



Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „URSYNÓW”
02-777 Warszawa Al. Komisji Edukacji Narodowej 98

REGULAMIN

NAJMU LOKALI, MIEJSC POSTOJOWYCH ORAZ POWIERZCHNI WSPÓLNEGO UŻYTKU W SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO „URSYNÓW”

Załącznik
do uchwały Rady Nadzorczej SBM „Ursynów”
nr 2.2./2017 z dnia 16.05.2017 r.

Do użytku wewnętrznego

Warszawa, maj 2017 roku

**REGULAMIN
NAJMU LOKALI, MIEJSC POSTOJOWYCH ORAZ POWIERZCHNI
WSPÓLNEGO UŻYTKU W SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA
MIESZKANIOWEGO „URSYNÓW”**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Postanowienia regulaminu określają zasady i tryb ustalania najemców lokali użytkowych, miejsc postojowych i powierzchni wspólnego użytku, ogólne warunki najmu, jakie winny określać umowy oraz prawa i obowiązki stron umowy najmu.

§ 2

Spółdzielnia może wynająć lokal użytkowy, miejsce postojowe lub powierzchnie wspólnego użytku wyłącznie na podstawie umowy najmu określającej szczegółowe warunki najmu, na podstawie Statutu oraz niniejszego Regulaminu.

§ 3

Upoważnionym do zawierania umów najmu ze strony Spółdzielni jest Zarząd.

§ 4

Spółdzielnia może wynajmować wolne pod względem prawnym lokale użytkowe i miejsca postojowe członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.

§ 5

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. Statucie | - rozumie się przez to statut SBM „Ursynów”, |
| 2. Spółdzielni | - rozumie się przez to SBM „Ursynów”, |
| 3. Zarządzie | - rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni SBM „Ursynów”, |
| 4. Najemcy | - rozumie się przez to osoby fizyczne lub prawne wynajmujący lokale użytkowe, miejsca postojowe, powierzchnie wspólnego użytku, |
| 5. Wynajmującym | - rozumie się przez to SBM „Ursynów”, |
| 6. Stawce wywoławczej | - rozumie się przez to wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu /bez podatku VAT/ za 1m ² powierzchni użytkowej lokalu, ustalonej przez Zarząd na potrzeby przetargu, |
| 7. Najwyższej stawce | - rozumie się przez to wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu /bez podatku VAT/ za 1m ² powierzchni użytkowej lokalu, ustaloną w drodze przetargu, |
| 8. Wygrywającym przetarg | - rozumie się przez to osobę, która podczas przetargu zaoferowała najwyższą stawkę czynszu najmu, |
| 9. Przebicciu | - rozumie się przez to zaoferowanie przez uczestnika przetargu wyższej stawki czynszu najmu. |
| 10. Opłatach niezależnych | - należy przez to rozumieć opłaty za dostawy energii elektrycznej, gazu, wody, odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych oraz inne opłaty niezależne od właściciela lokalu. |

II. TRYB I ZASADY USTALANIA NAJEMCÓW LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 6

1. Lokalem użytkowym jest pomieszczenie, w którym prowadzi się działalność gospodarczą w zakresie usług, produkcji, handlu, biurową, artystyczną itp.
2. Do lokali użytkowych nie zalicza się pomieszczeń, które służą do zaspokajania potrzeb mieszkańców, wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni tj. piwnice, pomieszczenia gospodarcze, magazynki, wygospodarowane przestrzenie pod schodami i inne.

§ 7

1. Zarząd w celu wyłonienia najemcy lokalu użytkowego ogłasza przetarg.
2. Dopuszcza się pominięcie przez Zarząd procedury przetargowej w przypadku, gdy dotychczasowy najemca rezygnuje z najmu lokalu i w związku z zainteresowaniem skróceniem umownego okresu wypowiedzenia wskazuje potencjalnego najemcę ze stawką czynszu najmu nie niższą niż dotychczas obowiązująca, a także w innych przypadkach uzasadnionych wartością czynszu najmu, możliwością szybkiego zawarcia umowy najmu bez przetargu, lub innych podobnych, kiedy względy ekonomiczne uzasadniają odstąpienie od przetargu bez szkody dla interesu Spółdzielni. Odstąpienie od przetargu wymaga uchwały podjętej przez Zarząd.
3. Postępowanie przetargowe przeprowadza Komisja przetargowa, w skład której wchodzi przewodniczący oraz dwóch członków.
4. Przewodniczącego oraz członków Komisji przetargowej powołuje Zarząd spośród pracowników Spółdzielni.
5. Komisja przetargowa dokonując wyboru najkorzystniejszej oferty kieruje się wysokością oferowanej stawki i rodzajem prowadzonej przez oferenta działalności.
6. W przetargu nie mogą uczestniczyć członkowie komisji przetargowej oraz osoby im bliskie.

