

Uchwała nr8...../2012
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku
z dnia 28 LUTEGO 2012 R.

**w sprawie: uchwalenia Regulaminu oddawania w najem i dzierżawę lokali użytkowych,
gruntów oraz części wspólnych nieruchomości, a także umieszczania reklam w zasobach
Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku działając na mocy postanowień art. 62 ust. 1 pkt 10 lit. w oraz art. 109 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się Regulamin oddawania w najem i dzierżawę lokali użytkowych, gruntów oraz części wspólnych nieruchomości, a także umieszczania reklam w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

§ 2

Regulamin określony w § 1 wchodzi w życie z dniem podjęcia niniejszej uchwały i stanowi do niej załącznik.

§ 3

Z dniem podjęcia niniejszej uchwały traci moc „Regulamin zasad i trybu wynajmu lokali użytkowych, uchwalony Uchwałą Nr 19/2010 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku z dnia 27 kwietnia 2010 r.”

§ 4

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Obecność członków Rady - 11
„za” uchwałą głosowało - 10
„przeciw” uchwale głosowało - 0

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

.....
Aneta Gustowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

.....
Stefan Klimaszko

**Regulamin oddawania w najem i dzierżawę lokali użytkowych, gruntów oraz części
wspólnych nieruchomości, a także umieszczania reklam w zasobach Spółdzielni
Mieszkaniowej w Kłodzku**

I. Postanowienia ogólne

§ 1

[Podstawy prawne]

1. Ustawa z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz.93 ze zm.)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116, ze zm.)
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, ze zm.)
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

§ 2

[Przedmiot regulacji i słownik pojęć]

1. Regulamin określa obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku oddawania w najem i dzierżawę lokali użytkowych, gruntów oraz części wspólnych nieruchomości, a także umieszczania reklam w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku
2. Postanowień niniejszego Regulaminu nie stosuje się do ustanawiania odrębnej własności i sprzedaży lokali użytkowych oraz garaży.
3. Spółdzielnia nie może oddawać w najem i dzierżawę jakiegokolwiek nieruchomości, którą zgodnie z postanowieniami Statutu lub przepisami powszechnie obowiązującymi zobowiązana jest wystawić na przetarg w celu ustanowienia i/lub przeniesienia prawa własności.

§ 3

[Organ właściwy do reprezentacji Spółdzielni]

Organem właściwym do podejmowania czynności w imieniu i na rzecz Spółdzielni, o których mowa w przepisach niniejszego regulaminu jest Zarząd, chyba że z przepisów niniejszego Regulaminu lub innych wynika, że jest to inny organ.

§ 4

[Słownik pojęć]

1. Za „najemcę” w rozumieniu niniejszego Regulaminu uważa się osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym odrębne przepisy nadają zdolność prawną, z którymi Spółdzielnia zawarła umowę najmu.
2. Za „dzierżawcę” w rozumieniu niniejszego Regulaminu uważa się osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym odrębne przepisy nadają zdolność prawną, z którymi Spółdzielnia zawarła umowę dzierżawy.
3. Wynajmującym /Wydzierżawiającym jest Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kłodzku reprezentowana przez Zarząd Spółdzielni.
4. Lokalem użytkowym w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest każdy lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, pomieszczenie lub zespół pomieszczeń niemieszkalnych stanowiących wyodrębnioną całość, przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej lub do innego przeznaczenia niezwiązanego z zamieszkiwaniem.
5. Do powierzchni lokalu użytkowego, o którym mowa w ustępie poprzednim, zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu oraz pomieszczeń przynależnych jak: przedpokoje, korytarze, łazienki, wc, w tym również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane, a także powierzchnię piwnic jeżeli

- przynależą do lokalu. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne, związana z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
6. Pawilonem w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest budynek wolnostojący na odrębnej nieruchomości gruntowej.
 7. Gruntem w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest nieruchomość gruntowa stanowiąca zarówno części wspólne nieruchomości, jak i inne grunty zabudowane i niezabudowane będące własnością lub współwłasnością Spółdzielni, a także tereny będące w użytkowaniu wieczystym lub w innym władaniu Spółdzielni.
 8. Przez części wspólne nieruchomości rozumie się grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
 9. Reklamą w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest każdy nośnik informacyjny, tj. graficzne oznaczenie informujące o podmiocie, zakresie i zasadach prowadzonej działalności, jak również znak firmowy, znak towarowy i inne formy reklamy zewnętrznej (np. reklama, tablica, banner reklamowy, oznaczenie przedsiębiorcy/szyld, neon, sztandar, napisy reklamowe, godła i rysunki wytwórców, itp.).

§ 5

[Przedmiot najmu lub dzierżawy]

1. Spółdzielnia może oddawać w najem i dzierżawę:
 - a) lokale użytkowe oraz grunty stanowiące jej własność lub współwłasność, grunty będące w jej użytkowaniu wieczystym oraz inne nieruchomości będące w jej władaniu,
 - b) lokale użytkowe lub grunty, do których wygasły dotychczasowe umowy najmu bądź dzierżawy,
 - c) części wspólne nieruchomości,
 - d) inne obiekty usytuowane w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej, stanowiące jej własność,
 - e) lokale użytkowe uzyskane w wyniku wygaśnięcia spółdzielczych praw do lokalu w przypadkach określonych w Statucie,
 - f) uzyskanych poprzez zrzeczenia się prawa do lokalu użytkowego przez dotychczasowego najemcę, członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni,
 - g) uzyskane poprzez zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych, bądź innych pomieszczeń na lokale użytkowe,
 - h) w szczególnie uzasadnionych wypadkach dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy. Zmiana przeznaczenia możliwa jest po uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni, który przed podjęciem decyzji rozważy wszelkie aspekty sprawy, a w szczególności:
 - czy zmiana przeznaczenia lokalu na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym nie spowoduje sprzeciwu mieszkańców danej nieruchomości,
 - jakie zmiany układu funkcjonalnego wiązać się będą ze zmianą przeznaczenia lokalu (np. przebudowa części wspólnych nieruchomości),
 - jaki wpływ będzie miała ta zmiana na sposób korzystania z części wspólnych - klatka schodowej itp. oraz utrzymania czystości (np. sprzątanie oraz zapewnienie komfortu cieplnego na parterze budynku), oraz zapewnienie bezpieczeństwa
 - czy zmiana przeznaczenia lokalu na lokal użytkowy może pogorszyć dostępność miejsc parkingowych dla mieszkańców danej nieruchomości lub nieruchomości sąsiednich znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi wynajem lokali użytkowych:
 - a) znajdujących się w pawilonach wolno stojących,
 - b) stanowiących samodzielne lokale w części parterowej lub strychowej budynków,
 - c) w wygospodarowanej części z piwnic, suszarni, pralni budynków mieszkalnych niestanowiące pomieszczeń przynależnych do lokali,

