

**REGULAMIN WYNAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH,  
MIEJSC POD REKLAMY, UDOSTĘPNIANIA DODATKOWYCH  
POMIESZCZEŃ GOSPODARCZYCH ORAZ PROWADZENIA  
DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W LOKALACH MIESZKALNYCH  
w S.M. „Podzamcze” w Wałbrzychu**

**I. Słowniczek stosowanych pojęć :**

- 1) **większość uprawnionych** - przez większość uprawnionych rozumie się 80% mieszkańców klatki ( klatek ) uprawnionych do korzystania z danego pomieszczenia,
- 2) **lokal wyodrębniony** - jest to lokal, który na podstawie Uchwały Zarządu S.M. „Podzamcze” został przeznaczony do wyodrębnienia na rzecz Spółdzielni i nie wchodzi w skład części wspólnych nieruchomości,
- 3) **pomieszczenia powstałe w wyniku zabudowania części wspólnych** – pomieszczenia powstałe poprzez wydzielenie zabudowanymi ściankami ( lub drzwiami ) ogólnodostępnych powierzchni, jak np. wnęki przy maszynowniach dźwigów, powierzchnie pod schodami piwnicznymi, części korytarzy, itp.,
- 4) **działalność nieuciążliwa** - jest to działalność, która nie powoduje uciążliwości w funkcjonowaniu i korzystaniu z nieruchomości i nie zakłóca spokoju mieszkańcom, poprzez np. hałas , wydzielające się zapachy , itd. .

**II. Wynajem lokali użytkowych :**

**§ 1**

1. Spółdzielnia może zawierać umowy najmu lokali użytkowych z osobami prawnymi lub osobami fizycznymi będącymi lub nie będącymi członkiem Spółdzielni .
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobą fizyczną jest prowadzenie przez tę osobę zarejestrowanej działalności gospodarczej .

**§ 2**

1. Spółdzielnia wynajmuje lokale użytkowe położone w swoich zasobach , tj. w :
  - a) budynkach mieszkalnych ,
  - b) obiektach handlowo-usługowych ,
  - c) obiektach położonych na terenie bazy Spółdzielni .
2. Lokale użytkowe w zależności od ich usytuowania dzieli się na trzy grupy :
  - 1) **Grupa I** : położone w trzech wolnostojących pawilonach handlowo usługowych ( Pawilon A-1 - przy ul. Kasztelańskiej 1, Pawilon B-1 - przy ul. Hetmańskiej 1 oraz Pawilon SPS-1300 - przy ul. Kasztelańskiej 9 ).
  - 2) **Grupa II** : położone w wolnostojących obiektach zwanych stróżówkami oraz znajdujące się w budynkach mieszkalnych :
    - a) na poddaszach i w piwnicach,
    - b) w mieszkaniach i wbudowane w budynki ( posiadające wejścia od zewnątrz budynków ),
    - c) w pomieszczeniach technicznych ( oprócz wnęk zsypowych i pomieszczeń z zaworami głównymi ),
    - d) w pomieszczeniach ogólnego użytku ( wózkownie, suszarnie, pralnie, itd ) .

- 3) **Grupa III** : położone w obiektach znajdujących się na terenie bazy Spółdzielni (przy al. Podwale 1):
- a) w budynku biurowym ,
  - b) w obiekcie baraku ,
  - c) w obiektach magazynowo – garażowych .

