

# **REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY NAJMU LOKALI I PROWADZENIA INNEJ DZIAŁALNOŚCI W OBIEKTACH LUB NA TERENIE BYTOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

W oparciu o przepisy Ustawy z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. nr 188 z 2003 r., poz. 1848),  
Ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U nr 119 z 2003 r., poz. 1116)  
oraz działając na podstawie § 113 ust. 1 pkt 9, w związku z § 6 pkt 5 oraz w oparciu o § 85 Statutu BSM,  
uchwala się, co następuje:

## **Rozdział I. Miejsce prowadzenia działalności gospodarczej**

### § 1

Działalność gospodarcza przedsiębiorców na terenie Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wykonywana jest w lokalach użytkowych lub w innych do tego celu wyznaczonych miejscach.

### § 2

1. Lokalem użytkowym w rozumieniu Regulaminu jest pomieszczenie lub zespół związanych ze sobą pomieszczeń przeznaczony do wykonywania w nim działalności gospodarczej (produkcyjnej, usługowej lub handlowej) lub innej z nią związanej, ujęty w ewidencji lokali użytkowych Spółdzielni.

2. Zarząd może przeznaczyć na określony czas na działalność gospodarczą lub inną z nią związaną lokale inne niż wymienione w ust. 1, w tym zwłaszcza małe lokale mieszkalne, lokale mieszkalne substandardowe lub znajdujące się na parterach budynków mieszkalnych.

3. W rozumieniu postanowień Regulaminu za miejsce przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej uważa się także lokal lub pomieszczenie (pomieszczenia) stanowiący lokal własny Spółdzielni.

4. Zarząd może wyrazić zgodę na wykonywanie działalności gospodarczej w formie pracy nakładczej, usług dla ludności lub działalności biurowej przez członka lub osobę bliską wspólnie zamieszkałą w części lub w całym mieszkaniu, do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, pod warunkiem, że wykonywanie tej działalności nie będzie naruszało praw innych osób związanych z zamieszkiwaniem, w tym zwłaszcza postanowień „Regulaminu określającego zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców w Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

W przypadku prowadzenia działalności sprzecznej z uzyskanym od Spółdzielni pozwoleniem lub naruszającej postanowienia wyżej wymienionego, członek będzie obowiązany do zaprzestania tejże działalności w terminie 30 dni od wezwania przez Spółdzielnię. W przypadku niepodporządkowania się powyższemu wezwaniu, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o wykluczeniu tego członka.

### § 3

1. Zarząd może wyrazić zgodę na wydzierżawienie części terenu objętego wieczystym użytkowaniem Spółdzielni na prowadzenie działalności w formie:

- 1) kiosków lub pawilonów handlowo-usługowych o konstrukcji zapewniającej możliwość oddzielenia od gruntu;
- 2) parkingów, giełd, placów targowych i sportowych.

2. Zarząd może wyrazić zgodę na jednorazowe i krótkotrwałe korzystanie z obiektów Spółdzielni (do 30 dni) lub z terenu objętego wieczystym użytkowaniem Spółdzielni (do 6 miesięcy) na prowadzenie działalności gospodarczej.

3. Wysokość opłat z tytułu jednorazowego i krótkotrwałego korzystania z terenu Spółdzielni określa Zarząd Spółdzielni.

4. Jednorazowe i krótkotrwałe korzystanie z obiektów Spółdzielni (sale, pomieszczenia, kluby) odbywa się na podstawie cennika ustalonego przez Zarząd na wniosek kierownika placówki.

## § 4

Lokale własne Spółdzielni wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej przez przedsiębiorców traktowane są jak lokale użytkowe.

## Rozdział II. Przedsiębiorcy

## § 5

1. O uzyskanie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Spółdzielni ubiegać się mogą przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów prawa.

2. Forma prawna przedsiębiorcy nie ma wpływu na sposób, czy treść uprawnień na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Spółdzielni z uwzględnieniem postanowień § 6.

## § 6

Do spółki cywilnej (art. 860 i nast. kodeksu cywilnego), spółki jawnej (art. 22 i nast. kodeksu spółek handlowych), spółki partnerskiej (art. 86 i nast. kodeksu spółek handlowych), spółki komandytowej (art. 102 i nast. kodeksu spółek handlowych) oraz spółki komandytowo-akcyjnej (art. 125 i następane Kodeksu spółek handlowych) postanowienia § 14 stosuje się, pod warunkiem, że w ich skład wszedł choćby jeden wspólnik spółki dotychczasowej.

