

Zasady dysponowania powierzchnią *nieruchomości wspólnej*.

§ 1

Postanowienia ogólne.

1. Przepisy niniejszych Zasad obowiązują Użytkowników lokali (Członków Spółdzielni oraz osoby niebędące jej Członkami), którzy posiadają tytuł prawny do lokalu w budynkach będących w zarządzie zwykłym lub powierzonym Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” i ubiegają się o indywidualne zagospodarowanie powierzchni nieruchomości wspólnej. Przepisy niniejsze stosuje się również wobec osób, z którymi zostały już wcześniej zawarte umowy najmu oraz wobec osób, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu.

2. Za powierzchnię nieruchomości wspólnej zwaną dalej „powierzchnią” uważa się grunt oraz części budynku, w tym pomieszczenia i urządzenia, które nie służą wyłącznie do indywidualnego korzystania przez Użytkowników lokali i mogą być przeznaczone na wynajem.

2.1. Powierzchnia nieruchomości wspólnej może być przeznaczona do wykorzystania w celach reklamowych oraz do zamontowania urządzeń technicznych takich jak: klimatyzatory, wentylatory, anteny i ich stacje przekaźnikowe, itp.

2.2. Do celów określonych w pkt 2.1. przeznaczone są w szczególności: powierzchnie elewacji, dachy budynków pozostających w zarządzie Spółdzielni oraz pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytku znajdujące się w tych budynkach i udostępnione w indywidualny najem.

3. Przepisy niniejszych Zasad stosuje się wobec Użytkowników lokali również do zewnętrznej powierzchni okien lokali i części elewacji - ścian zewnętrznych w obrębie balkonów, z wyłączeniem postanowień Zasad dotyczących odpłatności za korzystanie z tych powierzchni oraz obowiązku zawarcia umowy najmu.

4. Dopuszcza się wynajęcie powierzchni osobie nieposiadającej tytułu prawnego do lokalu w budynkach będących w zarządzie Spółdzielni. W tym przypadku warunki umowy najmu ustalane są na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego i indywidualnych decyzji Zarządu Spółdzielni.

§ 2

Dysponowanie powierzchnią.

1. W zagospodarowaniu powierzchni części elewacji położonej w obrębie lokalu o innym przeznaczeniu - lokalu użytkowego - pierwszeństwo przysługuje Użytkownikowi tego lokalu.

2. Do zagospodarowania wolnych powierzchni mają prawo Użytkownicy pozostałych lokali w danej nieruchomości.

3. Przed wydaniem zgody na wynajem pomieszczeń, które nie służą wyłącznie do indywidualnego korzystania przez Użytkowników lokali oraz na zagospodarowanie powierzchni, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, z przeznaczeniem na

montaż reklam wielkoformatowych bądź urządzeń wielkogabarytowych, Zarząd występuje do właściwej Rady Osiedla/Nieruchomości o opinię w tej sprawie. Rada Osiedla/Nieruchomości winna w terminie 14 dni od uzyskania wystąpienia Zarządu pisemnie przekazać swoje stanowisko w przedmiotowej sprawie. Po tym terminie brak opinii Rady Osiedla/Nieruchomości traktowany jest jako akceptacja decyzji Zarządu.

§ 3

Warunki niezbędne do spełnienia przed objęciem powierzchni w użytkowanie.

1. Zagospodarowanie powierzchni lub zamontowanie urządzeń technicznych wymaga bezwzględnie uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni wyrażonej na piśmie.

1.1. Uzyskanie zgody Spółdzielni wymagane jest również w przypadku konieczności wynikającej z przepisów szczególnych związanych z rodzajem prowadzonej działalności, zainstalowania na powierzchni tablicy informacyjnej zawierającej nazwę firmy i jej siedzibę, o dopuszczalnej wielkości 0,1 m², nie będącej reklamą prowadzonej działalności gospodarczej. Użytkowanie powierzchni w tym celu podlega odpłatności w kwocie ryczałtowej w wysokości 10,00 zł. plus VAT/ miesięcznie. W przypadku zamontowania tablicy informacyjnej o większym rozmiarze niż określona w niniejszym punkcie, użytkowanie całej powierzchni będzie odpłatne według niniejszych Zasad.

2. Powierzchnie użytkowane są na zasadzie umowy najmu zawartej przez Zarząd z Użytkownikiem lokalu na czas określony do 3 lat. Ewentualny podnajem tych powierzchni osobom trzecim wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

3. Przed wydaniem warunków zagospodarowania powierzchni pod montaż reklamy lub urządzenia technicznego Zarząd Spółdzielni może wymagać od Użytkownika:

- 3.1.** uzyskania zgody architekta obiektu pod względem lokalizacji montażu reklamy czy urządzenia technicznego; w uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może zażądać uzgodnienia projektu z projektantem-konstrukctorem,
- 3.2.** uzyskania akceptacji projektu instalacji reklamy lub urządzenia przez służby techniczne Spółdzielni,
- 3.3.** uzyskania właściwych pozwoleń od władz architektoniczno-budowlanych,
- 3.4.** ewentualnego ubezpieczenia Użytkownika od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich na wypadek szkody powstałej w związku z zamontowaną reklamą bądź urządzeniem.

