

# **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 np.: klimatyzatory, wentylatory, anteny i 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. W szczególnych przypadkach do wydania zgody może być wymagana Uchwała Właścicieli lokali w nieruchomości. Rada Osiedla/Nieruchomości winna w terminie 21 dni od otrzymania 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 m<sup>2</sup>, nie będącej reklamą prowadzonej działalności gospodarczej. Użytkowanie powierzchni w tym celu podlega opłacie w kwocie ryczałtowej w wysokości 10,00 zł. plus VAT/ miesięcznie. W przypadku zamontowania tablicy informacyjnej o większym rozmiarze niż określona w pkt 1.1., 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, Zarząd Spółdzielni może wymagać od Użytkownika:

**3.1.** uzyskania zgody architekta obiektu pod względem lokalizacji montażu reklamy czy urządzenia; w uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może zażądać uzgodnienia projektu z projektantem-konstrukтором oraz Uchwały Właścicieli lokali w nieruchomości,

**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.

**3.5.** Zarząd SM „STROP” w warunkach technicznych określi rodzaj i formę panelu (kasetonu) reklamowego.

**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 wraz z dokumentacją fotograficzną,
- 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,
- 4.5. 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 zobowiązany jest spisać ze Spółdzielnią umowę najmu powierzchni. Umowa winna zawierać zobowiązanie Użytkownika do pozostawienia zamontowanego panelu reklamowego w stanie czystym, bez znaków reklamy lub przywrócenia miejsca montażu reklamy bądź urządzenia technicznego do jednoznacznie określonego stanu pierwotnego tj. z dnia montażu, 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.
8. Obowiązek wniesienia kaucji nie - dotyczy umów zawartych z użytkownikami lokali danej nieruchomości, pod warunkiem zamontowania panelu reklamowego z możliwością wymiany wydruków i zobowiązania się do pozostawienia go nieodpłatnie na elewacji, w celu dalszej możliwości montowania reklam.
9. Warunkiem zwolnienia z wnoszenia kaucji jest zamontowanie panelu reklamowego z możliwością wymiany wydruków, bez konieczności zamawiania nowej konstrukcji - z zasadą wyjmij-włóż.

#### **§ 4**

#### **Odpłatność za użytkowanie wynajmowanej powierzchni.**

1. Odpłatność za wynajmowane pomieszczenia, stanowiące nieruchomość wspólną, ustalana jest przez Zarząd, biorąc za podstawę ilość m<sup>2</sup> powierzchni pomieszczenia (z zaokrągleniem do jednego miejsca po przecinku) oraz stawkę najmu 1 m<sup>2</sup>.

**2.** Przed ustaleniem stawki najmu 1 m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> 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 i rodzaj 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, celem akceptacji poprzez głosowanie.

**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.

**2.5.** Dla pomieszczeń, dla których zawarte są już umowy najmu, zmiana stawki następuje raz na trzy lata, 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 elewacji/dachu budynku jest ceną umowną, indywidualnie kalkulowaną w umowie najmu, przy zastosowaniu następujących założeń:

**3.1.** minimalna stawka wynosi 30 zł./m<sup>2</sup>/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 np.: klimatyzatorów, anten TV itp.

**4.** Wysokość pobieranej kaucji na poczet kosztów związanych z przywróceniem wynajmowanej powierzchni do stanu pierwotnego uzależniona jest od atrakcyjności i rodzaju pomieszczenia, 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 w umowie najmu zobowiązuje się do poniesienia w całości oszacowanych kosztów umowy najmu.

**4.1.** Najemca zobowiązany będzie zwrócić przedmiot najmu w dniu zakończenia umowy pod rygorem zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 300% stawki czynszu najmu i opłat za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia. Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia naprawienia szkody przewyższającej kwotę kary umownej.

**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 m<sup>2</sup> najmowanej powierzchni (z zaokrągleniem do jednego miejsca po przecinku) oraz stawkę najmu za 1m<sup>2</sup>.

**6.** Przed ustaleniem stawki najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni Zarząd:

**6.1.** propozycję stawki bazowej najmu dla poszczególnych nieruchomości, nie mniejszą niż 30,00 zł/m<sup>2</sup> 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 np.: klimatyzatorów, anten TV itp.

**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 10% od stawki ustalonej w umowie.

**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 150 zł/m<sup>2</sup>/m-c +VAT.

Koszty demontażu reklamy/urządzenia i ewentualnej naprawy elewacji obciążają korzystającego bezumownie 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 wyrażeniu 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., zostały zmienione Uchwałą nr 51/2024 z dnia 16.12.2024 r., którą przyjęto tekst jednolity niniejszych Zasad.