

REGULAMIN WYNAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH I POMIESZCZEŃ, POWIERZCHNI REKLAMOWYCH ORAZ DZIERŻAWY TERENU W ZAKOPIAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ZAKOPANEM

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady wynajmowania lokali użytkowych i pomieszczeń, powierzchni reklamowych oraz dzierżawy terenu w Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem.

§ 2

Podstawę prawną Regulaminu stanowią:

1. Kodeks cywilny;
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. 2021. poz.648);
3. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2023. poz. 438);
4. Ustawę o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (tekst jedn. Dz. U. 2021. poz. 1048);
5. Statut Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem.

§ 3

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:

1. Spółdzielnia – rozumie się przez to Zakopiańską Spółdzielnię Mieszkaniową w Zakopanem;
2. Najemca – osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, wynajmujące lokale lub pomieszczenia użytkowe oraz wynajmujące powierzchnie reklamowe znajdujące się w zasobach spółdzielni.
3. Dzierżawca – osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, dzierżawiące od spółdzielni lokal, pomieszczenie lub teren.
4. Lokal użytkowy – wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, znajdujących się w budynku mieszkalnym lub niemieszkalnym, w którym prowadzi się działalność gospodarczą lub inna działalność.

5. Części wspólne nieruchomości – stanowią grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli oraz osób uprawnionych do lokali.

§ 4

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni uzyskane w ramach prowadzonej działalności gospodarczej przypadają spółdzielni.
2. Pożytki i inne przychody z wynajmowania lokali i pomieszczeń, dzierżawy terenu oraz wynajmowania powierzchni reklamowych, stanowiących części wspólne nieruchomości, przeznacza się na pokrycie kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości.

II. Najem lokali użytkowych i pomieszczeń

§ 5

Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym lub prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, lokale użytkowe lub pomieszczenia wolne w sensie prawnym i faktycznym.

§ 6

1. Wyboru najemców lokali użytkowych i pomieszczeń dokonuje Zarząd spółdzielni w drodze przyjęcia następujących procedur:
 - a. przetargu ofertowego nieograniczonego skierowanego do nieograniczonej grupy potencjalnych oferentów opublikowanego w Internecie lub lokalnej prasie,
 - b. przetargu ofertowego ograniczonego do danej grupy potencjalnych oferentów opublikowanego w Internecie lub lokalnej prasie,
 - c. zbierania ofert na podstawie zapytania ofertowego skierowanego do danej grupy potencjalnych oferentów,
 - d. ogłoszenia wywieszonego na tablicach ogłoszeń w budynkach spółdzielni, lokalach użytkowych lub Internecie,
 - e. zlecenia pośrednikowi w obrocie nieruchomościami przedstawienia spółdzielni potencjalnych oferentów.
2. Zarząd spółdzielni dokonując wyboru odpowiedniej procedury, o której mowa w ust. 1 kieruje się interesem spółdzielni, charakterem i atrakcyjnością lokalu użytkowego przeznaczonego do wynajęcia.

3. Warunki najmu lokali użytkowych i pomieszczeń każdorazowo określone są w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą zgodnie z zapisami § 13 niniejszego regulaminu.

§ 7

1. Osoby stające do przetargu obowiązane są wnieść wadium w wysokości nie niższej niż równowartość dwumiesięcznego czynszu najmu wynikającego z ogłoszenia powiększonego o obowiązujący podatek VAT.
2. Wadium winno być wniesione przelewem lub wpłacone w kasie spółdzielni najpóźniej w dniu przetargu.
3. Wadium wniesione przez wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet kwoty zabezpieczenia, o której mowa w § 13 ust. 2 pkt f. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie niezwłocznie zwrócone przelewem na konto.
4. Wysokość czynszu najmu lokalu użytkowego zostanie wyliczona zgodnie z zapisami § 14 niniejszego regulaminu.

