

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"GRODZKA"

30-198 Kraków, ul. Wierzyńskiego 22/LU1
tel. 12 637-62-37 fax. 12 637-97-67
NIP: 677-21-63-246; Regon 367423622

**REGULAMIN WYNAJMU I DZIERŻAWY LOKALI, POMIESZCZEŃ,
TERENU ORAZ UMIESZCZANIA REKLAM W
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ GRODZKA W KRAKOWIE**

Zasady wynajmu i dzierżawy lokali, pomieszczeń, terenu oraz umieszczania reklam w Spółdzielni Mieszkaniowej GRODZKA.

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin określa zasady wynajmowania i dzierżawy lokali mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeń, terenu oraz wynajmowania powierzchni reklamowych i umieszczania reklam w Spółdzielni Mieszkaniowej GRODZKA.
2. **NAJEMCĄ** w rozumieniu niniejszego regulaminu są osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, wynajmujące lokale, pomieszczenia, tereny oraz wynajmujące powierzchnie reklamowe lub umieszczające reklamy.
3. **DZIERŻAWCĄ** w rozumieniu niniejszego regulaminu są osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, dzierżawiące od Spółdzielni lokale, pomieszczenia, tereny oraz dzierżawiące powierzchnie reklamowe lub umieszczające reklamy.
4. Za „reklamę” – w rozumieniu niniejszego Regulaminu – uważa się w szczególności:
 - ogłoszenia, informacje
 - plakaty
 - szyldy
 - tablice informacyjne
 - bilbordy
 - banner
 - diapazon
 - oraz inne formy

§ 2

1. Zasady wyboru Najemców i Dzierżawców ustala Zarząd:
 - a) W celu wynajmu lub dzierżawy lokali, pomieszczeń, terenu i umieszczania reklam powyżej powierzchni 70 m² Zarząd Spółdzielni umieszcza informacje na stronie internetowej w pozycji konkursy. W przypadku braku zainteresowania po dwukrotnym



o Rady Nadzorczej o

- lokali, pomieszczeń,
ustala Zarząd.
ustala Zarząd.
owy, jeżeli reklama w
ione lub nie spełnia
owa.
eszczenie reklamy nie
ść reklam.

- omieszczenia, terenu
zdawczo-odbiorczego
żenia oraz winien być
alną część umowy
liczeń przy zwrocie
e przedmiotu najmu
przez Najemcę bądź
najmującego bądź
aczej.
Dzierżawcę poza
tem jest odpłatne i
czenie może nastąpić
znych i estetycznych.
l właściciela lokalu
y danym budynku lub
du, umieszczoną w
osób jej zawieszenia

[Handwritten signature] *[Handwritten initials]*

musi spełniać wymogi Uchwały Krajobrazowej Miasta Krakowa oraz być uzgodniony ze Spółdzielnią.

6. Montaż reklam oraz ich budowa dokonywana jest przez podmiot zainteresowany we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko, wyłącznie w miejscu określonym treścią zawartej umowy. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez reklamę ponosi podmiot zainteresowany.
7. Lokalizacja nośnika reklam lub samej reklamy, przede wszystkim świetlnego lub dźwiękowego, nie może powodować szkodliwych bądź uciążliwych skutków dla mieszkańców i otoczenia.
8. Reklamy muszą spełniać wymogi Uchwały Krajobrazowej Miasta Krakowa.
9. W przypadku konieczności pobierania energii elektrycznej do zasilania reklamy, reklamodawca może być zobowiązany do zamontowania dodatkowego/odrębnego licznika poboru energii elektrycznej we własnym zakresie i na własny koszt, w miejscu wskazanym przez Spółdzielnię oraz do ponoszenia kosztów zużytej energii elektrycznej w powyższym zakresie.
10. Wysokość opłat za umieszczenie reklamy ustala Zarząd Spółdzielni w umowie wynajmu lub dzierżawy.
11. Po zakończeniu umowy wynajmu lub dzierżawy Najemca lub Dzierżawca usunie zamontowane przez siebie wszystkie urządzenia na własny koszt i przywróci przedmiot wynajmu lub dzierżawy do stanu poprzedniego wg. stanu na dzień przekazania przedmiotu najmu lub dzierżawy winien być zwrócony w stanie niepogorszonym zgodnie z protokołem przekazania, chyba że umowa stanowi inaczej.
12. Najemca lub Dzierżawca lokalu jest zobowiązany umownie ponosić poza czynszem wynajmu lub dzierżawy opłaty z tytułu m.in:
 - energii elektrycznej, ciepłej,
 - dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków,
 - wywozu odpadów komunalnych, stałych,w trybie określonym w umowie bądź na podstawie oddzielnych umów.
13. Podnajem części lub całości przedmiotu najmu lub dzierżawy jest możliwy tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.