§ 8

1. Zarząd Spółdzielni może zastrzec sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.
2. Zarząd Spółdzielni może zastrzec sobie prawo do określenia rodzaju działalności, jaka nie może być prowadzona w danym lokalu, o czym informuje oferentów w ogłoszeniu o przetargu.

§ 9

1. Ogłoszenie o przetargu na najem lokalu użytkowego umieszcza się co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu na tablicach ogłoszeń w budynkach i siedzibie Spółdzielni, na lokalu przeznaczonym do wynajmu oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o publikacji ogłoszeń w prasie lokalnej.
3. W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczone informacje o przetargach na najem kilku lokali.

§ 10

1. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać informacje o:
 - 1) lokalu (położenie, metraż, przeznaczenie),
 - 2) stawce wywoławczej, składającej się z czynszu najmu oraz odpisu na fundusz remontowy, nie obejmującej opłat niezależnych od właściciela,

- 3) przewidywanej wysokości opłat dodatkowych niezależnych od właściciela lokalu,
- 4) terminie i miejscu składania i otwarcia ofert,
- 5) terminie, w którym można oglądać lokal oraz zapoznać się z Regulaminem najmu lokali, miejsc postojowych i powierzchni wspólnego użytku w SBM „Ursynów” i projektem umowy najmu.
- 6) wysokości wadium oraz o terminie i sposobie jego wniesienia,
- 7) utracie wniesionego wadium w przypadku nie zawarcia umowy najmu przez wygrywającego konkurs w terminie wyznaczonym przez Zarząd,
- 8) przysługującym Zarządowi prawie do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn,
- 9) innych istotnych postanowieniach dotyczących przetargu.

§ 11

1. Przed przystąpieniem do przetargu wymagane jest wniesienie wadium.
2. Wadium stanowi równowartość miesięcznego czynszu najmu oraz odpisu na fundusz remontowy, wyliczonego w oparciu o stawkę wywoławczą z obowiązującym podatkiem VAT, zaokrąglonego do pełnych złotych.
3. Wadium winno być wniesione przelewem na konto lub wpłacone bezpośrednio w kasie Spółdzielni.
4. Wadium wpłacone przez oferenta, który przetarg wygrał nie podlega zwrotowi i zaliczane jest na poczet kaucji.
5. Wadium nie podlega zwrotowi w przypadku gdy oferent, który przetarg wygrał nie zawarze umowy najmu w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu lub zrezygnuje z zawarcia umowy z przyczyn niezależnych od Spółdzielni.
6. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostaje zwrócone w terminie 7-u dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
7. W przypadku odwołania lub unieważnienia przetargu na podstawie § 8 ust. 1 niniejszego regulaminu, wadium zostaje niezwłocznie zwrócone uczestnikom przetargu.

§ 12

1. Przetarg przeprowadzany jest w formie pisemnej.
2. Osoby zainteresowane udziałem w przetargu muszą złożyć pisemną ofertę, która powinna zawierać:
 - 1) nazwę/nazwisko i imię oferenta, adres do doręczeń oraz nr telefonu kontaktowego;
 - 2) pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu;
 - 3) proponowaną wysokość stawki czynszu najmu w złotych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu netto, powiększoną o odpis na fundusz remontowy;
 - 4) oświadczenie o rodzaju działalności gospodarczej jaką oferent zamierza prowadzić w wynajmowanym lokalu;
 - 5) oświadczenie o zobowiązaniu do wpłaty na konto Spółdzielni kaucji zabezpieczającej w wysokości 3-krotnej miesięcznej stawki zaoferowanego czynszu najmu oraz 3-krotnej stawki opłat dodatkowych związanych z eksploatacją lokalu, nie później niż w dniu podpisania umowy najmu.
 - 6) kopię odpisu z KRS lub zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej oraz kopie decyzji o nadaniu Nr NIP, Nr Regon lub informację o Nr PESEL,
 - 7) oświadczenie czy oferent jest lub nie jest płatnikiem VAT,
 - 8) kserokopię dowodu wpłaty wadium w wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu.
3. Do przetargu dopuszczeni zostają oferenci, którzy złożyli pisemną ofertę i spełnili wymagania określone w § 12 ust 2 niniejszego Regulaminu.
4. O dopuszczeniu do przetargu rozstrzyga Komisja przetargowa.