## Rozdział III. Lokale użytkowe

## § 7

1. Przyznanie lokalu użytkowego na prowadzenie działalności gospodarczej następuje w formie:

- 1) przetargu nieograniczonego;
- 2) przetargu ograniczonego;
- 3) negocjacji z przyszłym najemcą (dzierżawcą);
- 4) innej, określonej w § 14.

2. Zarząd może nie przeznaczyć lokalu do przetargu, jeżeli ma w nim być prowadzona przez Spółdzielnię lub przedsiębiorstwa tworzone z jej udziałem działalność gospodarcza.

3. Wyboru formy przyznania lokalu użytkowego dokonuje Zarząd Spółdzielni, kierując się postanowieniami Regulaminu oraz stosując ich wykładnię, a w przypadkach nie uregulowanych w Regulaminie, kierując się względami gospodarczymi.

### 1. Przetarg nieograniczony

## § 8

1. Przetarg nieograniczony na zawarcie umowy najmu (dzierżawy) lokalu użytkowego, o którym mowa w § 2 ust. 1 i 3 jest podstawową formą przyznawania lokalu użytkowego w Spółdzielni.

2. Przetarg nieograniczony organizuje się na wysokość czynszu najmu (dzierżawy) w części zależnej od Spółdzielni, o której mowa w § 20 ust. 2 pkt 1. Przedmiotem przetargu mogą także być inne świadczenia wobec Spółdzielni.

3. Informację o przetargu i jego zasadach Zarząd Spółdzielni podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej lub wojewódzkiej, ogłoszenie w siedzibie biura Zarządu Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, na 14 dni przed datą przetargu. Ogłoszenie o przetargu może być także przesłane pocztą zwykłą lub elektroniczną do tych przedsiębiorców, o których powszechnie wiadomo, iż zajmują się działalnością gospodarczą w lokalach użytkowych na szerszą skalę, lub którzy uprzednio złożyli w Spółdzielni ofertę ogólną lub zapytanie ofertowe.

4. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać:

- 1) określenie lokalu podlegającego przetargowi i jego powierzchnię;
- 2) wskazanie miejsca i terminu składania ofert;
- 3) określenie przedmiotu przetargu – o którym mowa w ust. 2;
- 4) określenie sposobu zabezpieczenia przyszłej umowy, o czym mowa w § 15 ust. 3;
- 5) określenie terminu i miejsca wyboru oferty najlepszej;
- 6) określenie wysokości i terminu wpłaty wadium;
- 7) określenie minimalnej stawki najmu zgodnie z Załącznikiem nr 2;
- 8) zastrzeżenie, że w przypadku nie przystąpienia do przetargu lub uchylenia się od zawarcia umowy, wadium nie podlega zwrotowi;
- 9) informację, iż Zarząd Spółdzielni może odstąpić od przetargu bez podania przyczyny lub unieważnić jego wynik;
- 10) informację, iż regulamin określający zasady przetargu i tekst umowy najmu (dzierżawy) lokalu znajduje się do wglądu w siedzibie Zarządu Spółdzielni;
- 11) informację, iż do oferty powinno być dołączone oświadczenie przedsiębiorcy, iż znany jest mu stan techniczny lokalu a ewentualne remonty lokalu zostaną przez niego wykonane na swój koszt pod nadzorem Spółdzielni oraz że akceptuje teść mogącej z nim być zawartej umowy najmu (dzierżawy) lokalu o treści przedstawionej przez Spółdzielnię, której wcześniej dostarczy aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej.

§ 9

1. Do przetargu dopuszczone są oferty tych przedsiębiorców, którzy złożyli je zgodnie z warunkami zawartymi w ogłoszeniu o przetargu i regulaminie określającym zasady przetargu i we właściwym, podanym w ogłoszeniu o przetargu terminie.

2. Zarząd może zaprosić do złożenia oferty w przetargu także innych przedsiębiorców, jeżeli z charakteru oferty ogólnej złożonej wcześniej przez nich wynika, że są oni zainteresowani lokalem użytkowym bez względu na jego charakterystykę. W takim przypadku dla skutecznego wzięcia udziału w przetargu konieczne jest złożenie oferty szczegółowej i wpłacenie wadium.

3. Oferta winna być złożona na piśmie oraz winna zawierać wszystkie elementy wymagane przez Spółdzielnię w ogłoszeniu o przetargu i „Regulaminie przetargów na najem (dzierżawę) lokali użytkowych w BSM”.