4. Ponadto:

- 4.1.** instalowane reklamy lub zewnętrzne urządzenia techniczne muszą posiadać komplet aktualnych dokumentów zezwalających na stosowanie w budownictwie i potwierdzające ich bezpieczną pracę,
- 4.2.** w przypadku instalacji urządzeń technicznych Zarząd ma prawo zobowiązać do wykonania ich estetycznej osłony,
- 4.3.** wykonanie zagospodarowania powierzchni winno być potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym spisany z spółdzielnią przed rozpoczęciem użytkowania powierzchni,

- 4.4.** użytkownicy reklam i zamontowanych urządzeń są odpowiedzialni za ich stan techniczny i estetykę oraz za szkody w mieniu lub wobec osób trzecich spowodowane przez te urządzenia, treść instalowanej reklamy nie może być sprzeczna z obowiązującym prawem i przyjętym obyczajem.
- 5.** W przypadku, gdy Użytkownik uchybiać będzie postanowieniom, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, i wezwany przez Spółdzielnię do przywrócenia stanu reklamy lub urządzenia do postanowień zawartych w ust. 4 nie wykona wezwania Spółdzielni w wyznaczonym terminie, umowa najmu podlega rozwiązaniu w trybie natychmiastowym.
- 6.** Warunki oraz zgoda, o których mowa w ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu, wydane przez Spółdzielnię ważne są 60 dni, od dnia ich wydania z możliwością przedłużenia okresu ich ważności o kolejne 30 dni w przypadku uzasadnienia przez Użytkownika trudności związanych z ich realizacją.
- 7.** Przed upływem terminu ważności wydanych przez Spółdzielnię warunków montażu reklamy bądź urządzenia, nie później jednak niż przed przystąpieniem do montażu Użytkownik powinien spisać ze Spółdzielnią umowę najmu powierzchni. Umowa winna zawierać zobowiązanie Użytkownika do przywrócenia miejsca montażu reklamy bądź urządzenia technicznego do jednoznacznie określonego stanu pierwotnego w razie ich demontażu poprzez sprecyzowanie rodzaju robót do wykonania tego zobowiązania oraz obowiązek wniesienia kaucji na poczet kosztów związanych z przywróceniem wynajmowanej powierzchni do tego stanu.

§ 4

Odpłatność za użytkowanie wynajmowanej powierzchni.

- 1.** Odpłatność za wynajmowane pomieszczenia, stanowiące nieruchomość wspólną, ustalana jest przez Zarząd, biorąc za podstawę ilość m² powierzchni pomieszczenia (z zaokrągleniem do jednego miejsca po przecinku) oraz stawkę najmu 1 m².
- 2.** Przed ustaleniem stawki najmu 1 m² powierzchni pomieszczenia Zarząd stosuje następującą procedurę:
- 2.1.** Ustala stawkę bazową dla danej nieruchomości będącą sumą jednostkowego kosztu eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, odpisu na fundusz remontowy oraz 1,5% (w skali roku) wartości odtworzeniowej, ustalonej według kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszanego przez Wojewodę w trybie przewidzianym ustawą z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów [...] (tj. Dz. U. 2019 poz. 1182).
- 2.2.** Wyliczoną zgodnie z zasadą opisana w pkt 2.1. stawkę bazową najmu przekazuje do wiadomości/zaopiniowania właściwej Radzie Osiedla/Nieruchomości, która może wnioskować do Zarządu o jej obniżenie lub zwiększenie biorąc pod uwagę:
- a. atrakcyjność pomieszczenia,
 - b. wyposażenie techniczne pomieszczenia,
 - c. wielkość pomieszczenia.

2.3. Rada Osiedla/Nieruchomości może również wnioskować o odstąpienie od pobierania opłat z tytułu najmu pomieszczenia. W takiej sytuacji informacja o zaniechaniu pobierania opłat za najem pomieszczeń przekazywana jest do wiadomości ogółu mieszkańców na najbliższym Zebraniu mieszkańców.

2.4. Stawki najmu pomieszczeń są ustalane corocznie, według zasady określonej w pkt 2.1 i stosowane dla nowo zawieranych umów najmu pomieszczeń. Dla pomieszczeń, dla których zawarte są już umowy najmu, zmiana stawki następuje w przypadku gdy wzrost stawki bazowej, ustalonej jak w pkt 2.1., jest większy o 10% od stawki ustalonej w umowie.

3. Odpłatność za wynajmowaną powierzchnię jest ceną umowną, indywidualnie kalkulowaną w umowie najmu, przy zastosowaniu następujących założeń:

3.1. Minimalna stawka wynosi 30 zł./m²/m-c + VAT,

3.2. Zastosowana stawka uzależniona jest również od:

- a. atrakcyjności umiejscowienia reklamy,
- b. rodzaju i formatu reklamy,
- c. wielkości (pojemności) montowanego urządzenia technicznego.

