

## **Regulamin**

**wynajmu lokali użytkowych, miejsc pod reklamy i udostępnienia dodatkowych pomieszczeń gospodarczych oraz prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu.**

### **Słowniczek stosowanych pojęć:**

- **lokal użytkowy wyodrębniony**- jest to lokal, który na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu został przeznaczony do wyodrębnienia na rzecz Spółdzielni i nie wchodzi w skład części wspólnych nieruchomości,
- **dodatkowe pomieszczenia gospodarcze** – pomieszczenia powstałe poprzez wydzielenie zabudowanymi ściankami (lub drzwiami), wnęki położone na poszczególnych piętrach, w tym: wnęki powstałe po likwidacji zsypów, a także ogólnodostępnych powierzchni, jak np. wnęki przy maszynowniach dźwigów, powierzchnie pod schodami piwnicznymi, części korytarzy, itp.,
- **działalność gospodarcza w lokalach mieszkalnych** - 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.

### **Wynajem lokali użytkowych:**

#### **§ 1.**

1. Spółdzielnia może zawierać umowy najmu lokali użytkowych z osobami prawnymi lub osobami fizycznymi będącymi lub niebędącymi członkami 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 budynkach mieszkalnych,
  - w obiektach handlowo-usługowych,
  - w 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. Gdy lokal użytkowy położony w budynku mieszkalnym ( II Grupa ) został zwolniony i nie został wynajęty oraz 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 niniejszym regulaminie.

### § 4.

1. 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 § 4 m.in.:
  - 1) określać stawkę czynszu najmu, opłaty za media i wywóz nieczystości, przy czym wysokości stawek 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) określać opłatę z tytułu podatku od nieruchomości, przy czym jej wysokość odpowiada opłacie ustalonej w aktualnie obowiązującej uchwale Rady Miasta Wałbrzycha,
  - 3) zawierać zapis o naliczaniu podatku VAT, zgodnie z obowiązującą ustawą,
  - 4) zawierać zapis o corocznej waloryzacji stawek czynszu najmu wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim,
  - 5) zawierać 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) zawierać ostrzeżenie o naliczeniu na rzecz Spółdzielni odszkodowania w przypadku korzystania z lokalu użytkowego bez tytułu prawnego – wysokość odszkodowania reguluje odrębna uchwała Rady Nadzorczej,
  - 7) określać 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),
    - d) korzystania przez najemcę z lokalu w sposób zgodny z przepisami dotyczącymi danej, prowadzonej przez najemcę działalności, a w szczególności:
      - obowiązku wyposażenia lokalu przez najemcę w sprzęt p. pożarowy,
      - obowiązku corocznego przedkładania przez najemcę wynajmującemu dokumentu potwierdzającego sprawdzenie tego sprzętu przez uprawnioną osobę.
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.
3. 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.

### **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 zsypów,
2. Pomieszczenia powstałe po likwidacji zsypów, tj. wnęki położone na poszczególnych półpiętrach, mogą być przydzielane tylko lokatorom z klatki, w której te pomieszczenia się znajdują.
  3. Zainteresowany otrzymaniem dodatkowego pomieszczenia gospodarczego składa pisemny wniosek o jego przydzielenie, po ukazaniu się komunikatu Spółdzielni o możliwości otrzymania dodatkowego pomieszczenia.

Komunikat w tej sprawie wywieszany jest w gablocie ogłoszeń na okres 14 dni kalendarzowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

4. Komunikat, o którym mowa w ust. 3, powinien zawierać następujące informacje :
  - 1) termin składania podań,
  - 2) kryteria brane pod uwagę przy przydzielaniu dodatkowych pomieszczeń gospodarczych.
5. Podstawowymi kryteriami udostępnienia dodatkowych pomieszczeń gospodarczych do indywidualnego używania są :
  - 1) członkostwo w Spółdzielni,
  - 2) okres zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni,
  - 3) brak u zainteresowanego jakichkolwiek zadłużeń w stosunku do Spółdzielni,
  - 4) nieposiadanie przez zainteresowanego innego, dodatkowego pomieszczenia gospodarczego,
  - 5) wielkość powierzchni użytkowej mieszkania, przypadająca na osobę zgłoszoną do zamieszkania w lokalu mieszkalnym należącym do osoby zainteresowanej uzyskaniem dodatkowego pomieszczenia gospodarczego,
  - 6) udokumentowane inwalidztwo osoby zgłoszonej do zamieszkania w lokalu mieszkalnym należącym do osoby zainteresowanej uzyskaniem dodatkowego pomieszczenia gospodarczego tj. orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, przy czym w pierwszej kolejności bierze się pod uwagę wniosek osoby o obniżonej sprawności ruchowej,
  - 7) działalność na rzecz Spółdzielni.
6. Rozpatrzeniu podlegają wnioski złożone w terminie wskazanym w komunikacie.
7. Dodatkowe pomieszczenia gospodarcze ( w tym wnęki ) oddaje się do odpłatnego używania na podstawie decyzji Zarządu (podjętej po uzyskaniu opinii właściwych służb Spółdzielni ), którą zainteresowany otrzymuje na piśmie.
8. W przypadku braku zainteresowania przydziałem dodatkowego pomieszczenia gospodarczego ( w tym wnęk ) przez lokatorów zamieszkałych w danej klatce schodowej, pomieszczenie o którym mowa w "Komunikacie" może być przydzielone osobie, posiadającej już dodatkowe pomieszczenie, która złożyła w powyższej sprawie wniosek.