- d) innych pomieszczeń np. gospodarczych, administracyjnych, technicznych, itp.
 - e) pomieszczeń znajdujących się w częściach wspólnych nieruchomości.
3. Spółdzielnia może też wynajmować powierzchnie parkingowe w budynkach znajdujących się w jej zasobach, których konstrukcja to umożliwia. Przy wynajmowaniu powierzchni parkingowych pierwszeństwo mają członkowie Spółdzielni i inne osoby zamieszkujące na terenie Spółdzielni.
 4. Najem bądź dzierżawa może również dotyczyć dachu lub innych elementów budynku i jego elewacji, a także istniejącej kanalizacji kablowej lub wykonanie nowej, usytuowanej w nieruchomości, jeżeli przeznaczone zostają na umieszczenie urządzeń telekomunikacyjnych, o których mowa w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. wspieranie rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675).
 5. Spółdzielnia może uzależnić zgodę na montaż urządzeń wymienionych w ustępie poprzedzającym od wykazania, iż użytkownik posiada stosowne pozwolenia wynikające z przepisów prawa oraz określić warunki techniczne montażu urządzeń. Minimalne stawki opłat czynszowych za umieszczenie tych urządzeń wraz z zasadami ich waloryzacji określone zostają w uchwale Rady Nadzorczej Spółdzielni, z zastrzeżeniem, że Zarząd Spółdzielni jest upoważniony do negocjowania wyższych stawek.
 6. Obowiązek uzyskania zgody Zarządu nie narusza obowiązków wynikających z przepisów ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2000 r., Nr 243, poz. 1623) dotyczących zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania lokalu.
 7. Po zmianie przeznaczenia lokalu, za lokal ten naliczane są opłaty jak dla innych lokali użytkowych, łącznie ze podatkiem od nieruchomości.
 8. Terenami przeznaczonymi do dzierżawy mogą być grunty:
 - a) stanowiące własność lub będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej grunty niezabudowane,
 - b) stanowiące części wspólne nieruchomości,
 - c) inne grunty, o ile ich wydzierżawienie nie zakłóci dotychczasowego sposobu ich użytkowania.
 9. Korzystanie przez dzierżawcę terenu lub najemcę lokalu, z powierzchni dodatkowej poza obiektem lub lokalem wymaga podpisania aneksu do umowy, w którym zostanie określona powierzchnia oraz zasady korzystania i uiszczania opłat z tego tytułu.
 10. Dopuszcza się możliwość oddania w dzierżawę gruntów w trybie bezprzetargowym, bez zawierania umowy, wyłącznie w odniesieniu do gruntów, na których prowadzona będzie sprzedaż sezonowa lub okazjonalna na okres nie dłuższy niż 5 kolejnych dni kalendarzowych. Użytkowanie wydzierżawionego gruntu jest odpłatne na zasadach określonych niniejszym Regulaminem oraz uchwałą Rady Nadzorczej i wymaga uprzedniej zgody Zarządu Spółdzielni wyrażonej w formie pisemnego zezwolenia po podjęciu uchwały Zarządu i bez możliwości przedłużenia zgody na dalszy okres.
 11. Decyzję w sprawie rozgraniczenia przedmiotu najmu lub dzierżawy podejmuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. Zasady przeprowadzania przetargów

§ 6

[Obowiązek przeprowadzenia przetargu]

1. Lokale oraz grunty oddawane są w najem lub dzierżawę w drodze przetargu, chyba że z przepisów niniejszego Regulaminu lub Statutu wynika inaczej.
2. Przetarg ma na celu wyłonienie osoby, z którą Zarząd Spółdzielni zawrze umowę najmu bądź dzierżawy.
3. W przetargu mogą brać udział członkowie Spółdzielni, jak i również osoby trzecie, (osoby fizyczne osobiście lub poprzez pełnomocnika po przedstawieniu komisji przetargowej pełnomocnictwa z podpisem notarialnie poświadczonym, a osoby prawne, poprzez swoich pełnomocników, którzy zobowiązani są okazać dokument potwierdzający