§ 13

1. Uważa się, że przetarg nie dał rezultatu, jeżeli nie wpłynęły przynajmniej dwie ważne oferty lub żaden z oferentów nie zaoferował stawki wyższej niż wywoławcza.
2. W przypadku gdy pierwszy przetarg nie dał rezultatu, Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o ogłoszeniu drugiego przetargu ze stawką wywoławczą czynszu najmu obniżoną do wysokości gwarantującej zagospodarowanie lokalu.
3. W przypadku lokalu o małej atrakcyjności lub niskim standardzie, gdy pierwszy przetarg nie dał rezultatu, Zarząd może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dodatkowych negocjacji ustnych z oferentem, który jako jedyny złożył ważną ofertę w pierwszym przetargu lub z oferentami, którzy zaoferowali stawkę czynszu najmu niższą od stawki wywoławczej.
4. Negocjacje stawki czynszu najmu, o których mowa w ust. 3 prowadzone są przez Komisję przetargową w obecności co najmniej 2-ch członków Zarządu.
5. W przypadku, gdy w drugim przetargu lokal nie znajdzie najemcy, lokal może zostać wynajęty przez Zarząd z pominięciem procedury przetargowej – z wolnej ręki.

§ 14

1. W przypadku, gdy w przetargu złożono co najmniej 2 ważne oferty Komisja, po analizie ofert, w celu uzyskania jak najlepszych warunków najmu, może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dodatkowej dogrywki w formie licytacji ustnej.
2. Do licytacji ustnej zapraszanych jest co najmniej dwóch oferentów, którzy zaoferowali najwyższe stawki czynszu najmu.
3. O terminie licytacji i najwyższej zaoferowanej stawce czynszu najmu, która stanowić będzie stawkę wywoławczą w licytacji oferenci powiadamiani są telefonicznie oraz dodatkowo na piśmie.
4. Licytacja odbywa się, gdy przystąpi do niej co najmniej 2 oferentów.
5. W trakcie licytacji Przewodniczący Komisji przetargowej podaje dane uczestników licytacji, wysokość stawki wywoławczej i wzywa uczestników licytacji do zgłaszania oferowanych wysokości stawki czynszu najmu.
6. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne przebiccia. Oferowana stawka przestaje wiązać, gdy kolejny uczestnik licytacji zaoferuje wyższą, aż do momentu, w którym Przewodniczący Komisji konkursowej wywoła po raz trzeci ostatnią oferowaną stawkę i przybiciem zamknie licytację ogłaszając imię i nazwisko osoby lub nazwę firmy wygrywającej licytację.

§ 15

1. Z przeprowadzonego przetargu Przewodniczący Komisji przetargowej sporządza protokół zawierający w szczególności:
 - 1) wskazanie imiennego składu Komisji przetargowej,
 - 2) oznaczenie terminu i miejsca przetargu,
 - 3) określenie stawki wywoławczej czynszu najmu,
 - 4) informację o oferentach i proponowanych przez nich warunkach najmu,
 - 5) informację o ogłoszeniu i przeprowadzeniu dodatkowej licytacji ustnej i jej wynikach,
 - 6) gdy przetarg nie dał rezultatu, decyzję Zarządu w sprawie przeprowadzenia kolejnego przetargu i ustaleniu jego warunków,
 - 7) informację o przeprowadzonych na podstawie § 13 ust. 3 Regulaminu dodatkowych negocjacjach i ich wynikach,

- 8) informację o ostatecznych wynikach przetargu, ze wskazaniem oferenta, który przetarg wygrał i na jakich warunkach.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują wszyscy członkowie Komisji przetargowej.
3. Wyniki przetargu zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 16

1. W przypadku nie zawarcia umowy przez najemcę wybranego w drodze przetargu w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu Spółdzielnia może odstąpić od zawarcia umowy najmu, a wniesione wadium przepada na rzecz Spółdzielni zgodnie z przepisami § 11 ust. 5 Regulaminu.
2. W takim przypadku Zarząd, po przeprowadzeniu dodatkowych negocjacji, może zawrzeć umowę najmu z oferentem, który zaoferował kolejną stawkę niższą od oferenta, który przetarg wygrał, po spełnieniu przez niego wszelkich wymagań formalnych do zawarcia umowy wynikających z niniejszego Regulaminu.