4. Wyboru najkorzystniejszej oferty dokonuje komisja przetargowa w składzie: kierownik Działu Lokali Użytkowych i Sprzedaży Usług, właściwy kierownik administracji oraz pracownik zajmujący się lokalami użytkowymi. W pracach komisji przetargowej może uczestniczyć na prawach pełnoprawnego jej członka upoważniony przedstawiciel Rady Nadzorczej. Oprócz wyżej wymienionych osób w pracach komisji przetargowej mogą uczestniczyć inni pracownicy Spółdzielni jako doradcy lub obsługa techniczna komisji.

5. Za ofertę najkorzystniejszą uznaje się ofertę taką, w której został zaoferowany najwyższy czynsz najmu (dzierżawy) lub inne świadczenie o najwyższej wysokości lub wartości.

6. W przypadku, gdy do przetargu zgłosił się jeden przedsiębiorca, przetargu nie przeprowadza się, a umowę najmu (dzierżawy) zawiera się z tym przedsiębiorcą w terminie 7 dni od daty, o której mowa w § 8 ust. 4 pkt 5, jeżeli złożył on ofertę zgodnie z warunkami zawartymi w ogłoszeniu o przetargu.

§ 10

1. W razie gdy do przetargu nie przystąpi żaden przedsiębiorca, przetarg uznaje się za nieważny. W takim przypadku Zarząd ogłasza powtórny przetarg w terminie 14 dni. Powtórny przetarg ogłasza się także w sytuacji, gdy przedsiębiorca wygrywający przetarg w terminie 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu nie przystąpi do zawarcia umowy najmu/dzierżawy.

2. W drugim przetargu Zarząd obniża stawkę nie więcej, niż o 20 % stawki najmu/dzierżawy z pierwszego przetargu.

3. Z ponownego przetargu zostaje wykluczony przedsiębiorca, o którym mowa w ust. 1 oraz w ust. 6. Przedsiębiorca ten traci ponadto wadium. Mogą być przeciwko niemu wysunięte przez Spółdzielnię roszczenia o odszkodowanie na warunkach przepisów Kodeksu cywilnego.

4. Ponowny przetarg na lokal przeprowadza się w trybie § 8.

#### § 11

Zarząd uchwała „Regulamin przetargów na najem (dzierżawę) lokali użytkowych w BSM”.

## 2. Przetarg ograniczony

#### § 12

1. Zarząd ogłasza przetarg ograniczony, gdy z charakteru lokalu, uwarunkowań techniczno-eksploatacyjnych, lub z wniosków lub życzeń mieszkańców danej nieruchomości lub nieruchomości sąsiadującej wynika potrzeba prowadzenia w lokalu działalności o określonej branży lub potrzeba wyłączenia określonej działalności lub branży.

2. Postanowienia §§ 8 do 10 stosuje się odpowiednio, z następującymi wyjątkami:

- 1) przeznaczając lokal do przetargu ograniczonego Zarząd określa rodzaj prowadzonej w nim działalności lub charakter branży;
- 2) ogłoszenie o przetargu ograniczonym zawiera określenie działalności lub branży, o której mowa w pkt 1;
- 3) wyłącza się z przetargu oferty przedsiębiorców inne, niż dotyczące określonej działalności lub branży.

## 3. Negocjacje z przyszłym najemcą (dzierżawcą)

#### § 13

1. Negocjacje z przyszłym najemcą (dzierżawcą) lokalu użytkowego, o których mowa w § 2 ust. 1 i 3 przeprowadza się w przypadkach, gdy:

- 1) na przetargi nieograniczone lub ograniczony wpłynęła tylko jedna oferta i nie spełniła ona warunków przetargu;
- 2) gdy dotychczas organizowanego co najmniej dwa przetargi na lokal nie przyniosły rezultatu.

2. Negocjacje organizuje się na wysokość czynszu najmu (dzierżawy). Przedmiotem negocjacji mogą być także inne świadczenia na rzecz Spółdzielni.

3. W przypadku, gdy negocjacje odbywane są na podstawie ust. 1 pkt 1, wynegocjowane warunki najmu (dzierżawy) przez Spółdzielnię nie mogą być niższe od minimalnej stawki najmu (dzierżawy) określonej dla danej nieruchomości przez Zarząd w oparciu plan finansowy Spółdzielni oraz przewidywane wieloletnie koszty remontów.

4. Negocjacje, o których mowa w ust.1 pkt 2 odbywają się z przedsiębiorcą, który poza przetargiem złożył w Spółdzielni ofertę najmu (dzierżawy) lokalu.