- udzielone pełnomocnictwo upoważniające do zawarcia umowy).
4. Wprowadzanie aneksów do umów nie wymaga przeprowadzenia przetargu. Dotyczy to aneksów w sprawie:
 - a) zmiany nazwy (firmy) najemcy lub dzierżawcy lub zaistnienia zdarzeń skutkujących przekształceniem prawnym tego podmiotu (np. połączenie z innym, zmiana formy prawnej),
 - b) zmiany na zgodny wniosek stron, np. w sytuacji gdy dotychczasowy najemca, dzierżawca ze względu na wiek, chorobę lub inne ważne okoliczności decyduje się sam zaprzestać osobistego prowadzenia działalności gospodarczej, a działalność tą przekazuje najbliższemu członkowi rodziny, tj. współmałżonkowi lub pełnoletniemu dziecku,
 - c) zmian po stronie najemcy lub dzierżawcy będących osobami fizycznymi wynikających z ich zgonu, gdy działalność będą nadal prowadzić jego spadkobiercy. W takiej sytuacji konieczne jest udokumentowanie praw do spadku w sposób przewidziany kodeksem cywilnym.
 5. Spółdzielnia ogłasza przetarg na zawarcie umowy najmu lub umowy dzierżawy gruntu, w formie:
 - 1) przetargu ustnego nieograniczonego,
 - 2) przetargu ustnego ograniczonego.
 6. Przedmiotem przetargu jest ustalenie wysokości czynszu netto za jeden metr kwadratowy powierzchni najmu lub dzierżawy.
 7. Przetarg ustny nieograniczony ma na celu wyłonienie osoby, która zaoferuje najwyższą cenę. Przetarg ustny ograniczony ma na celu wyłonienie osoby, która ze względu na szczególne warunki lokalu lub terenu przeznaczonego do najmu czy dzierżawy może spełnić określone wymagania do zawarcia z nią umowy najmu lub dzierżawy.
 8. W przypadku niewyłonienia najemcy po przetargu przeprowadzonym zgodnie z niniejszym Regulaminem - Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Walnego Zgromadzenia może wystawić lokal na sprzedaż.

§ 7

[Cena wywoławcza i wadium]

1. Ceną wywoławczą w pierwszym przetargu jest miesięczna stawka czynszu za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu bądź powierzchni terenu, przy czym nie może być ona niższa niż stawka czynszu określona uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku dla danego rodzaju lokali lub gruntów. Cena wywoławcza jest stawką netto i nie obejmuje opłat niezależnych od Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Cenę wywoławczą w drugim przetargu Zarząd może obniżyć, jednak nie więcej niż o 10 % ceny wywoławczej z pierwszego przetargu.
3. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd może:
 - a) obniżyć cenę wywoławczą, jednak nie może być ona niższa niż 70 % stawki czynszu określonej uchwałą Rady Nadzorczej
 - b) po upływie dwóch miesięcy od poprzedniego przetargu przeprowadzić ponownie przetarg na zasadach określonych w ust. 1
4. Wadium nie może być niższe niż 10 % miesięcznego czynszu za dany lokal lub teren obliczonego według stawek określonych jako cena wywoławcza i powierzchni użytkowej lokalu wystawionego do przetargu, i wyższe niż 20 % tej ceny.
5. Wadium należy uiścić przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni, w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu, jednak nie później niż na 3 dni przed terminem przetargu, w taki sposób, aby komisja przetargowa mogła stwierdzić, że wpłaty dokonano.
6. W przypadku, gdy oferent zamierza przystąpić do przetargu na najem lub dzierżawę kilku oferowanych lokali lub terenów, jest zobowiązany wnieść wadium na każdy lokal lub grunt osobno.

7. Wadium wniesione przez uczestnika wygrywającego przetarg, zaliczane jest na poczet kaucji, o której mowa w § 12 ust. 3 i 4.
8. Wadium podlega przepadkowi na rzecz Spółdzielni w wypadku, gdy osoba, która przetarg wygrała nie dopełni formalności związanych z zawarciem umowy najmu bądź dzierżawy w terminie wymienionym w § 12 niniejszego Regulaminu.
9. Nie powoduje utraty wadium złożenie pisemnej rezygnacji z udziału w przetargu przed wyznaczonym terminem przetargu. Rezygnację uważa się za skutecznie złożoną, jeśli wpłynie do siedziby Spółdzielni przed rozpoczęciem wyboru ofert. Wadium zwracane jest w terminie 7 dni roboczych od dnia złożenia rezygnacji na rachunek bankowy wskazany przez wpłacającego prowadzony przez bank na terytorium Polski.
10. Pozostałym uczestnikom przetargu, których oferta nie została wybrana, zwraca się wadium w ciągu 7 dni roboczych od rozstrzygnięcia przetargu na wskazany przez te osoby rachunek bankowy prowadzony przez bank na terytorium Polski. W przypadku odwołania przetargu, wadium zwracane jest w ciągu 7 dni roboczych od dnia zawiadomienia o odwołaniu przetargu.

§ 8

[Ogłoszenie o przetargu]

1. Ogłoszenie o przetargu Zarząd podaje do publicznej wiadomości, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Zarząd może też zdecydować o publikacji dodatkowej w inny sposób, w szczególności w prasie lokalnej lub w prasie ogólnopolskiej.
2. Ogłoszenie o przetargu może zawierać informacje o przetargach na więcej niż jeden lokal lub grunt.
3. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać:
 - a) nazwę i adres Spółdzielni,
 - b) rodzaj przetargu,
 - c) opis przedmiotu przetargu tj. adres, powierzchnia lokalu lub terenu, przeznaczenie lokalu lub terenu, stan techniczny lokalu, położenie, obciążenia i zobowiązania związane z lokalem,
 - d) cenę wywoławczą czynszu najmu lub dzierżawy,
 - e) wysokość wadium oraz informacje o formie, sposobie i terminie jego wpłaty,
 - f) wysokość postąpienia,
 - g) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
 - h) określenie rodzaju i terminu trwania umowy,
 - i) informację, o konieczności przestrzegania Regulaminu przetargu i możliwości zapoznania się z Regulaminem w siedzibie Spółdzielni lub na stronie www.sm.klodzko.pl,
 - j) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia lub odwołania przetargu bez podania przyczyny,
 - k) pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy,
 - l) ewentualne inne uznane przez Zarząd Spółdzielni za istotne, informacje dotyczące przedmiotu, terminu, warunków przetargu.
4. Ogłoszenie o przetargu ustnym ograniczonym zawiera informacje wymienione w ustępie poprzedzającym oraz określa warunki, jakie winni spełnić uczestnicy przetargu, a także termin zgłoszenia uczestnictwa w przetargu.