III. WARUNKI I ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU LOKALI

§ 17

1. Z najemcą wyłonionym w drodze przetargu zawiera się umowę najmu lokalu po zatwierdzeniu wyników przetargu przez Zarząd oraz dokonaniu przez wygrywającego przetarg czynności określonych w ust. 2.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest dokonanie przez najemcę wyłonionego w wyniku przetargu lub w innym trybie określonym niniejszym Regulaminem jest:
 - 1) spisanie protokołu zdawczo-odbiorczego, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu, i stanowi załącznik do umowy najmu,
 - 2) przedstawienie do wglądu oryginałów dokumentów związanych z działalnością prowadzoną przez najemcę, tj.:
 - a) wypisu z ewidencji działalności gospodarczej lub odpisu z KRS,
 - b) zaświadczeń o nadaniu numerów REGON i NIP,
 - c) jeżeli działalność prowadzona przez wygrywającego przetarg zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wymaga koncesji, zezwolenia lub licencji – dokumentu koncesji, zezwolenia lub licencji,
 - 3) uzupełnieniu wpłaty kaucji zabezpieczającej należności przysługujące Spółdzielni z tytułu najmu lokalu, w wysokości 3-krotności miesięcznego ustalonego czynszu najmu oraz opłat dodatkowych, po zaliczeniu na poczet kaucji wadium wniesionego w przetargu.
3. Termin zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego ustala Zarząd Spółdzielni, jednak nie później niż 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
4. Umowa najmu lokalu użytkowego zawierana jest na czas nieoznaczony, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o zawarciu umowy na czas oznaczony.

§ 18

1. Zmiana zakresu działalności prowadzonej w wynajmowanym lokalu oraz podnajem lub oddanie do bezpłatnego używania osobie trzeciej całości lub części wynajmowanego lokalu wymaga zgody Zarządu.
2. Aktualizacji stawki czynszu najmu dokonywana jest w formie pisemnej, nie częściej niż raz w roku kalendarzowym, w oparciu o podawany przez GUS wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni. Zmiana stawki będzie następowała

w drodze jednostronnego, pisemnego zawiadomienia Najemcy. Zmiana czynszu najmu nie wymaga aneksu do umowy.

3. Zmiana wysokości odpisu na fundusz remontowy wynajmowanego lokalu, uchwalona przez Radę Nadzorczą dla nieruchomości, w której znajduje się lokal, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu do umowy, następować będzie na podstawie jednostronnego, pisemnego zawiadomienia Najemcy w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej wprowadzającą tę zmianę. Umowy najmu zawierane przez Spółdzielnię powinny przewidywać taki tryb jej wprowadzenia. Umowy najmu mogą na wypadek znacznej podwyżki odpisu na fundusz remontowy, przewidywać możliwość dokonania przez Zarząd odpowiedniej zmiany stawki czynszu płaconego przez Najemcę, aby łączne opłaty płacone przez Najemcę z tych dwóch tytułów nie uległy podwyższeniu.
4. Zmiana wysokości opłat dodatkowych niezależnych od właściciela nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu do umowy, następować będzie na podstawie jednostronnego, pisemnego zawiadomienia Najemcy w oparciu o faktycznie ponoszone koszty przez Wynajmującego.
5. Bez zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, Najemca nie może dokonywać żadnych adaptacji i zmian w przedmiocie najmu. W przypadku adaptacji o wysokich nakładach zawierany będzie aneks określający zobowiązania stron w przypadku rozwiązania umowy.

§ 19

Umowa najmu lokalu użytkowego na czas nieoznaczony może być rozwiązana przez każdą ze stron bez podania przyczyn z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec ostatniego miesiąca kalendarzowego, przy zachowaniu formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 20

Najemca zobowiązany jest do:

1. użytkowania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i postanowieniami umowy na swą działalność statutową, w sposób nieuciążliwy dla mieszkańców budynku,
2. uzyskania zgody wynajmującego na dokonanie, na własny koszt, ewentualnych modernizacji i zmian w lokalu,
3. utrzymywania lokalu w należytych stanie, przeprowadzania na własny koszt drobnych napraw związanych z właściwym utrzymaniem jego stanu technicznego oraz urządzeń w nim zainstalowanych, a w tym:
 - napraw podłóg, napraw, regulacji i malowania stolarki i ślusarki budowlanej,
 - malowania ścian,
 - drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu wody i odprowadzania ścieków oraz energii elektrycznej,
4. utrzymania porządku i czystości w lokalu oraz na terenie zewnętrznym bezpośrednio przyległym do lokalu,
5. przestrzegania zasad określonych w Statucie i regulaminach obowiązujących w Spółdzielni.

