

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „NA SKARPIE” W TORUNIU

REGULAMIN
WYNAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH, GARAŻY,
DZIERŻAWY GRUNTU ORAZ GOSPODAROWANIA
DODATKOWYMI POMIESZCZENIAMI
W SM „NA SKARPIE” W TORUNIU

ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ Nr 12/2022
RADY NADZORCZEJ SM „NA SKARPIE”
z dnia 21.07.2022 r.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Podstawą prawną niniejszego Regulaminu jest Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skarpie” w Toruniu.

§ 2

Regulamin dotyczy najemców, dzierżawców lub użytkowników:

- lokali użytkowych, garaży, gruntów,
- dodatkowych pomieszczeń (komórek lokatorskich).

§ 3

1. Stawki eksploatacyjne dla lokali użytkowych, dzierżawy i garaży ustalane są na 1 m² powierzchni użytkowej i uwzględniają:
 - 1) zasady racjonalnego gospodarowania w oparciu o roczny plan gospodarczo - finansowy Spółdzielni,
 - 2) uchwały Rady Miasta Torunia,
 - 3) ceny stosowane przez dostawców mediów.

II. Ogólne warunki wynajmu lokali użytkowych, garaży oraz gruntu

§ 4

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe, garaże, wydzierżawiać grunty oraz pomieszczenia dodatkowe osobom fizycznym i prawnym.
2. Dobór najemców / dzierżawców następuje w drodze przetargu lub wyboru spośród ofert, które wpłynęły do Spółdzielni.
3. Decyzję na temat metody wyboru najemcy podejmuje Zarząd.
4. Informację na temat wolnych lokali zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni oraz w miesięczniku „Widok ze Skarpy”.
5. Warunki wynajmu lokali określone są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.
6. Wolne lokale użytkowe, garaże oraz grunty mogą zostać wystawione na przetarg zgodnie z „Regulaminem organizowania przetargów na najem lokali, dzierżawę gruntu oraz zbycia praw do lokali w SM „Na Skarpie”.
7. Organizatorem przetargu jest Zarząd Spółdzielni.
8. Jeżeli przetarg nie przyniesie rozstrzygnięcia to wolne lokale użytkowe, garaże oraz grunty przekazuje się do Spółdzielczego Biura Obrotu Nieruchomościami w celu pozyskania użytkownika.

§ 5

Podstawą wynajmu lokalu użytkowego, garażu, najmu lub dzierżawy gruntu jest złożona oferta, która powinna zawierać:

1. określenie podmiotu najmu lub dzierżawy,
2. określenie charakteru prowadzonej działalności,
3. określenie powierzchni użytkowej w m²,
4. określenie stawki opłat najmu lub stawki opłat dzierżawy,
5. nr konta bankowego, informacja z Krajowego Rejestru Sądowego, informacja z CEiDG o prowadzeniu działalności gospodarczej, NIP, Regon, Pesel, adres zamieszkania osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą.

III. Szczegółowe warunki wynajmu lokali użytkowych, garaży oraz gruntu

§ 6

Szczegółowe warunki wynajmu lokalu użytkowego i garażu będącego własnością Spółdzielni zawarte są w umowie.

1. Umowa zawierać powinna:
 - 1) dokładne określenie stron umowy,
 - 2) dokładne określenie lokalizacji i charakteru działalności,
 - 3) wysokość opłat z podziałem na:
 - a) stawkę opłat najmu z zastrzeżeniem, że zmiana wysokości stawki o wskaźnik inflacji wprowadzana jest przez Spółdzielnię jednostronnie w formie zawiadomienia, natomiast powyżej wskaźnika inflacji wprowadzana jest na podstawie aneksu,
 - b) opłaty niezależne od Spółdzielni (c.o., c.w., z.w., energia elektryczna, gaz, podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste, odpady gospodarcze) w przypadku zmian cen ustalanych przez ich dostawców wprowadzane są przez Spółdzielnię jednostronnie w formie zawiadomienia,
 - 4) wzajemne prawa i obowiązki w szczególności:
 - a) przeprowadzanie remontów i konserwacji wewnątrz lokalu należy do Najemcy, a w częściach wspólnych do Spółdzielni,
 - b) zmiana branży wymaga zgody Zarządu Spółdzielni,
 - c) podnajem całości lub części lokalu jest możliwy tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni,
2. Załącznikiem do umowy jest protokół zdawczo - odbiorczy z przekazania lokalu. Protokół spisuje się komisyjnie. Załącznik do protokołu stanowi dokumentacja fotograficzna. Skład komisji ustala każdorazowo Kierownik Działu Gospodarki Zasobami.
3. W lokalach użytkowych położonych w budynkach mieszkalnych warunkiem dodatkowym jest prowadzenie działalności nieuciążliwej dla mieszkańców.

§ 7

Szczegółowe warunki najmu lub dzierżawy gruntu:

1. Umowa zawierać powinna:
 - 1) dokładne określenie stron umowy,
 - 2) określenie usytuowania i powierzchni dzierżawy oraz charakter działalności,
 - 3) wysokość opłat z podziałem na:

- a) stawkę opłat dzierżawy z zastrzeżeniem, że zmiana wysokości stawki o wskaźnik inflacji jest wprowadzana przez Spółdzielnię jednostronnie w formie zawiadomienia, natomiast powyżej wskaźnika inflacji wprowadzana jest na podstawie aneksu,
 - b) opłaty niezależne od Spółdzielni tj.: c.o., c.w., z.w., energia elektryczna, gaz,
 - c) podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste w przypadku zmian cen przez ich dostawców wprowadzane są przez Spółdzielnię jednostronnie w formie zawiadomienia.
- 4) wzajemne prawa i obowiązki
 - 5) utrzymanie porządku w obrębie 6 mb szerokości od i wokół pawilonu przez Użytkownika.

