

Zasady dysponowania powierzchnią *nieruchomości wspólnej*.

I. Postanowienia ogólne.

1. Przepisy niniejszych zasad obowiązują użytkowników lokali (członków spółdzielni i niebędących członkami spółdzielni), 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, o których mowa w pkt. I ust. 4.

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 użytku użytkowników lokali.

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 ppk.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, udostępnione w indywidualny najem.

3. Przepisy niniejszych zasad stosuje się wobec użytkowników lokali również do zewnętrznej powierzchni okien lokali i części elewacji w obrysie balkonów, z wyłączeniem zasad odpłatności za korzystanie z tych powierzchni.

4. Dopuszcza się wynajęcie powierzchni osobie nie posiadającej 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.

II. Dysponowanie powierzchnią.

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

2. W przypadku ubiegania się o wykorzystanie wolnej powierzchni w obrębie lokalu o innym przeznaczeniu przez inną osobę, Użytkownik tego lokalu zostaje poinformowany o tym fakcie i w terminie 30 dni ma prawo zająć stanowisko w zakresie wykorzystania tej powierzchni przez siebie. Po tym terminie Zarząd podejmuje decyzję w tej sprawie.

3. Do zagospodarowania pozostałych wolnych powierzchni mają prawo użytkownicy pozostałych lokali w danej nieruchomości. W przypadku występowania jednocześnie kilku wnioskodawców, wybór następuje w oparciu o pisemny konkurs ofert, przy

zachowaniu zasady, że użytkownicy lokali danej nieruchomości mają pierwszeństwo wyboru wolnej powierzchni pod warunkiem przyjęcia przez użytkownika maksymalnej wysokości odpłatności zaproponowanej w konkursie.

4. Przed wydaniem zgody na wynajem pomieszczeń, które nie służą wyłącznie do indywidualnego użytku użytkowników lokali oraz na zagospodarowanie powierzchni, o której mowa w ust. 3 niniejszego punktu, z przeznaczeniem na montaż reklam wielkoformatowych bądź urządzeń wielkogabarytowych, Zarząd występuje do właściwej Rady Osiedla o opinię w tej sprawie. Rada Osiedla winna w terminie 14 dni od uzyskania wystąpienia Zarządu przekazać swoje stanowisko w sprawie. Po tym terminie brak opinii Rady Osiedla traktowany jest jako akceptacja decyzji Zarządu.

III. 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.

1a. 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 ustępie, użytkowanie całej powierzchni będzie odpłatne według niniejszych zasad.

2. Powierzchnie użytkowane są na zasadzie umowy najmu zawartej przez Zarząd z Użytkownikiem lokalu. 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:

- a) uzyskania zgody architekta obiektu pod względem lokalizacji montażu reklamy czy urządzenia technicznego; w uzasadnionych przypadkach spółdzielnia może zażądać uzgodnienia projektu z projektantem-konstruktorem,
- b) uzyskania akceptacji projektu instalacji reklamy lub urządzenia przez służby techniczne spółdzielni,
- c) uzyskania właściwych pozwoleń od władz architektoniczno-budowlanych,
- d) ewentualnego ubezpieczenia Użytkownika od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich na wypadek szkody powstałej w związku z zamontowaniem reklamy bądź urządzenia.

4. Ponadto:

- a) instalowane reklamy lub zewnętrzne urządzenia techniczne muszą posiadać komplet aktualnych dokumentów zezwalających na stosowanie w budownictwie i potwierdzające ich bezpieczną pracę,
- b) w przypadku instalacji urządzeń technicznych Zarząd ma prawo zobowiązać do wykonania ich estetycznej osłony,

- c) wykonanie zagospodarowania powierzchni winno być potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym spisany ze spółdzielnią przed rozpoczęciem użytkowania powierzchni,
- d) użytkownicy reklam i zamontowanych urządzeń są odpowiedzialni za ich stan techniczny oraz za szkody w mieniu lub wobec osób trzecich spowodowane przez te urządzenia,
- e) treść instalowanej reklamy nie może być sprzeczna z obowiązującym prawem i przyjętym obyczajem.