§ 9

[Komisja przetargowa]

1. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa, powołana przez Zarząd Spółdzielni, spośród pracowników Spółdzielni w liczbie nie mniejszej niż 3 osoby. Dodatkowo w przetargu mogą uczestniczyć w charakterze obserwatorów członkowie Rady Nadzorczej i członkowie Zarządu Spółdzielni.

2. Osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie członkom komisji, a także osoby, które pozostają z członkami komisji w takich stosunkach prawnych lub faktycznych, które mogą budzić uzasadnione wątpliwość co do bezstronności wyniku przetargu, nie mogą brać udziału w przetargu.

§ 10

[Zasady prowadzenia przetargu]

1. Przetarg otwiera przewodniczący komisji przetargowej, podając zwięzłe informacje dotyczące przetargu, sprawdza tożsamość osób stających do przetargu oraz wymienia imiona i nazwiska albo nazwy osób, które wniosły wadium i zostały dopuszczone do przetargu. Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe i przedstawia listę osób mogących przystąpić do przetargu.
2. Przewodniczący komisji przetargowej podaje cenę wywoławczą, wysokość wadium oraz wysokość minimalnego postąpienia oraz informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
3. Postąpienie nie może być niższe niż 1 % ceny wywoławczej w zaokrągleniu do pełnych złotych.
4. Przetarg uznany jest za ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jedna osoba zaoferowała cenę powiększoną o co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
5. Po zaprzestaniu zgłaszania postąpień, przewodniczący komisji przetargowej trzykrotnie wywołuje ostatnio podana najwyższą cenę i zamyka przetarg, poprzez ogłoszenie z imienia i nazwiska lub nazwy osobę która wygrała przetarg.
6. Wszelkie kwestie sporne powstałe w toku postępowania przetargowego rozstrzyga komisja większością głosów.
7. W przypadku niemożności przeprowadzenia przetargu bądź jego kontynuowania przewodniczący komisji ma prawo ogłosić przerwę lub przenieść postępowanie przetargowe do innego pomieszczenia w siedzibie spółdzielni.
8. W pomieszczeniu przeprowadzania postępowania przetargowego mogą przebywać wyłącznie osoby stające do przetargu, członkowie komisji przetargowej i inne osoby wymienione w § 9 ust.1.
9. Z przebiegu postępowania przetargowego komisja przetargowa sporządza protokół niezwłocznie po zakończeniu przetargu. Protokół powinien zawierać:
 - a) informacje o terminie i miejscu przetargu,
 - b) opis przedmiotu przetargu tj. adres, powierzchnia lokalu lub terenu, przeznaczenie lokalu lub terenu, stan techniczny lokalu, położenie, obciążenia i zobowiązania związane z lokalem,
 - c) informacje o osobach dopuszczonych do przetargu, a także dane osób niedopuszczonych do przetargu z podaniem uzasadnienia, dane te ustalone winny zostać na podstawie dowodów tożsamości,
 - d) wyjaśnienia i informacje przekazane przez osoby biorące udział w przetargu,
 - e) zwięzły opis przebiegu przetargu oraz podjętych czynności,
 - f) informacje o rozstrzygnięciach podjętych przez komisję przetargową wraz z uzasadnieniem,
 - g) wynik postępowania przetargowego - imiona, nazwisko oraz adres lub nazwę i siedzibę osoby wyłonionej w przetargu jako najemcę lokalu lub dzierżawcę terenu,
 - h) imiona i nazwiska oraz podpisy członków komisji przetargowej,
 - i) datę sporządzenia protokołu.
10. Na protokole podpisy składają wszyscy członkowie komisji oraz osoba wygrywająca przetarg. Jeśli osoba ta z jakichkolwiek przyczyn podpisu nie może lub nie chce złożyć, okoliczność tę członkowie komisji wpisują do protokołu.
11. W przypadku, w którym w jednym postępowaniu przetargowym pod przetarg oddano więcej niż jeden lokal lub grunt, protokół sporządza się dla każdego z nich oddzielnie.

12. Protokół stanowi podstawę zawarcia umowy najmu bądź umowy dzierżawy, po zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni stosowną uchwałą wyboru oferenta, w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty podpisania protokołu przetargu.

§ 11

[Drugi przetarg]

1. W przypadku braku rozstrzygnięcia postępowania w terminie pierwszego przetargu, Zarząd Spółdzielni organizuje drugi przetarg w terminie nie dłuższym niż 21 dni od daty podpisania protokołu z pierwszego przetargu.
2. Gdy w drugim przetargu nie zostanie wyłoniona osoba, z którą zawarta zostanie umowa, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o zorganizowaniu kolejnych przetargów stosując zasady ustalania ceny wywoławczej opisane w § 7, aż do skutecznego wyłonienia najemcy lub dzierżawcy.

III. Zasady zawierania umów, warunki jej wypowiedzenia lub rozwiązania stosunków najmu oraz dzierżawy

§ 12

[Zasady zawierania umów]