## 4. Inne formy przyznania lokali użytkowych

#### § 14

1. W razie zmiany formy prawnej przedsiębiorcy wynajmującego (wyzierżawiającego) lokal od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiera z nim umowę najmu (dzierżawy) na warunkach, jakie posiadał poprzednik prawny nowego podmiotu.

2. W przypadkach, o których mowa w § 6, Zarząd może uzależnić zawarcie umowy od spłacenia lub zobowiązania się do spłacenia ewentualnych należności z tytułu umowy zawartej z poprzednikiem prawnym i od złożenia kaucji, o której mowa w § 15 ust. 3.

3. Na wspólny pisemny wniosek najemcy (dzierżawcy) lokalu oraz przedsiębiorcy deklarującego spłacenie przez siebie zobowiązań umownych najemcy (dzierżawcy), jeżeli skuteczne dochodzenie przez Spółdzielnię tych należności jest mało prawdopodobne, Zarząd może wyrazić zgodę na zawarcie z takim przedsiębiorcą umowy najmu lokalu, rozwiązując równocześnie umowę z dotychczasowym najemcą. Spłata zobowiązań umownych, o której mowa, musi być dokonana przez przedsiębiorcę ubiegającego się o zawarcie umowy najmu, przed zawarciem z nim umowy najmu.

4. Warunkiem zawarcia umowy najmu (dzierżawy) w tym trybie jest ponadto złożenie oświadczenia przez przyszłego najemcę (dzierżawcę), iż znany jest mu stan techniczny lokalu a ewentualne remonty lokalu zostaną przez niego wykonane na swój koszt pod nadzorem Spółdzielni.

## 5. Zawarcie umowy

### § 15

1. W terminie 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu lub spisania protokołu negocjacji z przyszłym użytkownikiem Zarząd Spółdzielni zawiera z nim umowę najmu (dzierżawy) lokalu użytkowego.

2. Zawarcie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu jest uzależnione od zaistnienia warunków przewłaszczenia lokalu, o których mowa w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. nr 119/2003, poz. 1116).

3. Spółdzielnia uzależnia zawarcie umowy najmu (dzierżawy) lokalu od złożenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej na poczet ewentualnych zadłużeń z tytułu czynszu w momencie jej rozwiązania. Wysokość kaucji stanowi równowartość 3-krotności miesięcznej opłaty za dany lokal. Kaucję składa się w formie wpłaty na rachunek Spółdzielni, z której tworzona jest roczna lokata. Odsetki od lokaty rozliczane są z najemcą/dzierżawcą na bieżąco. Na uzasadniony wniosek przedsiębiorcy, z którym ma być zawarta umowa najmu (dzierżawy) Zarząd może wyrazić zgodę na zapłatę kaucji w formie wpłaty kaucji w części nie niższej niż 50 % 3-krotności miesięcznej opłaty za lokal wraz ze złożeniem notarialnego aktu dobrowolnego poddania się egzekucji do wysokości pozostałej części wymaganej wysokości kaucji.

4. Złożona kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi w terminie 7 dni od daty protokolarnego przekazania lokalu Spółdzielni, chyba że Spółdzielnia zaspokoi z niej swoje należności będące długiem najemcy – użytkownika. Zwrot kaucji następuje w wysokości nominalnej z uwzględnieniem odsetek za ostatni okres rozliczeniowy.

5. W uzasadnionych przypadkach, gdy z tytułu stałych dostaw, usług lub robót najemca (dzierżawca) jest wierzycielem Spółdzielni, Zarząd może odstąpić od ustanawiania kaucji zabezpieczającej.

### § 16

1. W razie, gdy przedsiębiorca wygrywający przetarg na lokal:

- 1) odmawia przed zawarciem umowy najmu (dzierżawy) wypełnienia warunków zawartych w swej ofercie lub rezygnuje z lokalu;
- 2) odmawia podpisania umowy najmu (dzierżawy);
- 3) odmawia bezzasadnie przejęcia lokalu użytkowego pomimo, iż znajduje się on w należyтым stanie techniczno-eksploatacyjnym,

Zarząd Spółdzielni może unieważnić wynik przetargu.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokalu przyznanego w trybie § 13 i 14.