### §3

1. Najemców lokali użytkowych należących do **I Grupy** wyłania się w trybie przetargowym w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą „*Regulamin organizacji i przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych*” .
2. Z procedury przetargowej wyłączone są lokale użytkowe należące do **II i III Grupy** .
3. Zawarcie umowy na najem lokalu użytkowego poprzedza decyzja Zarządu podjęta :
  - 1) w przypadku lokali użytkowych należących do **I Grupy** :
    - po zatwierdzeniu przez Zarząd protokołu z przetargu , przeprowadzonego na podstawie regulaminu ( o którym mowa w ust.1 ) lub , gdy przetarg nie wyłoni najemcy, po rozpatrzeniu przez Zarząd złożonej oferty ( ofert ) wynajęcia lokalu ,
  - 2) w przypadku lokali użytkowych należących do **II i III Grupy** :
    - po rozpatrzeniu przez Zarząd złożonej oferty ( ofert ) wynajęcia lokalu .
4. Zainteresowany wynajęciem lokalu użytkowego , który :
  - 1) jest położony w budynku mieszkalnym ( **II Grupa** ) ,
  - 2) nie został wskazany jako lokal przeznaczony do wyodrębnienia na rzecz Spółdzielni , musi do pisemnej oferty wynajęcia lokalu załączyć listę lokatorów klatki ( klatek ) , na której większość uprawnionych do korzystania z tego pomieszczenia ( pomieszczeń ) lokatorów , poprzez złożenie własnoręcznych podpisów , wyrazi zgodę na wynajęcie danego pomieszczenia ( pomieszczeń ) wspólnego użytku na określony przez zainteresowanego cel.
5. W przypadku , gdy lokal użytkowy :
  - 1) jest położony w budynku mieszkalnym ( **II Grupa** ) ,
  - 2) został wskazany jako lokal przeznaczony do wyodrębnienia na rzecz Spółdzielni , to określona w ust.4 zgoda lokatorów nie jest wymagana .
6. Gdy lokal użytkowy położony w budynku mieszkalnym ( **II Grupa** ) został zwolniony oraz :
  - 1) został przeznaczony do wyodrębnienia na rzecz Spółdzielni i brak jest zainteresowanych jego wynajęciem , to do czasu ponownego pozyskania najemcy , na podstawie decyzji Zarządu , pomieszczenie ( pomieszczenia ) tworzące dany lokal można udostępnić zainteresowanemu lokatorowi na dodatkowe pomieszczenia gospodarcze na warunkach określonych w rozdziale II, z wyłączeniem warunku określonego w §7 ust.2
  - 2) nie został wskazany do wyodrębnienia na rzecz Spółdzielni , to zainteresowany jego wykorzystaniem na dodatkowe pomieszczenie gospodarcze musi przedłożyć zgodę lokatorów określoną w ust. 4 .

### § 4

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 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 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 ( **II Grupa** ) 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 określa się na podstawie stawki za podnajem , ustalonej w stosownej uchwale Rady Nadzorczej .

#### **§5**

1. Umowa najmu lokalu użytkowego , która jest zawierana przez Zarząd Spółdzielni z najemcą powinna , oprócz zapisów ujętych w ust.1-4 , m.in. określać :
  - 1) wyjściowe stawki eksploatacji podstawowej , opłaty za media i wywóz nieczystości , przy czym wysokości stawek eksploatacji są uzależnione od usytuowania lokalu użytkowego oraz rodzaju wykonywanej w nim działalności i wraz z opłatami za media i wywóz nieczystości są ustalane uchwałami Rady Nadzorczej ,
  - 2) opłatę z tytułu podatku od nieruchomości , przy czym jej wysokość odpowiada opłacie ustalonej w aktualnie obowiązującej uchwale Rady Miasta Wałbrzycha ,  
oraz m.in. zawierać :
    - 3) zapis o naliczaniu podatku VAT , zgodnie z obowiązującą ustawą ,
    - 4) zapis o corocznej waloryzacji stawek eksploatacji 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 , przy czym wysokość zabezpieczenia oraz jego formę reguluje aktualnie obowiązująca uchwała Rady Nadzorczej ,
    - 6) ostrzeżenie o naliczeniu na rzecz Spółdzielni odszkodowania w przypadku korzystania z lokalu użytkowego bez tytułu prawnego – wysokość odszkodowania reguluje aktualnie obowiązująca uchwała Rady Nadzorczej ,
    - 7) 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 najemcę instalacji wskazanych w umowie ( w tym legalizacji przez najemcę wodomierzy ) .
  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 .

### **III. Udostępnianie dodatkowych pomieszczeń gospodarczych :**

#### **§6**

Spółdzielnia może ,wyłącznie na niezarobkową działalność, udostępniać dodatkowe pomieszczenia gospodarcze do indywidualnego użytkowania lokatorom zamieszkałym w danym budynku mieszkalnym.