§ 8

- 1.1. Zarząd na pisemny wniosek zainteresowanego mieszkańca lub grupy mieszkańców, może zawrzeć umowę użyczenia pomieszczenia wchodzącego w skład części wspólnych nieruchomości na okres nie dłuższy niż 5 lat.
- 1.2. Pomieszczenie, o którym mowa w ust. 1.1 nie może być przeznaczone na działalność gospodarczą a jedynie może służyć zaspokojeniu potrzeb własnych wynikających z faktu zamieszkiwania w budynku, w którym znajduje się pomieszczenie.
- 1.3. Do wniosku wymienionego w ust. 1.1. zainteresowani winni dołączyć pisemną zgodę (uchwałę) właścicieli lokali dysponujących ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej.
- 1.4. Umowa użyczenia pomieszczenia nie może zostać zawarta w przypadku, gdy na etapie zbierania głosów sprzeciw wyrazi choćby jeden ze współwłaścicieli.
- 1.5. W przypadku późniejszego pisemnego sprzeciwu choćby jednego ze współwłaścicieli, zawarta uprzednio umowa ulega rozwiązaniu.
- 1.6. Wysokość stawki opłaty za 1m² zajmowanego pomieszczenia rokrocznie zatwierdzana jest uchwałą Rady Nadzorczej (powierzchnia dodatkowa).
- 1.7. Na czas przeprowadzania remontu w lokalu mieszkalnym, dopuszcza się użyczenie pomieszczenia z pominięciem zapisu ustępu 1.3. Tymczasowe użyczenie pomieszczenia może nastąpić na okres do 3 miesięcy.

- 2.1. Na pisemny wniosek zainteresowanego mieszkańca lub grupy mieszkańców, Zarząd może także zawrzeć umowę użyczenia części nieruchomości wspólnej.
- 2.2. Użyczony fragment nieruchomości wspólnej nie może być przeznaczony na działalność gospodarczą a jedynie może służyć zaspokojeniu potrzeb własnych wynikających z faktu zamieszkiwania w budynku.
- 2.3. Do wniosku wymienionego w ust. 2.1., zainteresowani powinni dołączyć pisemną zgodę (uchwałę) właścicieli lokali dysponujących ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej.
- 2.4. Umowa użyczenia części nieruchomości wspólnej nie może zostać zawarta w przypadku, gdy na etapie zbierania głosów sprzeciw wyrazi choćby jeden ze współwłaścicieli.
- 2.5. W przypadku późniejszego pisemnego sprzeciwu choćby jednego ze współwłaścicieli, zawarta uprzednio umowa ulega rozwiązaniu.

§ 9

1. Przekazanie Najemcy lokalu użytkowego lub pomieszczenia, odbywa się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego opis stanu technicznego i jego wyposażenie, który powinien być podpisany przez obydwie strony umowy.
2. Protokolarne przekazanie lokalu, pomieszczenia lub terenu następuje nie później niż w przeciągu 7 dni od daty podpisania umowy najmu lub dzierżawy.
3. Protokół zdawczo odbiorczy stanowi integralną część umowy oraz podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.
4. W czasie trwania umowy najmu, Najemca zobowiązany jest do przeprowadzania drobnych napraw i odnawiania lokalu użytkowego lub pomieszczenia oraz utrzymywania lokalu użytkowego lub pomieszczenia, jego wyposażenia oraz otoczenia w należytych stanie technicznym i sanitarno porządkowym.
5. O potrzebie przeprowadzenia napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie pisemnie zawiadomić, w przeciwnym przypadku odpowiada za powstałą szkodę.
6. Wszystkie modernizacje, remonty bądź adaptacje lokalu proponowane przez Najemcę wykonywane i finansowane są przez Najemcę po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Koszt dokonanych zmian, o których mowa powyżej nie podlega rozliczeniu lub zwrotowi przez Spółdzielnię, ani w czasie trwania umowy najmu ani po jej zakończeniu lub rozwiązaniu.

7. W przypadku, gdy spółdzielnia przekazuje Najemcy lokal użytkowy lub pomieszczenie bez wyposażenia w urządzenia techniczno-sanitarne, Najemca we własnym zakresie i na własny koszt może zamontować te urządzenia.
8. Po zakończeniu umowy najmu Najemca usunie wszystkie zamontowane przez siebie urządzenia na własny koszt i przywróci lokal lub pomieszczenie do stanu poprzedniego wg stanu na dzień przekazania lokalu zgodnie z protokołem przekazania.
9. Po zakończeniu najmu, Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.