5. Warunki oraz zgoda, o których mowa w ust. 3, 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.

6. 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.

IV. Odpłatność za użytkowanie wynajmowanej powierzchni.

1. Odpłatność za wynajmowane pomieszczenia, stanowiące nieruchomość wspólną, jest ceną umowną i ustalana jest ryczałtem za 1m² powierzchni. Podstawą określenia wysokości stawki ryczałtu jest zatwierdzony przez Zarząd spółdzielni cennik opłat z tytułu najmu, ustalony na podstawie planowanego dla danego roku jednostkowego kosztu eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej dla nieruchomości plus 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 21.05.2001r. o ochronie praw lokatorów (...)/Dz. U. nr 71 poz. 733 ze zm./.

1.1. Przyjęta w cenniku stawka ryczałtu uzależniona jest również od:

- a. atrakcyjności pomieszczenia
- b. wyposażenia technicznego pomieszczenia
- c. wielkości pomieszczenia.

2. Odpłatność za wynajmowaną powierzchnię jest ceną umowną, indywidualnie kalkulowaną w umowie najmu, przy następujących założeniach:

- 1) Ustala się minimalną stawkę 30 zł./m²/m-c + VAT.
- 2) Zastosowana stawka uzależniona jest również od:
 - a. atrakcyjności umiejscowienia reklamy
 - b. rodzaju i formatu reklamy
 - c. wielkości (pojemności) montowanego urządzenia technicznego.
- 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,- 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 kosztów w całości.

3. Podstawową jednostką rozliczeniową w zakresie odpłatności o której mowa w ust. 2 jest m² oraz krotność każdego rozpoczętego m² rzutu powierzchni będącej przedmiotem umowy najmu.

4. Raz do roku Zarząd Spółdzielni analizuje wysokość ceny jednostkowej za wykorzystane powierzchnie, w szczególności zmian cen rynkowych i ewentualnie aktualizuje zawarte umowy najmu w zakresie odpłatności.

5. Środki finansowe uzyskane z wynajmowania powierzchni stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej i służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem. Z pożytków z nieruchomości wspólnej nie korzystają osoby, które posiadają spółdzielcze własnościowe prawo i nie są członkami Spółdzielni.

6. Opłatę za bezumowne korzystanie z powierzchni ustala się w wysokości pięciokrotności średniej stawki występującej na danej nieruchomości a w przypadku gdy taka nie występuje, to nie mniej niż 100 zł/m² /m-c +VAT. Koszty demontażu i ewentualnej naprawy elewacji obciążają korzystającego bezumownie z powierzchni.

7. 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 upoważniona jest do bezzwłocznego demontażu reklamy bądź urządzenia na koszt użytkownika.

V. Postanowienia końcowe.

1. Dopuszcza się instalowanie anten dla indywidualnego odbioru programów RTV i Internetu. Spółdzielnia przy wyrażeniu zgody na instalację takich anten, montowanych do metalowych elementów balustrad balkonowych, ścian zewnętrznych w obrębie balkonu określa ich warunki techniczne.

2. Dla indywidualnych anten montowanych na elewacji budynku w innym miejscu niż określony w ust. 1 zawiera się umowę najmu.

3. W przypadku montażu anten innego rodzaju niż opisane w ust. 1 stosuje się procedurę przewidzianą niniejszymi zasadami jak dla zewnętrznych urządzeń technicznych.

4. 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.

Niniejsze zasady zatwierdzone przez Radę Nadzorczą SM „STROP” Uchwałą nr 6/10 z dnia 22.02.2010r. uwzględniają zmiany wprowadzone przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 10 października 2011 r. Uchwałą nr 43/11 zatwierdzającą jednolity tekst regulaminu.