

Regulamin

w sprawie zasad wynajmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu oraz instalowania reklam w zasobach SM "Janowo".

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Niniejszy regulamin ustalony został między innymi w celu:

- uregulowania zasad wynajmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu oraz umieszczania tablic reklamowych na gruntach i obiektach budowlanych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo” oraz będących w jej wieczystym użytkowaniu i zarządzie.
- zadbania o estetykę osiedla.

§ 2

1. Najemcą w rozumieniu niniejszego regulaminu są osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, wynajmujące lokale lub pomieszczenia użytkowe znajdujące się w zasobach spółdzielni.
2. Dzierżawcą w rozumieniu niniejszego regulaminu są osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, dzierżawiące od spółdzielni teren gruntu przeznaczony na prowadzenie działalności gospodarczej.
3. Reklamodawcą w rozumieniu niniejszego regulaminu są osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, dzierżawiące od spółdzielni teren gruntu przeznaczony na zainstalowanie nośnika reklamy lub ściany budynku pod reklamę.
4. Pod pojęciem stosownej umowy rozumie się umowę najmu lokalu użytkowego, umowę dzierżawy terenu, umowę na instalację reklamy.

§ 3

1. Decyzję w sprawie wynajmu lokalu użytkowego, dzierżawy terenu, instalacji tablicy reklamowej podejmuje Zarząd Spółdzielni kierując się w szczególności efektywnością ekonomiczną, potrzebami mieszkańców, ogólną polityką gospodarczą.
2. Zarząd Spółdzielni podejmując decyzję o wynajmie lokalu, dzierżawie terenu bądź zainstalowaniu tablicy reklamowej może wziąć pod uwagę inne niż wymienione w ust. 1 przesłanki.

3. Ogłoszenie o wynajmie lokalu użytkowego, Zarząd Spółdzielni zamieszcza w biuletynie informacyjnym „Nasze Sprawy” na stronie internetowej spółdzielni lub w prasie codziennej.
4. Dopuszcza się możliwość wynajmu lokalu, dzierżawy terenu lub instalacji reklamy bez ogłoszenia, w przypadku posiadania przez Zarząd Spółdzielni złożonych przez zainteresowanych wniosków.
5. Umowy na wynajem lokali, dzierżawę terenu bądź instalację tablicy reklamowej zawierane są na czas nieoznaczony lub oznaczony. Decyzje w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
6. Zawarcie stosownej umowy uzależnione jest od wpłacenia w dniu zawarcia umowy, kaucji w wysokości trzykrotnej wysokości czynszu na pokrycie należności z tytułu zaległego czynszu i opłat niezależnych od spółdzielni, roszczeń związanych z powstaniem szkody lub pogorszeniem stanu lokalu lub terenu w stopniu większym niż normalne zużycie.

II. Lokale użytkowe.

§ 4

1. Lokalem użytkowym jest pomieszczenie lub zespół pomieszczeń znajdujących się w budynku mieszkalnym lub niemieszkalnym, w którym prowadzi się działalność gospodarczą lub inną działalność o funkcji niemieszkalnej.
2. Lokale użytkowe nie mogą być użytkowane na potrzeby mieszkaniowe.
3. Podstawą przejęcia lokalu przez najemcę jest podpisanie umowy najmu zawierającej szczegółowe warunki użytkowania lokalu.
4. Przekazanie najemcy lokalu odbywa się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego opis stanu technicznego i jego wyposażenia. Protokół winien być podpisany przez obie strony.
5. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi załącznik do umowy najmu oraz stanowi podstawę do rozliczeń przy zwrocie lokalu.
6. W czasie trwania umowy najmu, najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia własnym kosztem drobnych napraw i odnawiania lokalu oraz utrzymywania lokalu, jego wyposażenia i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym i sanitarno-porządkowym.
7. O potrzebie przeprowadzenia napraw obciążających wynajmującego, najemca zobowiązany jest niezwłocznie go zawiadomić na piśmie, w przeciwnym przypadku odpowiada za powstałą szkodę.

8. Wszelkie modernizacje, remonty lub adaptacje lokalu proponowane przez najemcę wykonywane są przez najemcę po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni i na zasadach przez niego określonych.
9. W przypadku awarii wewnątrz lokalu najemca zobowiązany jest do udostępnienia go celem dokonania niezbędnych napraw.
10. Po zakończeniu umowy najmu, najemca zobowiązany jest do usunięcia na własny koszt zamontowanych przez siebie urządzeń lub pozostawienia ich nieodpłatnie spółdzielni.
11. Po zakończeniu umowy najmu, najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym

§ 5

1. Za użytkowanie lokalu najemca ponosi opłaty czynszowe określone w specyfikacji opłat stanowiącej załącznik do umowy. Do kwoty czynszu doliczany jest podatek VAT w wysokości określonej stosownymi przepisami prawa.
2. Wysokość opłat – za dostawę centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, kanalizacji i gazu – stanowiących część opłaty czynszowej Zarząd Spółdzielni ustala w oparciu o stawki dostawców.
3. W przypadku braku możliwości oszacowania kosztów zużytych mediów bezpośrednio przypadających na dany lokal użytkowy – Zarząd Spółdzielni ustala odpłatność w formie ryczałtu.
4. Specyfikacja opłat czynszowych zawiera narzut na konserwację urządzeń doprowadzających media do lokali w wysokości stawki procentowej ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, liczonej od wartości zużytych mediów.
5. Zmiany stawek eksploatacyjnych dokonuje Zarząd Spółdzielni aneksem do umowy, natomiast stawek niezależnych od Spółdzielni – w formie jednostronnego pisemnego zawiadomienia. Stawki niezależne od Spółdzielni najemca obowiązany jest uiszczać od daty ich wprowadzenia stosownym aktem normatywnym przez uprawniony do tego organ.
6. W przypadku korzystania przez najemcę z lokalu po wygaśnięciu umowy, spółdzielnia przysługuje od najemcy kara umowna w wysokości trzykrotnej stawki opłaty eksploatacyjnej za każdy miesiąc bezumownego korzystania z lokalu, liczonej w wysokości ostatnio obowiązującej stawki eksploatacyjnej oraz zwrot kosztów związanych z utrzymaniem lokalu według stawek dostawców oraz obowiązujących opłat urzędowych.
7. Utrzymywanie porządku w obrębie lokalu należy do najemcy.

8. W przypadku nie wywiązywania się najemcy z obowiązku utrzymywania porządku Zarząd Spółdzielni ma prawo pobierania kar umownych w sytuacji i wysokości wynikającej z podpisanej między stronami umowy.
9. Po zakończeniu umowy najmu, najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.
10. Szczegółowe zasady wynajmu lokalu określa umowa najmu podpisana przez Zarząd Spółdzielni i najemcę.

III. Dzierżawa terenu.

§ 6

1. Wyboru dzierżawcy terenu dokonuje Zarząd Spółdzielni kierując się zapisami §3 niniejszego regulaminu.
2. Przekazanie dzierżawcy terenu następuje po podpisaniu stosownej umowy a przekazanie terenu odbywa się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik do umowy dzierżawy . Protokół winien być podpisany przez obie strony.
3. Za dzierżawę terenu , dzierżawca ponosi opłaty czynszowe określone w specyfikacji opłat stanowiącej załącznik do umowy. Do kwoty czynszu doliczany jest podatek VAT w wysokości określonej stosownymi przepisami prawa.
4. Zasady dotyczące dzierżawy terenu stosuje się odpowiednio do określonych w dziale II. Lokale użytkowe.
5. Szczegółowe zasady dzierżawy terenu określa umowa dzierżawy podpisana przez Zarząd Spółdzielni i dzierżawcę.

IV. Tablice reklamowe.

§ 7

1. Instalowanie tablic reklamowych dopuszczalne jest na:
 - na ścianach budynków mieszkalnych i pawilonach handlowo-usługowych;
 - na terenach będących własnością spółdzielni bądź znajdujących się w użytkowaniu wieczystym.
2. Reklamodawca zobowiązany jest uzyskać stosowne decyzje i pozwolenia na zainstalowanie tablic reklamowych wymaganych przepisami prawa.
3. Umieszczanie tablic reklamowych na obiektach i terenach, o których mowa w ust.1 wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i może być dokonane po ewentualnym zawarciu stosownej umowy. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

4. Wygląd reklamy oraz sposób jej wykonania nie może obniżać walorów estetycznych obiektu bądź terenu, a przede wszystkim nie może zagrażać bezpieczeństwu ludzi i mienia.
5. Reklamy, których treść lub sposób przedstawienia sprzeczne są z przepisami prawa lub dobrymi obyczajami, nie mogą być eksponowane.
6. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za treść reklam.
7. Instalacja reklamy winna być wykonana w sposób bezpieczny i zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
8. Reklamodawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone w związku z niewłaściwym lub niezgodnym z prawem zainstalowaniem i użytkowaniem reklamy.
9. Za estetykę reklamy, jej stan techniczny i konserwację ponosi odpowiedzialność reklamodawca. Gdy wskutek działań czynników zewnętrznych nastąpi uszkodzenie reklamy lub jej nośnika, spółdzielnia może domagać się od reklamodawcy naprawy, wymiany lub usunięcia, pod rygorem wykonania tych czynności przez spółdzielnię na koszt reklamodawcy.
10. W przypadku potrzeby pobierania energii elektrycznej, reklamodawca może być zobowiązany do zamontowania licznika poboru energii elektrycznej.
11. Lokalizacja nośnika reklamy: świetlnego lub dźwiękowego nie może powodować szkodliwych lub uciążliwych skutków dla mieszkańców osiedla i otoczenia.
12. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy reklamodawca jest zobowiązany do usunięcia reklamy w terminie 14 dni oraz przywrócenia miejsca po instalacji do stanu pierwotnego i przekazania go spółdzielni
13. Szczegółowe zasady instalacji reklam określa umowa podpisana przez Zarząd Spółdzielni i reklamodawcę .

§ 8

Wysokość opłat za tablice reklamowe określa stosowna uchwała Zarządu Spółdzielni.

§ 9

Niniejszy regulamin nie narusza praw najemców lokali użytkowych do umieszczenia szyldów przewidzianych przepisami prawa na wynajmowanych przez nich lokalach.

Niniejszy regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 19 w dniu 30 maja 2016r.