1. Umowę z najemcą lub dzierżawcą, zawiera Zarząd Spółdzielni niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu, nie później niż w terminie 7 dni od podjęcia uchwały o zatwierdzeniu wyboru oferenta.
2. Osoba, z którą zawierana jest umowa najmu, bądź dzierżawy zobowiązana jest do:
 - a) złożenia dokumentów potwierdzających prowadzenie działalności gospodarczej (w tym: wypisu z rejestru działalności gospodarczej, zaświadczenia o nadaniu numeru NIP itp.)
 - b) podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, który jest jednocześnie potwierdzeniem stanu technicznego lokalu,
 - c) przedłożenia dokumentu koncesji, zezwolenia lub licencji, jeżeli prowadzona działalność zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wymaga koncesji, zezwolenia lub licencji,
 - d) wpłacenia kaucji zabezpieczającej należności przysługujące Spółdzielni.
3. Kaucja nie może być niższa od równowartości trzymiesięcznego czynszu najmu lub dzierżawy, wyliczonego na dzień zawarcia umowy, powiększonego o podatek od towarów i usług (VAT). Kaucja przeznaczona jest na pokrycie ewentualnych roszczeń wynikających z zawartej umowy, w szczególności związanych z ewentualnym zniszczeniem lokalu w trakcie użytkowania oraz zabezpieczeniem wszelkich należności finansowych z tytułu umowy, w tym związanych z naprawieniem szkody wyrządzonej Spółdzielni przez najemcę/dzierżawcę (lub ich następców prawnych) lub osoby, za które ponoszą oni odpowiedzialność.
4. Zwrot kaucji po rozwiązaniu umowy i protokolarnym wydaniu przedmiotu umowy, nastąpi w ciągu 30 dni roboczych po rozliczeniu wszystkich mediów zużytych w czasie trwania stosunku najmu bądź dzierżawy aż do zdania lokalu. W przypadku zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat, zaległości te potrąca się z kaucji.
5. Umowy najmu i dzierżawy powinny w szczególności zawierać:
 - a) określenie, czy umowa zawarta jest na czas oznaczony czy nieoznaczony,
 - b) określenie wysokości czynszu najmu lub dzierżawy oraz terminów jego płatności, a także sposobu waloryzacji czynszu,
 - c) określenie sposobu ustalania opłat za korzystanie z lokalu niezależnych od Spółdzielni (np. opłata za centralne ogrzewanie, energię elektryczną itp.),
 - d) określenie podstaw upoważniających Zarząd do wypowiedzenia umowy oraz określenie długości okresów wypowiedzenia,
 - e) postanowienie, iż wszelkie spory wynikłe na tle realizacji danej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy według siedziby Spółdzielni,

- f) zobowiązanie najemcy lub dzierżawcy do dokonywania bieżących remontów i konserwacji w wynajmowanym (dzierżawionym) lokalu a w szczególności napraw: podłóg, drzwi, okien (łącznie z ich szkleniem), tynków (łącznie z ich malowaniem), urządzeń sanitarnych i innych urządzeń znajdujących się w lokalu,
- g) obowiązek najemcy (dzierżawcy) opomiarowania instalacji wskazanych w umowie, w tym legalizacji wodomierzy,
- h) obowiązek zawarcia przez najemcę, odrębnych umów z dostawcami mediów i na odbiór nieczystości stałych.
- i) szczegółowe zasady wypowiedzenia umowy,
- j) zastrzeżenie o prawie rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w szczególnych przypadkach (np. dewastacje, nie przestrzeganie przepisów p. poz. itp.)

§ 13

[Przekazanie lokalu]

1. Protokolarne przekazanie lokalu lub terenu następuje nie później niż w przeciągu 7 dni licząc od dnia podpisania umowy najmu lub dzierżawy.
2. W sytuacji, gdy z przyczyn niezależnych od najemcy lub dzierżawcy, termin o którym mowa w ust. 1 nie może być zachowany, termin protokolarnego przekazania lokalu lub terenu ustala się w formie uzgodnień między stronami.

§ 14

[Zasady korzystania z przedmiotu umowy]

1. Wynajmowany lokal oraz dzierżawiony grunt może być używany wyłącznie do realizacji celów określonych w umowie.
2. Najemca bądź dzierżawca nie może oddawać przedmiotu umowy w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, w podnajem lub w poddzierżawę.
3. Sposób wykorzystywania lokalu lub dzierżawionego gruntu nie może wykraczać przeciwko porządkowi domowemu i zasadom współżycia społecznego, a w szczególności nie powinien zakłócać spokoju mieszkańców, a także nie powinien zagrażać bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia, jak również najmowanej lub dzierżawionej nieruchomości. Przechowywanie i składowanie rzeczy w lokalach użytkowych nie może stwarzać zagrożenia pożarowego, sanitarnego ani też nie może w jakikolwiek sposób zagrażać życiu i zdrowiu mieszkańców
4. Najemca /dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz do przestrzegania przepisów powszechnie obowiązujących i wewnątrzspółdzielczych dotyczących sposobu korzystania z nieruchomości.
5. Najemca/dzierżawca nie może dokonywać zmian w lokalu bez uprzedniej zgody Zarządu Spółdzielni na planowany zakres robót adaptacyjnych, modernizacyjnych, remontowych itp. koszty przystosowania i adaptacji ponosi najemca, po uzgodnieniu zakresu robót ze Spółdzielnią i w razie potrzeby z innymi instytucjami zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
6. Zainstalowanie urządzeń pomiarowych poboru: energii elektrycznej, wody, gazu, itp. dokonuje najemca/dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt.
7. Po ustaniu stosunku najmu lub dzierżawy, najemca bądź dzierżawca zobowiązany jest przekazać przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, umożliwiając jego natychmiastowe dalsze wynajęcie czy dzierżawienie.
8. Wszelkie ulepszenia, jeżeli zostały wykonane za zgodą Spółdzielni, mogą być po wcześniejszym uzyskaniu zgody Zarządu zatrzymane bez zapłaty, za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo Zarząd może żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Wybór jednego z tych uprawnień należy do Zarządu Spółdzielni.