#### **§7**

1. Dodatkowymi pomieszczeniami gospodarczymi mogą być pomieszczenia powstałe w wyniku adaptacji pomieszczeń wspólnego użytku , które są położone w budynkach mieszkalnych :

- a) na poddaszach i w piwnicach ,
  - b) w pomieszczeniach technicznych ( oprócz pomieszczeń z zaworami głównymi ) ,
  - c) w pomieszczeniach wspólnego użytku (np. wózkownie , suszarnie , pralnie , zabudowane powierzchnie części wspólnych ) ,
  - d) w komorach i wnękach powstałych po likwidacji zsyków .
2. Zainteresowany otrzymaniem dodatkowego pomieszczenia gospodarczego , położonego w pomieszczeniach wspólnego użytku (np.: wózkownie , suszarnie , pralnie ,itd. ) musi do pisemnego wniosku załączyć listę lokatorów klatki ( klatek ) , na której większość uprawnionych do korzystania z tego pomieszczenia ( pomieszczeń ) lokatorów , poprzez złożenie własnoręcznych podpisów , wyrazi zgodę na udostępnienie danego pomieszczenia ( pomieszczeń ) wspólnego użytku na określony przez zainteresowanego cel.
  3. Pomieszczenia powstałe po likwidacji zsyków , tj. wnęki położone na poszczególnych półpiętrach, mogą być przydzielane tylko lokatorom z klatki , w której dane pomieszczenia zsykowe się znajdują , przy czym nie jest wymagana zgoda lokatorów z danej klatki schodowej .
  4. Zainteresowany otrzymaniem wnęki zsykowej składa podanie o jej przydzielenie, po ukazaniu się komunikatu Spółdzielni o możliwości otrzymania dodatkowego pomieszczenia w postaci wnęki zsykowej .
  5. Komunikat , o którym mowa w ust. 4 , powinien zawierać następujące informacje :
    - 1) termin składania podań ,
    - 2) kryteria brane pod uwagę przy przydzielaniu wnęk zsykowych .
  6. Podstawowymi kryteriami przydziału wnęk zsykowych w kolejności ich rozpatrywania są :
    - 1) brak u zainteresowanego jakichkolwiek zadłużeń w stosunku do Spółdzielni ,
    - 2) nieposiadanie przez zainteresowanego innego , dodatkowego pomieszczenia gospodarczego ,
    - 3) wielkość powierzchni użytkowej mieszkania , przypadającej na jednego zameldowanego członka rodziny osoby zainteresowanej uzyskaniem wnęki zsykowej ,
    - 4) udokumentowane inwalidztwo zameldowanego członka rodziny , przy czym w pierwszej kolejności bierze się pod uwagę wniosek osoby o obniżonej sprawności ruchowej ,
  7. Dodatkowe pomieszczenia gospodarcze ( w tym wnęki ) oddaje się do odpłatnego użytkowania na podstawie decyzji Zarządu ( podjętej po uzyskaniu opinii właściwych służb Spółdzielni ) , którą zainteresowany otrzymuje na piśmie .
  - 8 . Do decyzji Zarządu , dotyczącej rozdziału wnęk zsykowych , zainteresowani mogą wnosić na piśmie swoje uwagi do Zarządu, w ciągu 14 dni od daty otrzymania pism informujących ich o wynikach rozdziału . Decyzja Zarządu podjęta po rozpatrzeniu wniesionych uwag jest ostateczna, a wnoszący uwagi o stanowisku Zarządu zostaje powiadomiony na piśmie .
  9. Wnęki powstałe po likwidacji zsyków oraz inne dodatkowe pomieszczenia gospodarcze są udostępniane zainteresowanemu na czas nieoznaczony - z zastrzeżeniem , że mogą być ponownie przeznaczone do wspólnego użytkowania przez lokatorów ( w tym , jeśli zajdzie taka potrzeba może zostać przywrócona tym pomieszczeniom ich przednia funkcja ) .
  10. Dodatkowe pomieszczenia gospodarcze przekazane do indywidualnego użytkowania nie mogą być przekazywane innej osobie bez zgody Spółdzielni .
  11. Korzystanie z dodatkowego pomieszczenia gospodarczego ( w tym z wnęki ) nie rodzi praw własności i pomieszczenia te nie mogą być przedmiotem obrotu .