IV. Użytkowanie i opłaty za garaże o statusie własnościowym i odrębnej własności

§ 8

1. Użytkownik garażu obowiązany jest do bieżącego odnawiania garażu oraz do dokonywania napraw i remontów garażu wewnątrz i na zewnątrz we własnym zakresie.
2. Użytkownik garażu zobowiązany jest do:
 - 1) wyposażenia garażu w sprzęt przeciwpożarowy,
 - 2) utrzymania czystości i porządku wokół garażu,
 - 3) usuwania w okresie zimy śniegu i lodu przed garażem
3. Użytkownik ponosi odpowiedzialność za ewentualne nieszczęśliwe wypadki oraz szkody, pozostające w związku przyczynowym z niewykonaniem obowiązków, o których mowa w ust. 1 i 2.

§ 9

1. Użytkownik garażu zobowiązany jest do pokrywania kosztów gospodarki zasobami dotyczących garaży w ramach nieruchomości stanowiących opłatę za garaż (stawka eksploatacyjna) wg wyliczenia dokonanego przez Spółdzielnię.
2. Użytkownik garażu znajdującego się w odrębnej zabudowie szeregowej zobowiązany jest do pokrywania kosztów remontów i konserwacji części wspólnych nieruchomości dotyczących garaży wg wyliczenia dokonanego przez Spółdzielnię.
3. Część wspólna nieruchomości dla garaży to: drogi, zieleń, zewnętrzna instalacja elektryczna, instalacja ciepła, instalacja wod.- kan.
4. Koszty zużycia energii elektrycznej, energii cieplnej i wody, użytkownik garażu pokrywa wg wskazań urządzeń pomiarowych. Koszty wywozu odpadów przypadające na nieruchomość związaną z garażami są rozliczane wspólnie na wszystkie garaże znajdujące się w obrębie nieruchomości.
5. Niezależnie od kosztów określonych powyżej, użytkownik garażu opłaca podatek od nieruchomości na podstawie Uchwały Rady Miasta oraz opłatę za wieczyste użytkowanie.

V. Zasady gospodarowania dodatkowymi pomieszczeniami położonymi w budynkach mieszkalnych

§ 10

1. Jeżeli część pomieszczeń systematycznie nie jest wykorzystywana, Spółdzielnia kierując się zasadami gospodarności, wynajmie te pomieszczenia, pozostawiając do dyspozycji mieszkańców przynajmniej jedną pralnię lub suszarnię. Jeżeli pomieszczenie pozostawione do dyspozycji mieszkańców nie jest wykorzystywane przez okres trzech miesięcy od daty przejścia kluczy przez Administrację, Spółdzielnia wynajmie te pomieszczenia.
2. Wolne pomieszczenia w budynkach mieszkalnych mogą być przeznaczone na:
 - 1) pomieszczenia dla użytkowników lokali mieszkalnych,
 - 2) lokal użytkowy z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 regulaminu.
3. W celu rozpatrzenia wniosków mieszkańców o korzystanie z wolnych pomieszczeń Zarząd powołuje Komisję kwalifikacyjną.
4. Decyzję w sprawie określenia funkcji oraz dysponowania pomieszczeniami podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 11

Po podjęciu decyzji przez Zarząd w sprawie dysponowania pomieszczeniem, rozpatrzone wnioski kierowane są do właściwych komórek Spółdzielni:

1. do Biura Obsługi Mieszkańców - wnioski o przeznaczenie pomieszczeń na działalność socjalną (komórka lokatorska) w celu zawarcia umowy określającej warunki najmu i opłat,
2. do Działu Gospodarki Zasobami - wnioski o adaptację pomieszczeń na cele działalności gospodarczej lub innej użytkowej w celu zawarcia umowy określającej warunki najmu i opłat.

VI. Zasady przyznawania pomieszczeń do wspólnego użytku

§ 12

Pomieszczenia do wspólnego użytku (pralnie, suszarnie) przyznaje się mieszkańcom budynku na ich pisemny wniosek. Osoby, które złożyły taki wniosek wybierają spośród siebie opiekuna pomieszczenia, który odbiera z administracji klucz do pomieszczenia. Opiekun jest zobowiązany do nadzoru nad prawidłowością jego użytkowania, dysponowania kluczem oraz bieżącego zgłaszania do spółdzielni wszelkich awarii i usterek.

§ 13

1. Opiekunowie i Użytkownicy pomieszczeń zobowiązani są do:
 - 1) udostępniania pomieszczenia służbom spółdzielni w celu wykonania prac remontowych i konserwacyjnych części wspólnych obiektu,
 - 2) dbałości o stan techniczny i estetyczny użytkowanego pomieszczenia.
2. Odpowiedzialność za użytkowanie pomieszczenia zgodnie z jego przeznaczeniem oraz stan techniczny ponoszą wszyscy jego użytkownicy.

VII. Postanowienia końcowe

§ 14

Traci moc „Regulamin wynajmu lokali użytkowych, garaży, dzierżawy gruntu oraz gospodarowania dodatkowymi pomieszczeniami w SM „Na Skarpie” w Toruniu” uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 47/2013 z dnia 27.08.2013 r. zmieniony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2018 z dnia 27.11.2018 r.

§ 15

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.