9. Spółdzielnia jest uprawniona do kontroli stanu technicznego przedmiotu umowy, sposobu jego używania oraz przestrzegania przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej. W razie stwierdzenia nieprawidłowości w tym zakresie, Wynajmujący wezwie Najemcę do ich usunięcia w terminie nie krótszym niż 2 tygodnie, z tym zastrzeżeniem, iż w razie ich nieusunięcia lub też usunięcia w sposób nieprawidłowy, Wynajmujący będzie uprawniony do ich usunięcia na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 15

[Czynsz i inne opłaty związane z najmem lub dzierżawą]

1. Z tytułu najmu lub dzierżawy Spółdzielnia pobiera czynsz. Obowiązek uiszczania czynszu powstaje z dniem podpisania umowy najmu lub dzierżawy.
2. Oprócz czynszu najemcę/dzierżawcę obciążają opłaty związane z korzystaniem z lokalu/gruntu niezależne od Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - b) zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
 - c) wywozu nieczystości,
 - d) inne należności związane z korzystaniem z przedmiotu umowy, w tym m.in.: za energię elektryczną części wspólnych, konserwację dźwigów towarowo-osobowych, gaz, domofon, itp.
3. Umowy o korzystanie z energii elektrycznej oraz gazu zawierane są przez najemcę/dzierżawcę we własnym zakresie z dostawcą wskazanych mediów.
4. Rada Nadzorcza raz w roku (lub częściej, jeżeli wynika to z konieczności dostosowania stawki czynszowej do kosztów utrzymania nieruchomości) w formie uchwały waloryzuje wysokość czynszów najmu i dzierżawy o kwotę odpowiadającą wzrostowi kosztów utrzymania, w tym wzrostowi podatków i opłat lokalnych. Wprowadzenie takich zmian wymaga pisemnego wypowiedzenia przez Zarząd dotychczasowej stawki czynszu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Zmiany opłat niezależnych od Spółdzielni nie stanowią zmiany umowy.
6. Rada Nadzorcza upoważniona jest do waloryzacji stawek czynszu w różnych wysokościach w zależności od miejscowości, w której znajduje się przedmiot najmu lub dzierżawy.
7. Jeżeli po stronie najemcy / dzierżawcy wystąpią istotne zdarzenia, których skutkiem może być przejście praw i obowiązków na współnika lub następcę prawnego, zmiana strony umowy może nastąpić poprzez wprowadzenie aneksu do umowy bądź przez zawarcie nowej umowy. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni. W takim przypadku stawka czynszu podlega negocjacji, lecz nie może być niższa niż dotychczas.
8. Najemca oraz dzierżawca zobowiązany jest do płacenia czynszu z tytułu najmu lub dzierżawy wraz z innymi należnymi z tego tytułu opłatami, na podstawie wystawionej faktury VAT, w stosunku miesięcznym, w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury. Za datę uiszczenia należności uważa się datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.
9. W przypadku nieterminowego regulowania należności, Spółdzielni przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za zwłokę.

§ 16

[Odszkodowanie za bezumowne korzystanie]

1. W przypadku bezumownego korzystania z lokalu/gruntu Spółdzielni, nalicza się za ten okres odszkodowanie w wysokości odpowiadającej rynkowym stawkom opłat za najem/dzierżawę danego lokalu/gruntu.
2. Naliczenie odszkodowania, o którym mowa w ustępie poprzedzającym nie uchybia obowiązkowi Zarządu podjęcia kroków prawnych niezbędnych do odzyskania władania nad nieruchomością.

IV. Zasady oddawania w najem części wspólnych nieruchomości

§ 17

1. Zarząd może oddać w najem części wspólne nieruchomości, a w szczególności:
 - a) dodatkowe pomieszczenia piwniczne, nie stanowiące pomieszczeń przynależnych do lokali,
 - b) wózkarnie, suszarnie, pralnie, komórki gospodarcze, zsypy po ich wyłączeniu z eksploatacji,
 - c) inne pomieszczenia np. gospodarcze, administracyjne, techniczne, itp.
 - d) części terenu przynależnego do nieruchomości
2. Lokale wchodzące w skład części wspólnych w danej nieruchomości mogą być przedmiotem najmu lub dzierżawy na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni, który podejmując uchwałę o oddaniu w najem lub w dzierżawę działa w ramach zarządu powierzonego, o którym mowa w przepisie art. 27 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. O zamiarze oddania takiego lokalu / terenu w najem lub w dzierżawę Zarząd informuje poprzez ogłoszenie na klatce schodowej, ze wskazaniem, że w przypadku wyrażenia pisemnego sprzeciwu przez ponad połowę właścicieli lokali w danej nieruchomości odstąpi od dalszych czynności w tej sprawie.
3. O najem części wspólnych mogą ubiegać się w pierwszej kolejności osoby zamieszkujące w danej nieruchomości.
4. Osoby ubiegające się o wynajęcie lub dzierżawę części wspólnych składają pisemny wniosek o zawarcie umowy najmu lub dzierżawy. Wnioski zgodnie z datą ich wpływu ewidencjonowane są w odpowiednim rejestrze.
5. Do zawierania umów najmu / dzierżawy części wspólnych nieruchomości zastosowanie mają postanowienia niniejszego Regulaminu w zakresie najmu i dzierżawy lokali i gruntów.
6. Dobór najemców / dzierżawców części wspólnych, o których mowa w pkt 1, dokonywany jest w następujący sposób:
 - a) w przypadku złożenia tylko jednego wniosku o wynajęcie / dzierżawę konkretnego pomieszczenia, umowa zawierana jest z osobą zainteresowaną,
 - b) w przypadku złożenia wniosku o wynajęcie / dzierżawę tego samego pomieszczenia przez więcej niż jedną osobę, przy wyborze najemcy/dzierżawcy bierze się pod uwagę datę wpływu wniosku. Zarząd Spółdzielni może również podjąć decyzję o innym sposobie doboru najemcy / dzierżawcy uwzględniając w szczególności okres zamieszkiwania w danej nieruchomości, skład osobowy rodziny, brak pomieszczenia przynależnego (piwnicy), wysokość proponowanego czynszu,
 - c) w przypadkach opisanych pod literą b), w sytuacji gdy wybór najemcy/dzierżawcy jest utrudniony ze względu na podobieństwo ofert lub sytuacji osób ubiegających się o zawarcie umowy, Zarząd przeprowadza przetarg ustny ograniczony, którego przedmiotem będzie ustalenie stawki opłaty czynszowej za jeden metr kwadratowy wynajmowanego pomieszczenia, przy czym stawka wywoławcza nie może być niższa od minimalnej stawki czynszu dla danego rodzaju pomieszczenia, określonej w uchwale Rady Nadzorczej.

