

REGULAMIN

rozliczania pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej oraz pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej oraz określający zasady najmu, dzierżawy w Spółdzielni Budowlano –Mieszkaniowej „WIELKOBLOKOWA” w Białymstoku

I. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

§ 1

Pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej są w szczególności przychody z tytułu:

1. dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
2. wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
3. dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej,
4. opłaty za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość,
5. wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
6. dzierżawy terenu, stanowiącego mienie Spółdzielni, przeznaczonego do wspólnego korzystania (terenów na których określono służebności),
7. odsetki bankowe od wolnych środków finansowych związanych z gzm.

§ 2

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej (art. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych).
2. Rozliczenie dochodów z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej dokonuje się za okresy roczne.

II. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 3

1. Pożytkami i innymi przychodami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni są dochody z :
 - 1) wynajmu lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 2) dzierżawy terenów stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) odsetek bankowych od wolnych środków finansowych Spółdzielni , z wyłączeniem odsetek o których mowa w § 1 ust. 7,
 - 4) ze zbycia prawa wieczystego użytkowania lub prawa własności gruntu stanowiącego mienie Spółdzielni.
2. O sposobie przeznaczenia dochodów z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni decyduje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

III. Ogólne zasady najmu i dzierżawy

Najem lokali użytkowych i garaży

§ 4

Spółdzielnia wynajmuje lokale użytkowe i garaże położone w swoich zasobach, tj. w :

1. obiektach handlowo-usługowych,
2. budynkach mieszkalnych,
3. kompleksach garażowych,
4. obiektach gospodarczych.

§ 5

1. Lokale wymienione w § 4, wynajmowane są na zasadach negocjacji cen, w przypadku złożenia dwóch lub więcej ofert wyboru najemców dokonuje Zarząd w drodze konkursu ofert.
2. Ogłoszenia o lokalach przeznaczonych do najmu lub dzierżawy są zamieszczane :
 - 1) na portalach internetowych,
 - 2) na stronie internetowej Spółdzielni,
 - 3) w siedzibie Spółdzielni,
 - 4) w siedzibach administracji osiedlowych.

3. W przypadku konkursu ofert podstawowym kryterium rozstrzygającym o wyborze najemcy lub dzierżawcy jest zaproponowana cena.
4. Zarząd dokonuje otwarcia ofert po upływie terminu ich składania i sporządza z tej czynności protokół. Otwarcie ofert jest niejawne.
5. Oferty podmiotów względem których, Spółdzielnia ma wymagalne wierzytelności w szczególności z tytułu zaległości w opłatach nie będą rozpatrywane.

§ 6

1. Zasadą jest, że lokale użytkowe, garaże wynajmuje się na czas nieoznaczony z trzydziiesięcym okresem wypowiedzenia. W jednostkowych przypadkach, na podstawie wcześniejszej decyzji Zarządu, dopuszcza się zawieranie umów najmu na czas oznaczony oraz innym, niż trzydziiesięcym okresem wypowiedzenia, jeśli z takim wnioskiem zwróci się zainteresowany i nie będzie to sprzeczne z interesem Spółdzielni.
2. W umowie najmu zastrzega się, że Zarząd może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli:
 - 1) najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową, przeznaczeniem rzeczy lub uciążliwy dla mieszkańców i mimo upomnienia nie zaprzestaje swojego zachowania albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie;
 - 2) najemca uniemożliwi odczyt liczników znajdujących się w lokalu w celu rozliczenia mediów oraz sprawdzenia poprawności działania urządzeń znajdujących się w lokalu użytkowym;
 - 3) najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności.
3. Lokale użytkowe położone w budynkach mieszkalnych można wynajmować wyłącznie na działalność nieuciążliwą dla mieszkańców.
4. Pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy, lokal użytkowy lub garaż nie może być podnajmowany w całości lub części bez zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 7

1. Najemca obowiązany jest do zapłaty czynszu najmu zgodnie z umową oraz ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z lokalu użytkowego (m.in. centralne ogrzewanie, wodę i kanalizację, energię elektryczną, wywóz nieczystości), których wysokość ustalana jest przez Spółdzielnię, chyba że Najemca ma zawartą samodzielnie umowę z dostawcą mediów.
2. Należny czynsz najmu powiększany jest o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług.
3. Stawka czynszu najmu lokali użytkowych zajmowanych na podstawie umowy najmu ustalana jest w drodze Konkursu ofert lub negocjacji. W przypadku zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony, umowa może obok sposobu waloryzacji wysokości czynszu przewidywać prawo Spółdzielni po upływie pierwszego roku obowiązywania umowy do wypowiedzenia wysokości czynszu i zaproponowania jego nowej wysokości.
4. W przypadku nieprzekazania lokalu po rozwiązaniu umowy najmu Spółdzielnia będzie naliczać i fakturować byłemu Najemcy opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu do dnia jego opróżnienia i wydania Spółdzielni, w wysokości dwukrotności dotychczasowego czynszu powiększonej o równowartość opłat za media związanych z użytkowaniem lokalu.
5. Lokal zostaje przekazywany najemcy protokolarnie, po wykonaniu dokumentacji fotograficznej i jest zdawany przez najemcę również na podstawie protokołu. Najemca ma obowiązek zdać lokal użytkowy w stanie nie pogorszonym.