14. Teren może zostać oddany w dzierżawę lub wynajem pod obiekt budowlany jeżeli:

- Obiekt będzie nietrwale związany z gruntem,
- Spełnia wszystkie wymagane prawem warunki i uzgodnienia z odpowiednich urzędów i instytucji,
- Usytuowanie obiektu nie będzie stanowiło kolizji z uzbrojeniem terenu,
- Obiekt nie będzie w kolizji z dotychczasową architekturą i zagospodarowaniem nieruchomości,
- Prowadzona działalność w obiekcie nie będzie uciążliwa dla mieszkańców.

§ 4

1. Szczegółowe zasady wynajmu lub dzierżawy lokali, pomieszczeń, terenu oraz wynajmowania lub dzierżawy powierzchni reklamowych określone są każdorazowo w umowach wynajmu lub dzierżawy podpisanych przez obie strony umowy.
2. Umowy, o których mowa w ust.1 powinny zawierać zapisy zabezpieczające interes Spółdzielni oraz zapewnić zachowanie prawidłowości obrotu gospodarczego, w tym w szczególności:
 - określenie stron umowy i osoby uprawnione do ich reprezentowania,
 - przywołanie dokumentów rejestracyjnych stron umowy, KRS, NIP, REGON itp.,
 - określenie przedmiotu umowy, w tym; rodzaju działalności, wielkości powierzchni rozliczeniowej oraz innych niezbędnych elementów precyzujących przedmiot umowy,
 - określenie czasu trwania umowy (czas oznaczony lub nieoznaczony),
 - określenie wysokości czynszu, podatku VAT oraz wysokości opłat w przypadku bezumownego korzystania z lokalu,
 - określenie konieczności wniesienia kaucji przed podpisaniem umowy wynajmu lub dzierżawy oraz zasad jej waloryzacji i zwrotu,
 - określenie zasad i sposobów dokonywania zmian wysokości czynszu wynajmu lub dzierżawy,



- określenie zasad i sposobu rozliczeń pomiędzy stronami, w tym terminów płatności oraz zasad naliczania odsetek za nieterminowe regulowanie zobowiązań umownych,
- określenie zasad przekazania przedmiotu umowy i jego zwrotu,
- określenie zasad i podziału kompetencji w zakresie eksploatacji i utrzymania przedmiotu wynajmu lub dzierżawy oraz jego remontów i modernizacji,
- określenie zasad udostępnienia przedmiotu umowy, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia: przeglądów, konserwacji, remontów lub usunięcia awarii, w celu wyposażenia budynku lub lokalu w dodatkowe instalacje i urządzenia, zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Najemcę lub Dzierżawcę, dokonania odczytu urządzeń pomiarowych,
- określenie strony odpowiedzialnej za przestrzeganie obowiązujących przepisów ochrony p. pożarowej w tym, za zapewnienie i wyposażenie przedmiotu wynajmu lub dzierżawy w niezbędne wymagane dla rodzaju działalności urządzenia przeciwpożarowe,
- określenie zasad i sposobów komunikacji stron oraz zasad i sposobów dokonywania zmian warunków umowy,
- określenia okresu wypowiedzenia oraz zasad i terminów rozwiązania umowy w trybie szczególnym, w tym bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 5

1. Stawki czynszu wynajmu lub dzierżawy ustala Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę m.in. poziom inflacji.
2. Zarząd może ustalić inną stawkę wynajmu lub dzierżawy dla danego lokalu na wniosek Najemcy lub Dzierżawcy.
3. Aneksy do umów uwzględniające zmianę stawek wymagają podpisu przez obie strony umowy.

§ 6

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 31.10.2023 r. Uchwałą nr 42/10/2023.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
"GRODZKA"
w Krakowie