## 6. Warunki najmu (dzierżawy) lokali użytkowych

### § 17

1. Składniki czynszu najmu (dzierżawy) lokalu użytkowego określa § 20 ust.2.
2. Stawka jednostkowa opłaty, o której mowa w § 20 ust. 2 pkt 1 nie może być niższa od minimalnej stawki najmu/dzierżawy ustalonej dla danej nieruchomości, chyba że została ustalona przed wejściem w życie Regulaminu.
3. Dopuszcza się zwolnienie w całości lub z części opłaty wymienionej w § 20 ust. 2 pkt 1 w okresie nie dłuższym niż pierwsze 6 miesięcy od zawarcia umowy w przypadku, gdy lokal wymaga nakładów remontowych leżących po stronie Spółdzielni a najemca (dzierżawca) przejął na siebie, obowiązek wykonania niezbędnych prac przed rozpoczęciem działalności w lokalu, jednakże bez obowiązku zwrotu przez Spółdzielnię nakładów remontowych poniesionych przez najemcę (dzierżawcę).

### § 18

1. Przedsiębiorca wynajmujący lokal od Spółdzielni zobowiązany jest do:
  - 1) protokolarnego przejęcia lokalu (terenu) w terminie określonym w umowie;
  - 2) rozpoczęcia działalności określonej w umowie w uzgodnionym terminie;
  - 3) regularnego wnoszenia czynszu w terminach i w formach wskazanych przez Spółdzielnię;
  - 4) korzystania z lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem;
  - 5) wykonywania napraw, remontów i konserwacji z własnej inicjatywy lub na wezwanie Spółdzielni, mających na celu zachowanie lokalu w nie pogorszonym stanie techniczno-eksploatacyjnym lub użytkowym;
  - 6) udostępnienia lokalu Spółdzielni dla celów wynikających z treści zawartej umowy.
2. Bez wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni Zabronione jest:
  - 1) dokonywania wewnątrz lokalu zmian i przeróbek o charakterze budowlanym, instalacyjnym lub architektonicznym;
  - 2) podnajmowanie (poddzierżawianie) lokalu lub jego części osobie trzeciej lub oddanie go osobie trzeciej w bezpłatne używanie.
3. Naruszenie przez użytkownika zasad podanych w ust. 1 i 2, stanowi dla Zarządu podstawę do wypowiedzenia umowy najmu (dzierżawy).
4. Zgodę na zmianę rodzaju działalności lub branży wydaje na wniosek najemcy Zarząd Spółdzielni. W razie, gdy na skutek takiej zmiany zachodzi konieczność podniesienia czynszu najmu w związku z ujęciem w innej pozycji w tabeli jednostkowych stawek podstawowych najmu lokali użytkowych, przedstawionych w załączniku numer 2 do Regulaminu, zmiana taka wymaga zmiany umowy najmu.

### § 19

1. Obowiązki najemcy (dzierżawcy) w zakresie napraw lokalu określają przepisy Tytułu XVII Kodeksu cywilnego. Najemca (dzierżawca) w umowie może przejąć na siebie dodatkowe obowiązki w zakresie remontu i konserwacji lokalu, jeżeli oferta przyjęcia takich obowiązków została przez niego złożona w przetargu, negocjacji lub w trybie, o którym mowa w § 14.
2. W razie rozwiązania umowy najemca (dzierżawca) winien oddać Spółdzielni lokal w stanie niepogorszonym. Wyposażenie ponadnormatywne wykonane przez najemcę może być z nim rozliczone przez Spółdzielnię (gdy najemca uzyskał zgodę na jego wykonanie) na podstawie cen obowiązujących w Spółdzielni z uwzględnieniem jego zużycia tylko w przypadku, gdy jest ono przydatne dla Spółdzielni bez względu na rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej w lokalu.

### § 20

1. Opłata za przedmiot najmu (dzierżawy) wymagalna jest od daty protokolarnego przejęcia lokalu (terenu) przez użytkownika nie później niż w terminie wskazanym przez Zarząd.

2. Opłata, o której mowa w ust.1, składa się z:

- 1) opłaty eksploatacyjnej – w wysokości równej iloczynowi jednostkowej stawki podstawowej zaproponowanej w przyjętej ofercie lub ustalonej w inny sposób przyjęty w Regulaminie i powierzchni użytkowej lokalu;
- 2) opłaty za centralne ogrzewanie – ustalana przez Zarząd w formie ryczałtu na podstawie średniego zużycia ciepła w lokalach użytkowych w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen dostawcy;
- 3) opłaty za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków według wskazań licznika;
- 4) należnego podatku od towarów i usług.

3. Najemca (dzierżawca) lokalu wnosi czynsz miesięczny obejmujący wszystkie wymienione w ust. 2 składniki.

4. Posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub właściciel lokalu użytkowego – wnosi zaliczkę na poczet planowanych na dany rok kosztów eksploatacji, zgodną z wystawianymi mu fakturami. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub właściciel lokalu użytkowego otrzymuje rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów.

