobą, o której mowa w ust. 1 zawiera się umowę najmu lokalu, zawartą na czas nieoznaczony, ze stawką czynszu wynikającą ze stawek czynszowych obowiązującą w chwili zawarcia nowej umowy.

§ 15

1. Przed zawarciem umowy najmu lokalu użytkowego najemca lokalu jest zobowiązany, według wyboru Spółki, do wniesienia kaucji zabezpieczającej w wysokości sześciomiesięcznego czynszu najmu brutto bądź złożenia weksła własnego in blanco z klauzulą bez protestu, poręczonego przez dwóch poręczycieli (z podpisami potwierdzonymi notarialnie lub złożonymi w obecności pracownika Spółki) zaakceptowanymi przez Spółkę.

2. Wniesiona kaucja jest zabezpieczeniem Spółki z tytułu zawartej umowy najmu lokalu oraz przyszłych rozliczeń finansowych przy jego zwalnianiu.

3. Z kaucji zabezpieczającej określonej w ust. 1 zwolnieni są najemcy garaży, którzy równocześnie wynajmują lokal mieszkalny w zasobach Spółki.

§ 16

1. Wymagane prawem oznaczenia prowadzenia działalności (szyldy firmy) mogą być montowane przez najemców nieodpłatnie, w miejscu uzgodnionym z Zarządem Spółki, który to określi dopuszczalną formę, wymiary i miejsce montażu takiego oznaczenia.

2. Warunkiem umieszczenia przez osoby fizyczne lub prawne reklam, szyldów, tablic jest zezwolenie Zarządu Spółki, poza uzyskaniem innych wymaganych prawem pozwoleń.

§ 17

1. Zasadą jest, że lokale użytkowe (garaże) wynajmuje się na czas nieoznaczony.

2. Umowa najmu lokalu użytkowego (garażu) na czas nieoznaczony może być rozwiązana przez każdą ze stron bez podania powodu z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia.

3. Umowa najmu lokalu użytkowego może być rozwiązana przez wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdy najemca:

a) używa lokal w sposób niezgodny z jego umownym przeznaczeniem,

b) zalega z zapłatą należności za co najmniej dwa pełne okresy płatności, a postępowanie upomnieniowe nie osiągnęło zamierzonego efektu,

c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego użytkowania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela,

d) bez zgody wynajmującego samowolnie wykonał przeróbki, modernizacje i zmiany w stosunku do stanu pierwotnego,

e) nie wykonuje obowiązków wynikających z postanowień umowy najmu.

5. W uzasadnionych przypadkach, na podstawie wcześniejszej decyzji Zarządu, dopuszcza się zawieraniu umów najmu na czas oznaczony lub nieoznaczony z ustalonym przez strony okresem wypowiedzenia, jeśli z takim wnioskiem zwróci się zainteresowany i nie będzie to sprzeczne z interesem Spółki.

6. Pod wigorem natychmiastowego rozwiązania umowy, tj. rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia, lokal użytkowy nie może być wykorzystywany przez najemcę na inny cel niż ten, który jest określony w umowie najmu.

7. Lokale użytkowe położone w budynkach mieszkalnych można wynajmować wyłącznie na działalność nieuciążliwą dla mieszkańców.

8. Przez działalność nieuciążliwą należy rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości w funkcjonowaniu i korzystaniu z nieruchomości i nie zakłóca spokoju mieszkańcom poprzez np. hałas, wydzielające się zapachy itp.

IV. Postanowienia końcowe

§ 18

1. Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu lub jej rozwiązania najemca zobowiązany jest przekazać lokal wynajmującemu po uprzednim jego odnowieniu i doprowadzeniu do stanu pierwotnego.

2. Spółka może zwolnić najemcę z obowiązku przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, przy czym najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów.

3. Jeżeli najemca nie przywróci lokalu do stanu pierwotnego Spółka jest uprawniona do wykonania niezbędnych w tym celu prac, przy czym najemca upoważnia Spółkę do zastępczego wykonania tych prac na koszt najemcy. Koszty przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego mogą być potrącone z wniesionej kaucji.

4. Przekazanie następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 19

Regulamin wchodzi w życie z dniem 19 czerwca 2008 r.