Uchwała nr 13/2025

Rady Nadzorczej SM „Marysin Wawerski”
z dnia 19.05.2025 r.

w sprawie uchwalenia Regulaminu wynajmu lokali użytkowych i miejsc pod reklamy w SM „Marysin Wawerski” w Warszawie.

§ 1

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 73 punkt 14 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Marysin Wawerski uchwala „Regulamin wynajmu lokali użytkowych i miejsc pod reklamy w SM „Marysin Wawerski” w Warszawie.” w brzmieniu zgodnym z Załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2

Niniejsza Uchwała ma zastosowanie do postępowań o udzielenie zamówień rozpoczętych po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 3

1. Traci moc Uchwała nr 8/2025 Zarządu SM „Marysin Wawerski” z dnia 24.02.2025 r. w sprawie Regulaminu wynajmu lokali użytkowych i miejsc pod reklamy w SM „Marysin Wawerski” w Warszawie.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

9 głosów „za”.

1 głos „przeciw”.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz RN
Marianna Oszczędłowska
/---------/

Przewodnicząca RN
Urszula Rola
/----------/

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:
   a) na stronie internetowej Spółdzielni,
   b) w internecie na portalach internetowych publikujących oferty najmu nieruchomości,
   c) 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.
2. W przetargu mogą uczestniczyć w charakterze obserwatorów członkowie Rady Nadzorczej.

3. Zarząd zawiadamia Radę Nadzorczą o terminie przeprowadzenia przetargu na 7 dni przed jego przeprowadzeniem.
4. 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 wyjątkowych 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 czynszu najmu, przy czym jego wysokość 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 .
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

1. 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.

2. W przypadku braku zainteresowania najmem lokalu w przetargu Zarząd może wynająć lokal w trybie bezprzetargowym.

3. Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę na wynajęcie lokalu w trybie bezprzetargowym.

§ 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	**Przewodnicząca RN**
Marianna Oszczędłowska	**Urszula Rola**
/---------/	**/------------/**