12. W dodatkowych pomieszczeniach gospodarczych :
  - 1) nie można przechowywać materiałów niebezpiecznych – tj.: cuchnących , żrących lub łatwopalnych ,
  - 2) zabrania się korzystania bez zgody Spółdzielni z istniejącej instalacji elektrycznej ,
  - 3) użytkownik dodatkowego pomieszczenia gospodarczego jest zobowiązany do utrzymania porządku w tym pomieszczeniu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie .
13. Koszty związane z adaptacją pomieszczeń na dodatkowe pomieszczenia gospodarcze ( w tym zabudowę wnek ) ponosi zainteresowany , a w przypadku zwolnienia takiego zaadaptowanego pomieszczenia Spółdzielnia nie zwraca poniesionych nakładów .
14. Przepis ust. 13 dotyczy :
  - a) rezygnacji z dalszego korzystania z pomieszczenia ,
  - b) cofnięcia zgody Zarządu na jego użytkowanie .
15. Cofnięcie zgody na użytkowanie dodatkowego pomieszczenia gospodarczego może nastąpić decyzją Zarządu w przypadku :
  - a) wykorzystywania tego pomieszczenia do celów niezgodnych z jego przeznaczeniem ,
  - b) nieregulowania należności za korzystanie z przedmiotowego pomieszczenia lub z powodu braku regulowania należność wynikających z innych zobowiązań umownych .
16. Wysokość opłat za dodatkowe pomieszczenia gospodarcze ustala się na podstawie stosownej uchwały Rady Nadzorczej i jest ona wnoszona przez użytkownika pomieszczenia wraz z czynszem za mieszkanie .
17. Korzystanie z pomieszczenia odbywa się na podstawie pisemnej zgody Zarządu na zasadach określonych w niniejszym regulaminie .

#### **IV. Wynajem miejsc pod reklamy i szyldy :**

##### **§8**

1. Zarząd Spółdzielni może wydawać zgody na umieszczanie na swoich zasobach , tj.:
  - a) budynkach mieszkalnych,
  - b) obiektach położonych na terenie bazy 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 , itd. .
2. Miejsca pod zabudowę nośników informacyjno-reklamowych wskazuje się w trybie bezprzetargowym na wniosek zainteresowanego .

##### **§9**

1. Trwałe nośniki informacyjne ( tj. określone w §8 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. Zamieszczona na nośniku informacyjno-reklamowym treść lub grafika ( znaki , symbole , obrazy ,itd.) nie może obrażać uczuć religijnych .

4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wszelkiego rodzaju szkody ( na osobie lub mieniu ) wynikające z zamieszczenia nośnika informacyjno-reklamowego .
5. Wysokość opłat za zamieszczanie 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 umów na czas oznaczony lub nieoznaczony z innym niż trzymiesięczny okres wypowiedzenia .
7. Zarząd Spółdzielni , na pisemny wniosek zainteresowanego , może wyrazić zgodę na zamieszczanie wszelkiego rodzaju ogłoszeń , informacji i reklam :
  - a) w gablotach ogłoszeniowych , zabudowanych na klatkach schodowych ,
  - b) na słupach ogłoszeniowych i w gablotach wolnostojących , zabudowanych na terenie osiedla , a stanowiących własność Spółdzielni .
8. Odpłatność za zamieszczanie ogłoszeń , informacji i reklam określonych w ust.7 ustala się na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, 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 wysokość opłat ,
  - b) ilość gablot przeznaczonych do ekspozycji ,
  - c) czas trwania ekspozycji .