§ 21

Wynajmujący zobowiązany jest do:

1. utrzymywania budynku, w którym znajduje się wynajęty lokal, w stanie technicznym zgodnym z obowiązującymi normami gwarantującymi bezpieczne zamieszkiwanie,
2. wykonywania prac remontowych i konserwacyjnych wynikających z przeglądów technicznych oraz bieżącej eksploatacji budynków,

3. zabezpieczenia terminowego wywozu nieczystości stałych,
4. wykonywania przeglądów rocznych i okresowych zgodnie z obowiązującym prawem i harmonogramami Spółdzielni,

§ 22

Umowa najmu lokalu użytkowego może być rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia gdy Najemca:

1. używa lokal w sposób niezgodny z jego umownym przeznaczeniem,
2. zalega z zapłatą należności za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
3. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela,
4. bez zgody Wynajmującego wykonał w lokalu przeróbki, modernizacje i zmiany w stosunku do stanu pierwotnego,
5. nie wykonuje obowiązków wynikających z postanowień umowy najmu,
6. w sposób rażący narusza postanowienia obowiązujących regulaminów w tym w szczególności Regulaminu używania lokali i powierzchni wspólnego użytku w SBM „Ursynów”, Regulaminu porządku domowego w zasobach SBM „Ursynów” oraz innych obowiązujących przepisów wewnątrzspółdzielczych, administracyjnych, budowlanych, sanitarnych , p. poz.

§ 23

1. Po zakończeniu umowy najmu, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do zwrotu Wynajmującemu przedmiotu najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w stanie nie pogorszonym, ze zmianami wynikającymi z zawartej umowy.
2. Zarząd może zwolnić Najemcę z obowiązku przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, przy czym w braku postanowień umownych Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów na jego ulepszenie.
3. Jeżeli Najemca nie przywróci lokalu do stanu zgodnego z postanowieniami umowy Wynajmujący uprawniony jest do wykonania niezbędnych w tym celu prac, przy czym Najemca upoważnia Wynajmującego do zastępczego wykonania tych prac na koszt Najemcy i potrącenia poniesionych kosztów z wniesionej przez Najemcę kaucji.
4. Przekazanie lokalu Wynajmującemu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. W razie nie zwrócenia Wynajmującemu lokalu po zakończeniu trwania umowy, Wynajmujący ma prawo do pobierania od Najemcy odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości trzykrotnego aktualnego czynszu najmu.
6. Kaucja zabezpieczająca zostaje zwrócona Najemcy po protokolarnym przekazaniu lokalu Wynajmującemu. Z kaucji Wynajmujący ma prawo potrącić nie uregulowane należności z tytułu najmu lokalu do dnia jego przekazania Wynajmującemu oraz koszty ewentualnych napraw przeprowadzonych przez Wynajmującego zgodnie z postanowieniami umowy.

IV. WARUNKI I ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU MIEJSC POSTOJOWYCH ORAZ POWIERZCHNI WSPÓLNEGO UŻYTKU

§ 24

Członkowie Spółdzielni mają pierwszeństwo najmu miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych stanowiących własność Spółdzielni oraz powierzchni wspólnego użytku.

§ 25

Najemcy miejsc postojowych wyłaniani są w trybie i na zasadach określonych w rozdziale II niniejszego Regulaminu, z zastosowaniem pierwszeństwa, o którym mowa w § 24 niniejszego Regulaminu.

§ 26

Powierzchnie wygospodarowane z części nieruchomości wspólnego użytku, w tym w garażach wielostanowiskowych, przeznaczone do przechowywania pojazdów, mogą być wynajmowane przez Zarząd Spółdzielni z wolnej ręki, przy czym wysokość czynszu najmu nie może być niższa od aktualnej opłaty z tytułu użytkowania miejsca postojowego w danym garażu, pobieranej od właścicieli miejsc nie będących członkami Spółdzielni.