5. Zmiana składników opłaty miesięcznej, o których mowa w ust. 2 pkt 2, 3 i 4, jeżeli wynika ona ze zmiany przepisów, cenników usług dostawy mediów nie wymaga zmiany umowy, lecz jedynie pisemnego zawiadomienia na 14 dni przed ich wprowadzeniem.

6. W przypadkach uzasadnionych względami gospodarczymi na wniosek najemcy (dzierżawcy) jednostkowa stawka podstawowa może być obniżona przez Zarząd Spółdzielni, nie więcej jednak niż o 30 % na okres nie dłuższy, niż 12 miesięcy. Obniżenie stawki podstawowej o więcej niż 30 % wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### § 21

1. Czynsz najmu (dzierżawy) płatny jest przez najemcę (dzierżawcę) z góry za każdy miesiąc kalendarzowy w terminie do 25 dnia każdego miesiąca.

2. Spółdzielnia wystawia fakturę VAT najpóźniej do 7 dni przed terminem zapłaty, o którym mowa w ust. 1.

#### § 22

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego oraz postanowienia Statutu.

### **Rozdział IV. Lokale czasowo przeznaczone pod działalność gospodarczą**

#### § 23

Lokale, o których mowa w § 2 ust. 2 mogą być czasowo przeznaczone na działalność gospodarczą.

#### § 24

Do lokali czasowo przeznaczonych na działalność gospodarczą stosuje się odpowiednio postanowienia §§ 13 do § 22 włącznie ze zmianami, o których mowa w niniejszym rozdziale.

#### § 25

Przyznanie lokalu odbywa się na wniosek zainteresowanego przedsiębiorcy.

#### § 26

1. Wykaz lokali czasowo przeznaczonych na działalność gospodarczą wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie biura Zarządu Spółdzielni na okres co najmniej 14 dni.

2. Przetarg ograniczony ogłasza się w odniesieniu do wniosków dotyczących tego samego lokalu złożonych w zbliżonym terminie.

## § 27

W lokalu dopuszczalne jest prowadzenie działalności nie zakłócającej porządku i spokoju domowego. Naruszenie tego porządku stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu przez Zarząd.

## § 28

Przyznanie lokalu następuje na podstawie umowy najmu lub dzierżawy. Czynnosc najmu nie może być niższy, niż opłata miesięczna wyliczona według zasad obowiązujących w Spółdzielni dla danego lokalu mieszkalnego.

## § 29

1. Czynnosc najmu (dzierżawy) płatny jest przez najemcę (dzierżawcę) z góry za każdy miesiąc kalendarzowy w terminie do 25 dnia każdego miesiąca.

2. Spółdzielnia wystawia fakturę VAT najpóźniej do 7 dni przed terminem zapłaty, o którym mowa w ust. 1.

**Rozdział V. Lokale mieszkalne**

## § 30

1. Spółdzielnia zgodnie z postanowieniami § 85 Statutu może wynajmować lokale mieszkalne.

2. Wynajęcie lokalu mieszkalnego może mieć miejsce w sytuacjach wyjątkowych i uzasadnionych ważnymi względami społecznymi lub gospodarczymi.

3. Do sposobu ustalania, płatności i wysokości opłat czynszu najmu lokali mieszkalnych mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustaw oraz „Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów i wydatków Spółdzielni oraz zasady ustalania opłat za lokale w BSM”.

**Rozdział VI. Szyldy i reklamy**

## § 31

1. Przedsiębiorca wykonujący działalność w lokalu mieszkalnym, w budynku Spółdzielni, zobowiązany jest umieścić na nim szyld zawierający nazwę firmy lub rodzaj prowadzonej działalności, stosownie do przepisów prawa.

2. Umieszczenie i zdjęcie szyldu odbywa się na koszt przedsiębiorcy, który także jest zobowiązany do uzupełnienia ewentualnych uszkodzeń elewacji budynku. Zgodę na umieszczenie szyldu wydaje kierownik właściwej administracji.

## § 32

1. Spółdzielni przysługuje opłata za umieszczenie na jej budynku lub terenie Spółdzielni nośnika reklamowego przedsiębiorcy.

2. Wysokość opłaty za umieszczenie nośnika reklamowego na nieruchomościach Spółdzielni określa załącznik nr 1 do Regulaminu.

## § 33

Zarząd może ogłaszać przetargi nieograniczone na umieszczenie reklam na budynkach Spółdzielni – o ile nie spowoduje to uszkodzenia elewacji. Warunki takiego przetargu ustala Zarząd Spółdzielni. Ofertą przetargową jest wysokość opłaty.