## **V. PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W LOKALACH MIESZKALNYCH :**

### **§10**

1. Zarząd może wydać zgodę na prowadzenie działalności gospodarczej w mieszkaniu na pisemny wniosek osoby posiadającej tytuł do tego mieszkania ( umowę najmu, własność odrębną, lokatorskie lub spółdzielcze prawo do lokalu ) .
2. O wydanie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w mieszkaniu może wystąpić również osoba zamieszkała ( lub zameldowana ) w danym mieszkaniu, przy czym do wniosku o wydanie zgody musi być załączona zgoda osoby posiadającej tytuł do tego mieszkania.
3. Zainteresowany otrzymaniem zgody na prowadzeniem działalności gospodarczej w mieszkaniu jest zobowiązany w złożonym wniosku poinformować Spółdzielnię :
  - 1) o rodzaju działalności, jaką zamierza prowadzić w mieszkaniu,
  - 2) o wielkości powierzchni mieszkania, która będzie wykorzystywał do prowadzenia tej działalności.

### **§11**

1. Działalność gospodarcza, którą zainteresowany zamierza prowadzić w mieszkaniu nie może być uciążliwa dla mieszkańców budynku oraz nie może stwarzać (nawet potencjalnego ) zagrożenia dla osób lub mienia.
2. Powierzchnia mieszkania przeznaczona przez zainteresowanego na prowadzenie działalności gospodarczej nie może być mniejsza niż 4m<sup>2</sup>.

### §12

1. Zgodę na prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej w mieszkaniu może otrzymać osoba, która nie jest zadłużona wobec Spółdzielni, tj. spełnia wymogi zapisu § 15.
2. Zarząd może wyrazić zgodę na prowadzenie działalności gospodarczej w mieszkaniu osobie, która jest zadłużona wobec Spółdzielni w przypadku, gdy osoba ta zawarła ze Spółdzielnią ugodę w sprawie spłaty powstałego zadłużenia i realizuje postanowienia tej ugody, a wydana przez Zarząd zgoda dodatkowo ułatwi tej osobie spłatę tego zadłużenia .

### §13

1. Wysokość opłat z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w mieszkaniu ustala się na podstawie uchwały ( uchwał ) Rady Nadzorczej ( uwzględniających opłaty za wywóz nieczystości i korzystanie z dźwigu ) oraz Uchwały Rady Miasta Wałbrzycha ( dotyczącej wysokości podatku od nieruchomości od budynków mieszkalnych i części tych budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej ).
2. W przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w mieszkaniach wyodrębnionych, osoba na rzecz której dokonano wyodrębnienia ma obowiązek zgłosić prowadzenie tej działalności do Urzędu Miejskiego w celu ustalenia wysokości podatku od nieruchomości od zadeklarowanej na prowadzenie tej działalności powierzchni mieszkania i na podstawie otrzymanej decyzji opłacać ten podatek, wraz z podatkiem za lokal mieszkalny, bezpośrednio do Urzędu Miejskiego.
3. W piśmie powiadającym zainteresowanego o wydanej przez Zarząd zgodzie Spółdzielnia :
  - 1) informuje, że za wnoszenie opłat z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w mieszkaniu odpowiada osoba posiadająca tytuł do danego mieszkania,
  - 2) podaje wysokości tych opłat, które zainteresowany jest zobowiązany uiszczać wraz z czynszem za mieszkanie( z uwzględnieniem zapisów §13 ust.2 ).
4. Spółdzielnia zaprzestaje naliczania opłat z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w mieszkaniu wyłącznie na podstawie pisemnego wniosku zainteresowanego.”

## VI. Postanowienia końcowe :

### §14

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.

### §15

O zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego lub uzyskanie zgody na korzystanie z dodatkowego pomieszczenia gospodarczego ( na warunkach określonych w rozdz. II ) mogą się ubiegać jedynie te osoby lub podmioty , które na dzień składania wniosku :

- 1 ) nie posiadają w stosunku do Spółdzielni zadłużenia z tytułu lokalu mieszkalnego , innego lokalu użytkowego , dodatkowego pomieszczenia gospodarczego lub dzierżawy terenu , a także zadłużenia z innych tytułów .
- 2) nie korzystają bez tytułu prawnego z innego lokalu użytkowego lub terenu ,
- 3) nie korzystają bez zgody Spółdzielni z dodatkowego pomieszczenia gospodarczego .

### §16

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy Statutu i regulaminów wewnętrznych S.M. „Podzamcze” w Wałbrzychu oraz właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego .

### §17

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia przez Radę Nadzorczą S.M.„Podzamcze”.