7. Zasady doboru najemców / dzierżawców opisane w ust. 6 nie mają zastosowania w przypadku, gdy aktualny najemca / dzierżawca ubiega się o przedłużenie czasu trwania umowy.
8. Najemca / dzierżawca, który utracił prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego przed upływem terminu na jaki zawarta została umowa najmu / dzierżawy części wspólnych, winien niezwłocznie wydać zajmowane pomieszczenie do dyspozycji Spółdzielni.
9. Wprowadza się zakaz zabudowy części wspólnych nieruchomości poprzez trwałe włączenie ich do powierzchni użytkowej lokalu.
10. W przypadku, gdy wykorzystanie części wspólnych nieruchomości poprzez zabudowę balkonów, tarasów, logii, części korytarzy klatek schodowych itp. zwiększających powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych dokonano przed wprowadzeniem niniejszego Regulaminu oraz w związku ze stwierdzeniem braku ujawnienia tego faktu w prawomocnych uchwałach określających przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, nalicza się opłaty za dodatkową powierzchnię mieszkalną na zasadach określanych odrębną uchwałą Rady Nadzorczej.
11. W przypadku samowolnego zajęcia części wspólnej nieruchomości Zarząd Spółdzielni żąda wydania zajętej części w terminie 14 dni, a po bezskutecznym upływie tego terminu kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego oraz do nadzoru budowlanego, w celu podjęcia środków prawno-administracyjnych zmierzających do likwidacji samowoli budowlanej oraz podejmuje inne kroki prawne niezbędne dla ochrony interesów Spółdzielni i jej członków.

§ 18

[Odpłatność za korzystanie z części wspólnych]

1. Odpłatność za korzystanie z części wspólnych nieruchomości zajętych przez użytkownika danego lokalu ustalana jest na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, w wysokości uwzględniającej koszty utrzymania części wspólnych w danej nieruchomości.
2. W przypadku wyposażenia pomieszczenia w instalacje c.o., wodno-kanalizacyjną, elektryczną itp. opłaty za korzystanie z tych mediów naliczane są zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.
3. Zmiana opłat dokonywana jest zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni dla wynajmowanych lokali użytkowych.

V. Zasady zamieszczania reklam

§ 19

[Zasady ogólne]

1. Zarząd Spółdzielni może wynajmować lub wdzierżawiać powierzchnie na ścianach, tablicach reklamowych oraz gruntach w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku, celem umieszczenia reklam.
2. Zamieszczanie reklam na budynkach, jak również reklam wolno stojących na gruntach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni dopuszczalne jest tylko przy zachowaniu przepisów niniejszego Regulaminu. Dotyczy to również wszystkich innych form reklam wewnątrz budynków.
3. Zabrania się umieszczania jakichkolwiek reklam, ulotek, naklejek itp. na drzwiach wejściowych do budynków oraz na tablicach informacyjnych na klatkach schodowych należących do Spółdzielni, chyba że w danym budynku istnieją tablice przeznaczone na umieszczenie takich reklam.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr reklam.

§ 20

[Wniosek do Spółdzielni]

1. W celu zamieszczenia reklamy w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku osoba zainteresowana zobowiązana jest złożyć wniosek do Zarządu o wyrażenie zgody na zamieszczenie tej reklamy i o zawarcie stosownej umowy.
2. Wniosek, o którym mowa w ustępie poprzedzającym winien zawierać:
 - a) imię i nazwisko lub nazwę oraz adres bądź siedzibę, osoby występującej z wnioskiem
 - b) szczegółowy opis lokalizacji reklamy (np. mapa, rysunek, zdjęcie, itp.),
 - c) graficzny projekt lub wizualizację reklamy zawierające jej treść wraz z podaniem powierzchni reklamy, a w przypadku reklamy wolno stojącej powierzchnię zajętego gruntu,
 - d) opis sposobu zamontowania, rodzaj konstrukcji oraz sposób demontażu reklamy po zakończeniu umowy,
 - e) informacji o sposobie zasilania w energię elektryczną w przypadku reklamy świetlnej lub podświetlanej
 - f) jeśli wymagają tego odrębne przepisy, również projekt budowlany.
3. W razie potrzeby Zarząd, po wpłynięciu wniosku zawierającego dane określone w ustępie poprzedzającym, może zażądać dodatkowych informacji i wyjaśnień
4. Kształt, kolor i sposób wykonania reklam powinien być zharmonizowany z otoczeniem, nie oszpecać budynku i nie zagrażać bezpieczeństwu ludzi i mienia. Reklamy świetlne i podświetlane nie mogą powodować szkodliwych skutków dla otoczenia oraz zakłócać spokoju mieszkańców szczególnie w czasie nocnym.
5. Uzyskanie zgody Zarządu na umieszczenie reklamy nie uchybia obowiązkowi wynikającym z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności obowiązkowi zgłoszenia w organach architektoniczno-budowlanych rozpoczęcia robót, jak również obowiązkowi uzyskania pozwolenia na budowę. Zgoda Zarządu na zamieszczenie reklamy w przypadku wydania decyzji odmownej lub złożenia sprzeciwu przez te organy uznana zostaje za niebyłą.