Zgoda na użytkowanie dodatkowego pomieszczenia zostanie cofnięta przez Zarząd – w przypadku zaistnienia potrzeby przydziału tego pomieszczenia osobie nie posiadającej żadnego dodatkowego pomieszczenia.

W trakcie użytkowania przydzielonych pomieszczeń, Lokator może zdać którekolwiek

pomieszczenie i w tym przypadku nie ma zastosowania zapis zawarty w drugim akapicie.

9. Od decyzji Zarządu, dotyczącej udostępnienia dodatkowych pomieszczeń gospodarczych do indywidualnego używania, zainteresowani w terminie 14 dni od dnia otrzymania ze Spółdzielni w tej sprawie informacji mogą wnieść na piśmie swoje zastrzeżenia do Zarządu.

Decyzja Zarządu podjęta po rozpatrzeniu wniesionych uwag jest ostateczna, a wnoszący uwagi o stanowisku Zarządu zostaje powiadomiony na piśmie.

- 10.1) Dodatkowe pomieszczenia gospodarcze są udostępniane zainteresowanym na czas oznaczony tj. na okres 10 lat, z możliwością ubiegania się o ponowne przydzielenie zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym regulaminie i z zastrzeżeniem, że mogą być ponownie przeznaczone do wspólnego używania dla lokatorów ( w tym, jeśli zajdzie taka potrzeba może zostać przywrócona tym pomieszczeniom ich poprzednia funkcja ).

- 2) Zgoda na korzystanie z dodatkowego pomieszczenia gospodarczego może zostać cofnięta w każdym czasie w przypadku powstania jakichkolwiek zaległości wobec Spółdzielni.

11. Dodatkowe pomieszczenia gospodarcze przekazane do indywidualnego używania nie mogą być przekazywane innej osobie bez zgody Spółdzielni.

12. Korzystanie z dodatkowego pomieszczenia gospodarczego nie rodzi praw własności i pomieszczenia te nie mogą być przedmiotem obrotu.

13. W dodatkowych pomieszczeniach gospodarczych:

- 1) pod odpowiedzialnością karną, nie można przechowywać materiałów niebezpiecznych tj.:cuchnących, żrących lub łatwopalnych, przy czym odpowiedzialność karna musi być wyraźnie zaznaczona w pismach informujących zainteresowanego o wyrażeniu przez Spółdzielnię zgody na oddanie mu danego pomieszczenia do korzystania,
- 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.

14. Koszty związane z adaptacją pomieszczeń na dodatkowe pomieszczenia gospodarcze (w tym zabudowę wnek) ponosi zainteresowany, a w przypadku zwolnienia takiego pomieszczenia (rezygnacja z dalszego korzystania, cofnięcie zgody Zarządu na jego użytkowanie) Spółdzielnia nie zwraca poniesionych nakładów.

15. Cofnięcie zgody na użytkowanie dodatkowego pomieszczenia gospodarczego może nastąpić decyzją Zarządu, w przypadku :

- 1) wykorzystywania tego pomieszczenia do celów niezgodnych z jego przeznaczeniem,
- 2) zalegania z opłatami za użytkowanie lokalu mieszkalnego, dodatkowego pomieszczenia gospodarczego za okres powyżej trzech miesięcy
- 3) braku regulowania innych należności wobec Spółdzielni, wynikających z zobowiązań umownych.

16. Wysokość opłat za dodatkowe pomieszczenia gospodarcze ustala się na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej i jest ona wnoszona przez użytkownika pomieszczenia wraz z należnością za używanie lokalu mieszkalnego.

## 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.

## **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 prowadzenie 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 § 14.
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 opłatami za używanie lokalu mieszkalnego ( z uwzględnieniem zapisów §13 ust.2 ).
4. Spółdzielnia zaprzestaje naliczania opłat z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w mieszkaniu wyłącznie na podstawie pisemnego wniosku zainteresowanego.

### **Postanowienia końcowe :**

#### **§ 14.**

O zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego lub uzyskanie zgody na korzystanie z dodatkowego pomieszczenia gospodarczego 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.