§ 27

1. Umowy najmu pomieszczeń nie będących lokalami użytkowymi, stanowiących część nieruchomości wspólnego użytku, służących do zaspokajania potrzeb mieszkańców wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni tj. piwnice, pomieszczenia gospodarcze, magazynki, wygospodarowane przestrzenie pod schodami itp. zawiera Zarząd w wyniku przeprowadzonego konkursu ofert na ich najem (w przypadku więcej niż jednej złożonej oferty) lub na wniosek zainteresowanej osoby fizycznej lub prawnej, z pominięciem procedury przetargowej.
2. Pierwszeństwo najmu pomieszczeń o których mowa w ust. 1 mają mieszkańcy nieruchomości, w której znajduje się wynajmowane pomieszczenie.
3. W przypadku, gdy wnioskowane do najmu pomieszczenie przeznaczone było dotychczas na wspólne potrzeby mieszkańców budynku tj. suszarnia, pralnia, wózkarnia itp. osoba zainteresowana najmem zobowiązana jest dołączyć do wniosku zgodę co najmniej 50 % +1 mieszkańców budynku, w którym znajduje się pomieszczenie, na zmianę jego przeznaczenia.

§ 28

1. Inne pomieszczenia nie zaliczane do lokali użytkowych, stanowiące część nieruchomości wspólnego użytku mogą być przez Zarząd użyczane mieszkańcom na potrzeby nie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, lecz dla realizacji własnych potrzeb wynikających z faktu zamieszkiwania w budynku, w którym znajduje się dany lokal takich jak siłownia, sala pingpongowa, sala rehabilitacyjna itp.
2. Mieszkańcy zainteresowani użyczeniem pomieszczenia, o którym mowa w ust. 1, zobowiązani są dostarczyć do Zarządu przed rozpatrzeniem ich wniosku zgodę na jego użyczenie podpisana przez co najmniej 50 % +1 osób będących mieszkańcami budynku, w którym znajduje się pomieszczenie.

§ 29

Umowy najmu, o których mowa w § 25, 26, 27 oraz umowy użyczenia, o których mowa w § 28 niniejszego Regulaminu zawierane są na warunkach określonych w rozdziale III Regulaminu.

§ 30

Do powierzchni wspólnego użytku zalicza się grunty i ściany budynków znajdujących się w zarządzie Spółdzielni, na których umieszczane mogą być ogłoszenia i nośniki reklam.

§ 31

1. Montaż reklam odbywa się za zgodą Spółdzielni wyrażoną na piśmie, po zawarciu ze Spółdzielnią stosownej umowy oraz uzyskaniu prawem przewidzianych zezwoleń. Zgoda Spółdzielni dotyczy formy, sposobu i miejsca zamontowania reklamy.
2. W przypadku demontażu reklamy jej właściciel zobowiązany jest do naprawy wszelkich uszkodzeń powstałych w związku z jej umieszczeniem, usunięciem i eksploatacją w tym m.in. uszkodzeń elewacji, dachu, trawnika, elementów urządzenia terenu itp.

§ 32

1. Za umieszczenie reklamy w zasobach SBM „URSYNÓW” pobiera się opłatę wysokości ustalonej przez Zarząd odrębną uchwałą.
2. Nie pobiera się opłat, o których mowa w ust. 1, za:
 - 1) umieszczenie na budynku, w którym znajduje się lokal użytkowy tablicy informującej o firmie prowadzącej w tym lokalu działalność gospodarczą – o powierzchni nie przekraczającej 0,5m²;
 - 2) nie podświetlany szyld informacyjny o maksymalnych wymiarach 0,5 m wysokości i 4 m długości umieszczony bezpośrednio nad wejściem i witryną lokalu, na którym podana została wyłącznie nazwa i logo firmy prowadzącej działalność w tym lokalu;
 - 3) reklamy umieszczone w witrynach i oknach lokalu użytkowego.

§ 33

Umowy najmu, o których mowa w § 31 niniejszego Regulaminu zawierane są na warunkach określonych w rozdziale III Regulaminu z uwzględnieniem postanowień § 31 Regulaminu.

V. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 34

Każda zmiana umowy musi być dokonana pod rygorem nieważności na piśmie w formie aneksu podpisanego przez przedstawicieli obu stron. Nie stanowi zmiany umowy zmiana wysokości stawki czynszu i opłat dodatkowych niezależnych od Wynajmującego,.

§ 35

Najemca zobowiązany jest zawiadomić Wynajmującego o każdorazowej zmianie adresu lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku wysłanie pisma pod dotychczasowy adres Najemcy uważane będzie przez strony umowy za skuteczne doręczenie.

§ 36

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się postanowienia Kodeksu Cywilnego.

§ 37

Spory powstałe przy wykonywaniu umów najmu i użyczenia rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla Wynajmującego.

§ 38

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą SBM „Ursynów” o jego zatwierdzeniu.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ SBM „URSYNÓW”

Barbara Tyburska - Tokarska



PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ SBM „URSYNÓW”

Aleksander Tyneński