III. Dzierżawa powierzchni reklamowych

§ 10

1. Umieszczenie nośników reklamowych i reklam na gruntach, dachach lub elewacji budynków spółdzielni możliwe jest wyłącznie pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Zarządu spółdzielni.
2. Zgoda na umieszczenie nośników reklamowych wydawana jest przez spółdzielnię po analizie wniosku zawierającego:
 - a. Określenie wymiarów i lokalizacji nośnika reklamowego/reklamy.
 - b. Szkic, zdjęcie lub mapę przedstawiające miejsce lokalizacji nośnika/reklamy.
 - c. Określenie treści.
 - d. Krótki opis techniczny zawierający co najmniej opis użytych materiałów oraz sposób montażu gwarantujący bezpieczeństwo i estetykę montowanego nośnika reklamowego/reklamy.
3. W przypadku gdy z umieszczeniem nośnika reklamowego wiąże się konieczność dopełnienia formalności wynikających z Prawa Budowlanego lub innych przepisów, obowiązki i koszty związane z załatwieniem formalności spoczywają na wnioskodawcy.
4. Zatwierdzeniem wniosku jest podpisanie umowy dzierżawy powierzchni pod reklamę/nośnik reklamowy.
5. Warunki dzierżawy powierzchni reklamowych każdorazowo określone są w umowie zawieranej przez spółdzielnię z dzierżawcą zgodnie z zapisami § 13 niniejszego regulaminu.
6. Zasady ustalania wysokości opłat z tytułu umieszczenia reklamy na gruntach i obiektach budowlanych stanowiących własność spółdzielni ustala Zarząd.

§11

1. Właścicielowi lub najemcy lokalu użytkowego przysługuje prawo bezpłatnego zamontowania jednej reklamy informującej o prowadzonej przez siebie działalności.
2. Projekt i miejsce zamontowania reklamy, o której mowa w ust. 1 każdorazowo winna być uzgodniona ze spółdzielnią.
3. Informacje i reklamy umieszczone na szybach wynajmowanego lokalu zwolnione są z opłat, jednak ich montaż winien być uzgodniony ze spółdzielnią.
4. Po zakończeniu umowy, Najemca usunie na własny koszt wszystkie zamontowane przez siebie urządzenia reklamowe i przywróci teren do stanu poprzedniego. Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonego.
5. W razie odmowy przywrócenia stanu pierwotnego lub niedotrzymania terminu 14 dni, Spółdzielnia przywróci stan pierwotny a kosztami obciąży Najemcę/ Dzierżawcę.

IV. Dzierżawa terenu

§ 12

1. Do wyboru dzierżawców terenu stosuje się odpowiednio przepisy § 6 niniejszego regulaminu.
2. Teren może zostać oddany w dzierżawę pod obiekt budowlany jeżeli:
 - a. obiekt będzie nietrwale związany z gruntem,
 - b. spełnia wszystkie wymagane prawem warunki i uzgodnienia z odpowiednich urzędów i instytucji,
 - c. usytuowanie obiektu nie będzie stanowić kolizji z uzbrojeniem terenu,
 - d. obiekt nie będzie kolidował z dotychczasową architekturą zagospodarowaniem nieruchomości,
 - e. prowadzona działalność w obiekcie nie będzie uciążliwa dla mieszkańców.
3. Wysokość opłaty za dzierżawiony teren, nie może być niższa niż opłaty naliczane (zgodnie z uchwałą Rady Miasta) przez Gminę Miasto Zakopane – za grunt o podobnym przeznaczeniu.
4. Warunki dzierżawy terenu każdorazowo określone są w umowie zawieranej przez spółdzielnię z dzierżawcą zgodnie z zapisami § 13 niniejszego regulaminu.

V. Zawieranie umów

§ 13

1. Szczegółowe zasady wynajmu lokali, pomieszczeń użytkowych, powierzchni reklamowych oraz dzierżawy terenu w Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

w Zakopanem, określane są każdorazowo w umowach najmu lub dzierżawy podpisanych przez obie strony umowy.

