

Regulamin wynajmu lokali użytkowych i miejsc pod reklamy w SM „Marysin Wawerski”

I. Wynajem lokali użytkowych:

§ 1

Spółdzielnia może zawierać umowy najmu lokali użytkowych z osobami prawnymi lub osobami fizycznymi będącymi lub nie będącymi członkami Spółdzielni.

§ 2

Spółdzielnia wynajmuje lokale użytkowe położone w swoich zasobach, tj. w :

- 1) obiektach handlowo-usługowych,
- 2) budynkach mieszkalnych,
- 3) innych obiektach położonych na terenie Spółdzielni (w budynku administracji Spółdzielni, stacjach transformatorowych i pomieszczeniach po kotłowni).

§ 3

1. Lokale wymienione w § 2, za wyjątkiem pomieszczeń transformatorowych, wynajmowane są na zasadach przetargów.
2. Ogłoszenia o przetargach zamieszczane są w zależności od potrzeb:
 - a) w prasie lokalnej,
 - b) na stronie internetowej Spółdzielni,
 - c) w internecie,
 - d) w siedzibie Spółdzielni.

§ 4

1. Rozstrzygnięcia przetargu dokonuje Komisja przetargowa w skład której wchodzi dwóch pracowników Spółdzielni (przy czym jeden z nich musi być członkiem Zarządu) przy udziale dwóch członków Rady Nadzorczej Spółdzielni.

2. Po zakończeniu przetargu zostaje sporządzony protokół z przetargu, który zostaje podpisany przez członków Komisji przetargowej.

§ 5

1. Zasadą jest, że lokale użytkowe wynajmuje się na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. W jednostkowych przypadkach, na podstawie wcześniejszej decyzji Zarządu, dopuszcza się zawieranie innych umów najmu, jeśli z takim wnioskiem zwróci się zainteresowany i nie będzie to sprzeczne z interesem Spółdzielni.
2. Pod rygorem 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.
3. Lokale użytkowe położone w budynkach mieszkalnych można wynajmować wyłącznie na działalność nieuciążliwą dla mieszkańców.
4. Pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy, lokal użytkowy nie może być podnajmowany bez zgody Zarządu Spółdzielni. W przypadku wyrażenia zgody na podnajem opłatę za powierzchnię lokalu użytkowego przeznaczoną przez najemcę na podnajem ustala Komisja przetargowa.

§ 6

1. Umowa najmu lokalu użytkowego, która jest zawierana przez Zarząd Spółdzielni z najemcą, powinna, oprócz zapisów ujętych w § 5 ust.1-4, m.in. zawierać:
 - 1) wyjściową stawkę eksploatacji podstawowej, przy czym wysokość stawki eksploatacji jest uzależniona od usytuowania lokalu użytkowego oraz rodzaju wykonywanej w nim działalności, opłaty za media i wywóz nieczystości,

- 2) opłatę z tytułu podatku od nieruchomości, przy czym jej wysokość odpowiada opłacie ustalonej w aktualnie obowiązującej uchwale Rady Miasta Warszawy,
 - 3) zapis o naliczaniu podatku VAT, zgodnie z obowiązującą ustawą,
 - 4) zapis o corocznej waloryzacji stawki eksploatacyjnej wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim,
 - 5) informacje o wymaganym zabezpieczeniu finansowym na poczet ewentualnych zaległości w uiszczaniu należności wynikających z umowy najmu lokalu użytkowego,
 - 6) prawa i obowiązki najemcy oraz wynajmującego (Spółdzielni) dotyczące m.in.:
 - a) wykonywania przez najemcę w lokalu bieżących napraw: podłóg, drzwi, okien (łącznie z ich szkleniem), tynków (łącznie z ich malowaniem), urządzeń sanitarnych i innych urządzeń znajdujących się w lokalu,
 - b) prawidłowej eksploatacji przez najemcę instalacji występujących w lokalu,
 - c) opomiarowania przez wynajmującego instalacji wskazanych w umowie (w tym legalizacji przez wynajmującego wodomierzy na koszt najemcy).
2. Lokal zostaje przekazywany najemcy protokolarnie i jest zdawany przez najemcę również na podstawie protokołu. Najemca ma obowiązek zdać lokal użytkowy w stanie nie pogorszonym.

II. Wynajem miejsc pod reklamy i szyldy

§ 7

1. Zarząd Spółdzielni może wydawać zgody na umieszczanie na swoich zasobach, tj.:
 - a) budynkach mieszkalnych,
 - b) obiektach położonych na terenie Spółdzielni,
 - c) obiektach pawilonów handlowo-usługowych,

- d) na terenie będącym w jej wieczystym użytkowaniu wszelkiego rodzaju trwałych nośników informacyjno-reklamowych, jak: szyldy, reklamy, tablice informacyjne, billboardy, diapazony, banery itp.
2. Miejsca pod zabudowę nośników informacyjno-reklamowych wskazuje się w trybie bezprzetargowym na wniosek zainteresowanego.

§ 8

1. Trwałe nośniki informacyjne (tj. określone w § 7 ust.1), zainteresowany montuje we własnym zakresie i na swój koszt w miejscu uzgodnionym ze Spółdzielnią.
2. Nośnik informacyjno-reklamowy musi być zamontowany zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego.
3. Za zamieszczoną na nośniku informacyjno-reklamowym treść lub grafikę (znaki, symbole, obrazy itp.) odpowiada najemca.
4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wszelkiego rodzaju szkody (na osobie lub mieniu) wynikające z zamieszczenia nośnika informacyjno-reklamowego.
5. Wysokość opłat za zamieszczenie na zasobach Spółdzielni nośnika informacyjno-reklamowego jest uzależniona od jego powierzchni i rodzaju oraz jest określona w umowie najmu na podstawie stawki ustalonej w uchwale Rady Nadzorczej.
6. Szczegółowe warunki wynajmowania miejsca wskazanego pod zamieszczenie nośnika informacyjno-reklamowego reguluje umowa zawarta przez Zarząd Spółdzielni z najemcą, którą zawiera się na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Jeśli strony umowy tak postanowią, dopuszcza się zawieranie innych umów.
7. Zarząd Spółdzielni, na pisemny wniosek zainteresowanego, może wyrazić zgodę na zamieszczanie wszelkiego rodzaju ogłoszeń, informacji i reklam:

- a) w gablotach ogłoszeniowych na klatkach schodowych,
 - b) na słupach ogłoszeniowych i w gablotach wolnostojących na terenie osiedla, stanowiących własność Spółdzielni,
 - c) na stronie internetowej Spółdzielni.
8. Odpłatność za zamieszczanie ogłoszeń, informacji i reklam określonych w ust.7 ustala Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę:
- a) wielkość ogłoszenia, informacji lub reklamy,
 - b) ich ilość oraz czas ekspozycji.
9. Zainteresowany może zamieścić ogłoszenia, informacje lub reklamy na podstawie pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, w której podaje się m.in.:
- a) ustaloną przez Zarząd wysokość opłat,
 - b) ilość gablot przeznaczonych do ekspozycji,
 - c) czas trwania ekspozycji.

III. Postanowienia końcowe.

§ 9

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

§ 10

O zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego lub miejsc do reklamy mogą się ubiegać jedynie te osoby lub podmioty, które na dzień składania wniosku:

- 1) nie posiadają w stosunku do Spółdzielni zadłużenia,
- 2) nie korzystają bez tytułu prawnego z innego lokalu użytkowego lub terenu.

- 6 -

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy Statutu i regulaminów wewnętrznych SM „Marysin Wawerski” oraz właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

Sekretarz RN

Przewodniczący RN