## **Rozdział VII. Działalność gospodarcza na terenach użytkowania wieczystego Spółdzielni**

### § 34

1. Na wniosek przedsiębiorcy Zarząd może zawrzeć z nim umowę dzierżawy terenu wieczystego na czas określony, pod prowadzenie działalności gospodarczej określonej w § 3 ust.1.
2. Wielkość terenu przeznaczonego pod dzierżawę określa Zarząd Spółdzielni, mając na uwadze powierzchnię przeznaczoną do zabudowy i jej otoczenie.

### § 35

1. Zarząd określa dodatkowe warunki wstępnej zgody na zawarcie takiej umowy, jak na przykład:
  - 1) przedstawienie do akceptacji projektu technicznego i architektonicznego wznoszonego pawilonu lub budowli;
  - 2) odkupienia od Spółdzielni gotowego projektu budowli i jego realizacja na terenie jego przyszłej dzierżawy;
  - 3) uporządkowanie i utrzymywanie terenu, otoczenia i tzw. małej architektury wokół budowli lub dzierżawionego obszaru;
  - 4) sposobu użytkowania terenu.
2. Rzeczy wzniesione na terenie objętym dzierżawą stanowią własność dzierżawcy.

### § 36

1. Po wygaśnięciu umowy dzierżawy, teren winien być doprowadzony przez dzierżawcę na jego koszt do stanu poprzedniego, a rzeczy na nim postawione – usunięte.
2. Dzierżawca może wystąpić do Zarządu o zawarcie umowy dzierżawy terenu ze swym następcą prawnym lub nabywcą rzeczy wzniesionych na tym terenie. Postanowienia § 14 stosuje się odpowiednio.

### § 37

1. Za dzierżawę terenu dzierżawca wnosi do Spółdzielni miesięczny czynsz dzierżawny.
2. Postanowienia §§ od 17 do 22 stosuje się odpowiednio.
3. Wysokość jednostkowych stawek opłat czynszowych za dzierżawę 1 m<sup>2</sup> terenu Spółdzielni określa załącznik nr 3 do Regulaminu.

## **Rozdział VIII. Przeznaczenie środków z opłat**

### § 38

1. Spółdzielnia prowadzi oddzielną ewidencję przychodów z czynszów najmu, dzierżawy i innych opłat z tytułu korzystania z nieruchomości lub ich części, o których mowa w Regulaminie, a które stanowią jej mienie w rozumieniu przepisów art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia prowadzi oddzielną ewidencję wydatków na utrzymanie lokali użytkowych oraz terenów użytkowania wieczystego stanowiącego jej mienie w świetle przepisów art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Różnica pomiędzy przychodami, o których mowa w ust. 1 a wydatkami, o których mowa w ust. 2 przeznaczana jest na:
  - 1) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej w części wynikającej z planu finansowego uchwalanego na każdy rok kalendarzowy przez Radę Nadzorczą;
  - 2) w pozostałej części na obniżenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi do rozliczenia jednolicie na lokale, których właściciele lub posiadacze spółdzielczych praw są członkami Spółdzielni.

## § 39

1. Nadwyżka przychodów z najmu lub dzierżawy oraz innych opłat nad kosztami z tytułu utrzymania, remontu i eksploatacji lokali i terenów, jeżeli położone one są w obrębie nieruchomości, w których na podstawie odrębnej uchwały Zarząd Spółdzielni określił przedmiot odrębnych praw własności lokali, przypada właścicielom lokali w tej nieruchomości oraz użytkownikom lokali na podstawie spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, w częściach odpowiadających:

- 1) właścicielom lokali – ich udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej;
- 2) posiadaczom spółdzielczych praw do lokali – w ramach udziału Spółdzielni we współwłasności nieruchomości wspólnej, w częściach określonych w uchwale Zarządu, o której wyżej mowa.

2. Postanowienia ust. 1 dotyczą także odpowiednio sposobu udziału w zwiększonych kosztach nieruchomości w przypadku nadwyżki kosztów nad przychodami.

## **Rozdział IX. Postanowienia końcowe**

## § 40

Integralną część niniejszego regulaminu stanowią załączniki:

- 1) numer 1 – jednostkowe stawki opłaty za umieszczanie reklam na nieruchomościach BSM;
- 2) numer 2 - jednostkowe stawki podstawowe opłaty czynszowej najmu dla lokali użytkowych w BSM;
- 3) numer 3 – jednostkowe stawki podstawowe dzierżawy terenów użytkowania wieczystego BSM.