§ 21

[Określenie miejsca reklamy]

1. Miejsca umieszczenia reklamy ustala się na indywidualny wniosek zainteresowanego bez stosowania procedury przetargowej, z zastrzeżeniem ustępu następnego.
2. Zarząd przeprowadza przetarg ustny nieograniczony z uwzględnieniem zasad i trybu przeprowadzania przetargów określonych w niniejszym regulaminie dla najmu bądź dzierżawy lokali i gruntów w przypadku:
 - a) gdy o zgodę na zamieszczenie reklamy w tym samym miejscu wystąpiły więcej niż jedna osoba,
 - b) gdy uzna dane miejsce za szczególnie atrakcyjne dla reklamodawców.

§ 22

[Umowa z reklamodawcą]

1. Po spełnieniu warunków określonych w przepisach poprzedzających, Zarząd niezwłocznie zawiera z osobą zainteresowaną (dalej zwaną reklamodawcą) umowę stanowiącą podstawę do zamieszczenia reklamy.
2. Z reklamodawcą zawiera się umowę najmu. Umowę bezpłatnego użyczenia zawiera się w przypadku:
 - a) zamieszczenia szyldów zawierających informacje dotyczące oznaczenia siedziby podmiotu oraz miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, nazwę i adres przedsiębiorcy umieszczonych na zewnątrz wynajętego bądź wydierżawionego przez tego przedsiębiorcę lokalu bądź gruntu w zasobach Spółdzielni, wykonane na płaskiej tablicy, nie przekraczającej 1 m² powierzchni

- b) reklam wywieszanych w witrynie lub na drzwiach wejściowych wynajmowanego lub dzierżawionego od Spółdzielni lokalu użytkowego,
 - c) informacji publicznej zamieszczanej przez organy władzy rządowej i samorządowej.
3. W umowie najmu lub użyczenia, zastrzega się, że treść reklamy nie może naruszać przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności nie może godzić w dobra prawem chronione, a za wszelkie naruszenia tego zakazu odpowiada osoba zamieszczająca reklamę.

§ 23

[Obowiązki reklamodawców]

1. Reklamy, reklamodawca montuje oraz demontuje na swój koszt i we własnym zakresie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego. W przypadku reklam świetlnych, z których energia elektryczna pobierana będzie z instalacji ogólnego użytku, najemca/dzierżawca zobowiązany jest do założenia licznika poboru energii elektrycznej na własny koszt.
2. Reklamy winny być utrzymywane w należyтым stanie technicznym i estetycznym na koszt najemcy, dzierżawcy. Niezachowanie tych wymogów upoważnia Spółdzielnię do wypowiedzenia umowy, na podstawie której zamieszczono reklamę bez zachowania terminów wypowiedzenia.
3. Za szkody wynikłe z umieszczenia reklamy, powstałe również w wypadku ich przewrócenia się, oderwania i innych zdarzeń odpowiada w całości reklamodawca, do czego zobowiązuje się on w umowie najmu. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wszelkiego rodzaju szkody wynikające z umieszczenia reklamy, ani też za treści na nich umieszczone.
4. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najemca bądź dzierżawca w terminie do 7 dni zobowiązany jest do przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego. Fakt ten musi zostać potwierdzony przez Spółdzielnię protokołem odbioru. Spółdzielnia jest uprawniona do zatrzymania reklamy w przypadku niezastosowania się do postanowień niniejszego punktu.

§ 24

[Określenie wysokości czynszu]

1. Minimalne stawki czynszu za umieszczenie reklam określone zostają w uchwale Rady Nadzorczej Spółdzielni, z wyłączeniem stawek ustalonych w wyniku przetargu. Zarządowi Spółdzielni przyznaje się prawo do negocjacji wyższych stawek.
2. Termin wnoszenia czynszu ustala umowa.
3. Zmiana opłat następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, wymaga formy pisemnej, a o zmianie opłat reklamodawcy zawiadamiani są nie później niż 14 dni przed dniem obowiązywania nowych stawek. Dopuszcza się możliwość indywidualnego zastosowania zasady wzrostu stawki opłat o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany komunikatami Prezesa GUS, jednak wyłącznie w przypadku umów, w których odpłatność następuje raz w roku.

§ 25

[Inne postanowienia dotyczące zamieszczania reklam]

1. W przypadku podmiotów świadczących usługi reklamowe (reklamy wielkopowierzchniowe), Zarząd Spółdzielni negocjuje warunki i stawki opłat indywidualnie.
2. Prowadzenie działalności reklamowej wbrew postanowieniom Regulaminu upoważnia Spółdzielnię do podjęcia środków prawem przewidzianych, w szczególności do wystąpienia ze stosownymi roszczeniami odszkodowawczymi, jak również do naliczania i pobierania opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości.
3. W przypadku samowolnego zamieszczania reklam w szczególności na tablicach ogłoszeniowych budynków w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, na drzwiach wejściowych do budynków czy naklejanych na skrzynkach pocztowych lub reklamowych,

Zarząd rozważy skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

4. Zarząd Spółdzielni powinien dążyć do minimalizacji zamieszczania reklam na elewacjach budynków, w których wykonano termomodernizację.
5. Osoby umieszczające reklamy bez zgody Spółdzielni wzywane są do ich niezwłocznego usunięcia, a w przypadku niezastosowania się do wezwania obciążone są kosztami demontażu poniesionymi przez Spółdzielnię.

VI. Postanowienia końcowe

§ 26

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem i umową z najemcą / dzierżawcą, obowiązują przepisy Statutu Spółdzielni oraz Kodeksu cywilnego, a także innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego.
2. Osoby stające do przetargu zobowiązane są do zapoznania i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym Regulaminie. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu, a także jest dostępny na stronie internetowej www.sm.klodzko.pl.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem ...28 LUTEGO 2012 R....
4. Z dniem 28.02.2012 traci moc Regulamin zasad i trybu wynajmu lokali użytkowych, zatwierdzony Uchwałą Nr 19/2010 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku z dnia 27 kwietnia 2010 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

.....
Stefan Klimaszko
Sekretarz Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

.....
Stefan Klimaszko
Przewodniczący Rady Nadzorczej