4. Wysokość pobieranej kaucji na poczet kosztów związanych z przywróceniem wynajmowanej powierzchni do stanu pierwotnego uzależniona jest od wielkości i sposobu montażu reklamy bądź urządzenia technicznego i nie może być niższa niż 100 zł. Zwrot kaucji następuje w nominale. W przypadku gdy przewidywana wysokość kosztów związanych z przywróceniem powierzchni do stanu pierwotnego jest znacząca, a wyznaczona kaucja stanowi tylko część tych kosztów, Użytkownik winien złożyć w umowie najmu zobowiązanie do poniesienia oszacowanych kosztów w całości, po wygaśnięciu umowy najmu.

5. Odpłatność za wynajmowaną powierzchnię, stanowiącą część nieruchomości wspólnej, za wyjątkiem pomieszczeń, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, ustala Zarząd biorąc za podstawę ilość m² najmowanej powierzchni (z zaokrągleniem do jednego miejsca po przecinku) oraz stawkę najmu za 1m².

6. Przed ustaleniem stawki najmu za 1m² powierzchni Zarząd:

6.1. Propozycję stawki bazowej najmu dla poszczególnych nieruchomości, nie mniejszą niż 30,00 zł/m² plus VAT miesięcznie przekazuje do zaopiniowania właściwej Radzie Osiedla/Nieruchomości, która może wnioskować o jej zwiększenie biorąc pod uwagę:

- a. atrakcyjność umiejscowienia reklamy,
- b. rodzaj i format reklamy,
- c. wielkość (pojemność) montowanego urządzenia technicznego.

6.2. Stawki najmu powierzchni są corocznie waloryzowane o wskaźnik inflacji i stosowane do nowo zawieranych umów najmu. Dla powierzchni wynajmowanych na podstawie zawartych wcześniej umów najmu, zmiana stawki następuje w przypadku gdy wzrost stawki wskutek waloryzacji jest większy o 5% od stawki ustalonej w umowie.

6.3. Wysokość pobieranej kaucji na poczet kosztów związanych z przywróceniem wynajmowanej powierzchni do stanu pierwotnego uzależniona jest od wielkości i sposobu montażu reklamy bądź urządzenia technicznego i nie może być niższa niż

100,00 zł. Zwrot kaucji następuje w nominale. W przypadku gdy przewidywana wysokość kosztów związanych z przywróceniem powierzchni do stanu pierwotnego jest znacząca, a wyznaczona kaucja stanowi tylko część tych kosztów, Użytkownik winien złożyć w umowie najmu zobowiązanie do poniesienia tych oszacowanych kosztów w całości po wygaśnięciu umowy najmu.

7. Środki finansowe uzyskane z wynajmowania powierzchni stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej i służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem.

8. Opłatę za bezumowne korzystanie z powierzchni ustala się w wysokości trzykrotności stawki występującej na danej nieruchomości, a w przypadku gdy taka nie występuje, to nie mniej niż 100 zł/m²/m-c +VAT.

Koszty demontażu reklamy/urządzenia i ewentualnej naprawy elewacji obciążają bezumownie korzystającego z powierzchni.

9. W przypadku samowolnego zagospodarowania powierzchni przez użytkownika i nie uregulowania tego stanu na wezwanie Spółdzielni, a także w przypadku gdy stan techniczny zamontowanej reklamy lub urządzenia bezpośrednio zagraża bezpieczeństwu, Spółdzielnia po wcześniejszym wezwaniu Użytkownika, upoważniona jest do bezzwłocznego demontażu reklamy bądź urządzenia na koszt Użytkownika.

§ 5

Postanowienia końcowe.

1. Dopuszcza się instalowanie anten do indywidualnego odbioru programów RTV i Internetu. Spółdzielnia przy wyrażaniu zgody na instalację takich anten, montowanych do metalowych elementów balustrad balkonowych lub ścian zewnętrznych w obrębie balkonu, określa ich warunki techniczne oraz obowiązek ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.

2. W przypadku montażu anten innego rodzaju niż opisane w ust. 1 niniejszego paragrafu stosuje się procedurę przewidzianą niniejszymi Zasadami jak dla zewnętrznych urządzeń technicznych.

3. W przypadku ustawiania przez Użytkowników lokali użytkowych reklam przenośnych, na czas funkcjonowania lokalu w ciągu dnia, Użytkownicy zobowiązani są do zachowania dbałości o to, aby reklamy te nie niszczyły zieleni osiedlowej i nie utrudniały komunikacji na osiedlu.

4. Spółdzielnia prowadzi rejestr zawartych umów najmu pomieszczeń i powierzchni, stanowiących część nieruchomości wspólnej.

Powyższe Zasady zatwierdzone przez Radę Nadzorczą SM „STROP” Uchwałą nr 4/2020 z dnia 23.04.2020 r. zastępują dotychczas obowiązujące Zasady zatwierdzone Uchwałą nr 43/11 Rady Nadzorczej z dnia 10.10.2011 r.