## § 41

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą 8.06.2006 r. Uchwałą nr 60/2006 (protokół nr 15/2006) i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Z tym samym dniem traci moc „Regulamin określający zasady najmu lokali i prowadzenia innej działalności w obiektach lub na terenie Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” zatwierdzony 30.09.2004 r. Uchwałą nr 74/2004 Rady Nadzorczej BSM (protokół nr 19/2004) ze zmianami.

**Jednostkowe stawki opłaty za umieszczanie reklam  
na nieruchomościach BSM**

Lp.	Rodzaj nośnika reklamy	Wysokość opłaty w zł/m <sup>2</sup> /miesiąc	
		Strefa I	Strefa II
1.	Billboard wolnostojący	20	10
2.	Billboard ścienny	40	30
3.	Reklama malowana na ścianie	20	15
4.	Podświetlenie	20	20
5.	Szyld reklamowy świetlny	30	25
6.	Szyld reklamowy	15	10

Strefa I – nieruchomości w obrębie ulic: Generała Grota Roweckiego, Orzegowskiej, Bałtyckiej, Mazurskiej, Podhalańskiej, Pomorskiej, Tatrzańskiej, Wyzwolenia, Zabrzeńskiej, A. Bożka, Chorzowskiej, Cichej, placu Akademickiego, Alojzjanów, A. Grottgera, placu Grunwaldzkiego, J. Kossaka, J. Matejki, Orłąt Lwowskich, J. Piłsudskiego, Sokoła, Szkolnej, S. Witzaka, placu Wojska Polskiego oraz S. Żeromskiego.

Strefa II – pozostałe nieruchomości.

**Jednostkowe stawki podstawowe  
najmu lokali użytkowych w BSM**

L.p.	Nieruchomość	Stawka w zł/m <sup>2</sup> /m-c
1	ul. Adolfa Piątka 33	11,00
2	ul. Orzegowska 13	12,00
3	ul. Orzegowska 32-40	19,00
4	ul. Orzegowska 20	10,00
5	ul. Mazurska 3	11,00
6	ul. Wyzwolenia 125	10,00
7	ul. Wyzwolenia 86, 127	11,00
8	ul. Zabrzańska 72	31,00
9	ul. Zabrzańska 78	8,00
10	ul. Podhalańska 15	9,00
11	ul. Podhalańska 7	10,00
12	ul. Podhalańska 9	15,00
13	ul. Bałtycka 2	11,00
14	ul. Bałtycka 4	12,00
15	ul. Małachowskiego 11	6,00
16	ul. Tatrzańska 4	11,00
17	ul. Zabrzańska 26	10,00
18	ul. Chorzowska 18a	10,00
19	ul. Chorzowska 27c	13,00
20	ul. Chorzowska 57	12,00
21	ul. Chorzowska 12a	9,00
22	ul. Alojzjanów 28a	19,00
23	ul. Matejki 18b	13,00
24	ul. Wojska Polskiego 9	17,00
25	ul. Kossaka 26-28	13,00
26	ul. Matejki 18a	8,00
27	Pl. Grunwaldzki 15	12,00
28	Pl. Grunwaldzki 8-8a	18,00
29	Pl. Wojska Polskiego 1-6 /piw./	4,00
30	Pl. Akademicki 2	9,00
31	ul. Szkolna 10	11,00
32	ul. Żeromskiego 29	17,00
33	ul. Kolejowa 1a	17,00

\* Stawki podstawowe najmu pomieszczeń stanowiących piwnice są o niższe o 50 %.

**Jednostkowe stawki podstawowe  
dzierżawy terenów użytkowania wieczystego BSM**

Lp.	Rodzaj działalności	Wysokość jednostkowej stawki bazowej w zł/m <sup>2</sup> /m-c	
		dzierżawa do 10 m <sup>2</sup>	pozostałe dzierżawy
1.	Handel	8	5
2.	Handel z alkoholem	10	7
3.	Szybka gastronomia	5	5
4.	Gastronomia	8	5
5.	Gastronomia z alkoholem	10	8
6.	Handel warzywami	3	2
7.	Handel kwiatami	3	2
8.	Urządzenia technicznej eksploatacji zasobów	10	12
9.	Garaż	-	4
10.	Sezonowa dzierżawa pod ogródek piwny	5	5
11.	Sezonowa działalność pod handel	3	3
12.	Usługi i rzemiosło	3	2
13.	Inne	1	2