2. Umowy, których mowa w ust. 1 powinny zawierać zapisy zabezpieczające interes spółdzielni oraz zapewniać zachowanie prawidłowości obrotu gospodarczego, w tym w szczególności:
 - a. określenie stron umowy i osób uprawnionych do ich reprezentowania,
 - b. powołanie dokumentów rejestracyjnych stron umowy: KRS, NIP, REGON, PESEL, itp.,
 - c. określenie przedmiotu umowy, w tym: rodzaju działalności, wielkości powierzchni rozliczeniowej oraz innych niezbędnych elementów precyzujących przedmiot umowy,
 - d. określenie czasu trwania umowy (czas oznaczony lub nieoznaczony),
 - e. określenie wysokości czynszu oraz wysokości czynszu w przypadku bezumownego korzystania z lokalu,
 - f. określenie zasad wnoszenia kaucji oraz zasad potrąceń oraz jej zwrotu. Kaucję w wysokości minimum trzy miesięcznego czynszu (łącznie z VAT) należy wpłacić przed:
 - podpisaniem umowy najmu lub dzierżawy,
 - wydaniem lokalu, terenu najemcy lub dzierżawcy,
 - g. określenie zasad i sposobów dokonywania zmian wysokości czynszu najmu lub dzierżawy,
 - h. określenie zasad i sposobu rozliczeń pomiędzy stronami, w tym terminów płatności oraz zasad naliczania odsetek za nieterminowe regulowanie zobowiązań umownych,
 - i. określenie zasad przekazania przedmiotu umowy i jego zwrotu,
 - j. określenie zasad podziału kompetencji w zakresie eksploatacji i utrzymania przedmiotu najmu oraz jego remontów i modernizacji,
 - k. określenie zasad udostępnienia przedmiotu umowy, ilekroć jest do niezbędne do przeprowadzenia:
 - przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii,
 - zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających Najemcę,
 - wyposażenia budynku lub lokalu w dodatkowe instalacje i urządzenia,
 - odczytu urządzeń pomiarowych,

- l. określenie strony odpowiedzialnej za przestrzeganie obowiązujących przepisów ochrony p/pożarowej w tym do zapewnienia i wyposażenia przedmiotu najmu w niezbędne wymagane dla rodzaju działalności urządzenia przeciwpożarowe,
 - m. określenie zasad i sposobów komunikowania się stron oraz zasad i sposobów dokonywania zmian warunków umowy,
 - n. określenie okresu wypowiedzenia oraz zasad i terminów rozwiązania umowy w trybach szczególnych, w tym bez zachowania okresu wypowiedzenia,
3. Umowa dzierżawy powierzchni reklamowych może ulec rozwiązaniu w trybie natychmiastowym w przypadku:
- a. utrzymania nośnika w złym stanie technicznym zagrażającym bezpieczeństwu,
 - b. zamieszczenia reklamy o treści niezgodnej z prawem,
 - c. wykorzystania nośnika niezgodnie z przeznaczeniem.

VI. Zasady ustalania czynszu najmu

§ 14

1. Wysokość minimalnego czynszu najmu za lokal użytkowy, ustalana jest w oparciu o wyliczone dla lokalu opłaty eksploatacyjne wraz z odpisem na fundusz remontowy powiększone o 50% narzut stanowiący zysk spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek najemcy, Zarząd może obniżyć czynsz najmu. Wysokość obniżonego czynszu najmu nie może być jednak niższa niż wyliczone dla lokalu opłaty eksploatacyjne wraz z odpisem na fundusz remontowy.
3. Niezależnie od czynszu najmu najemca lokalu zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z mediami dostarczonymi do lokalu.
4. Do opłat wynikających z ust. 1, 2 oraz 3 zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

VII. Postanowienia końcowe

§ 15

1. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą z mocą obowiązującą od dnia podjęcia.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu tracą moc:
 - „Regulamin wynajmu lokali użytkowych i pomieszczeń, powierzchni reklamowych oraz dzierżawy terenu w Zakopiańskiej Spółdzielni

mieszkaniowej w Zakopanem” uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 8/23 Nr 1 z dnia 26.02.2019r.

- „Regulamin wynajmu lokali użytkowych i pomieszczeń dzierżawy terenu oraz wynajmu lub użyczenia pomieszczeń niepełnowartościowych w zasobach Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem” uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 77/47z dnia 18kk.10.2007r. z późniejszymi zmianami
- „Regulamin prowadzenia działalności reklamowej związanej z dzierżawą gruntu lub powierzchni na obiektach budowlanych będących własnością lub w wieczystym użytkowaniu Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem” uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 78/48 z dnia 18.10.2007 r. z późniejszymi zmianami.

–

3. Po wprowadzeniu zmian do regulaminu uchwała nr 1/ 58 z dnia 15.02.2024 r. Rada Nadzorcza zatwierdza jednolity tekst regulaminu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

Katarzyna Kamińska

.....

Bartłomiej Szczerba