Nośniki reklamowe i informacyjne

§ 8

1. Zarząd Spółdzielni może udostępniać powierzchnie na :
 - 1) budynkach mieszkalnych,
 - 2) obiektach położonych na terenie Spółdzielni,
 - 3) obiektach pawilonów handlowo-usługowych
 - 4) na terenie będącym w jej wieczystym użytkowaniu

- na wszelkiego rodzaju trwałe nośniki informacyjne i reklamowe, jak: szyldy, reklamy, tablice informacyjne, billboardy, diapazony, banery itp.
2. Miejsca pod zabudowę nośników informacyjnych i reklamowych wskazuje się w trybie bezprzetargowym na wniosek zainteresowanego.
 3. Udostępnienie powierzchni na budynkach mieszkalnych wymaga zgody DKM.

§ 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 musi być zamontowany zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego.
3. Za zamieszczoną na nośniku 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 nośników informacyjnych i reklamowych.
5. Wysokość opłat za zamieszczenie na zasobach Spółdzielni nośników informacyjnych i reklamowych jest uzależniona od jego powierzchni i rodzaju oraz jest określona w umowie najmu.
6. Szczegółowe warunki wynajmowania miejsca wskazanego pod zamieszczenie nośników informacyjnych i reklamowych 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 oraz innym, niż trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.
7. Zarząd Spółdzielni, na pisemny wniosek zainteresowanego, może wyrazić zgodę na zamieszczanie wszelkiego rodzaju ogłoszeń, informacji i reklam w gablotach ogłoszeniowych na klatkach schodowych i na stronie internetowej Spółdzielni.
8. Odpłatność za zamieszczanie ogłoszeń, informacji i reklam określonych w ust.8 ustala Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę:
 - 1) wielkość ogłoszenia, informacji lub reklamy,
 - 2) ich ilość oraz czas ekspozycji.
9. Zainteresowany może zamieścić ogłoszenia, informacje lub reklamy na podstawie pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
10. Podmiot prowadzący działalność w lokalach stanowiących zasób Spółdzielni może umieścić tablice reklamową o wymiarach maksymalnie do 0,5 m x 1 m nad wejściem do lokalu bez wnoszenia dodatkowych opłat.
11. Minimalną opłatę za 1 m² reklamy ustala Rada Nadzorcza w ramach planu gospodarczo-finansowego.
12. Opłata za reklamę wielkogabarytową (powyżej 5 m²) ustalana jest przez Zarząd w drodze negocjacji.

Dzierżawa terenów

§ 10

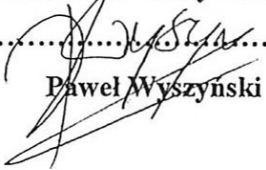
1. Terenami w rozumieniu Regulaminu są:
 - 1) tereny stanowiące własność i współwłasność Spółdzielni,
 - 2) tereny będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni,
 - 3) tereny będące we władaniu Spółdzielni, które ze względu na: położenie, odpowiednią powierzchnię, mogą być wydierżawiane.
2. Działalność prowadzona na terenach wydierżawianych przez Spółdzielnię nie może być dla mieszkańców Spółdzielni nadmiernie uciążliwa.
3. Przy wydierżawianiu terenów pierwszeństwo będą mieli oferenci mieszkający bądź prowadzący działalność na terenie Spółdzielni.
4. Z przekazania terenu Dzierżawcy, jak również ze zdania terenu przez Dzierżawcę sporządza się protokół zdawczo – odbiorczy.
5. Po upływie okresu trwania dzierżawy, Dzierżawca powinien przekazać Spółdzielni teren w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym oraz uregulować wszelkie należności związane z dzierżawą pod rygorem utraty zabezpieczenia finansowego poczet ewentualnych zaległości.
6. W przypadku zajęcia gruntu bez umowy lub jego zajmowanie po rozwiązaniu umowy Spółdzielnia będzie naliczać opłatę za bezumowne korzystanie w wysokości dwukrotnej opłaty za dzierżawę terenu, określonej w zarządzeniu Prezydenta Miasta Białegostoku dla danej strefy.

§ 11

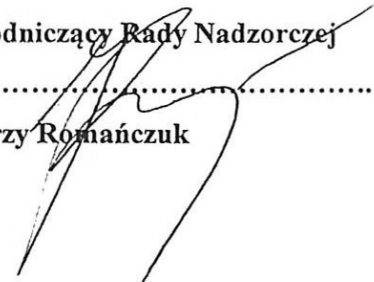
IV. Postanowienia końcowe.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy Statutu i regulaminów wewnętrznych SB-M „WIELKOBLOKOWA” oraz właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Paweł Wyszynski

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....
Jerzy Romańczuk