

Regulamin dzierżawy terenów w Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze
3. Ustawa z dnia 03.04.1964 r. Kodeks Cywilny
4. Statut Spółdzielni.

I. Przepisy ogólne

§ 1.

1. Terenami w rozumieniu Regulaminu są :

- a) tereny stanowiące własność bądź współwłasność Spółdzielni;
- b) tereny będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni;

§ 2.

Spółdzielnia może zawierać umowy dzierżawy z osobami prawnymi, jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej oraz osobami fizycznymi.

§ 3.

Dzierżawców terenów wyłania się na podstawie złożonych podań, przy czym decyduje data złożenia wniosku.

§ 4 .

1. Umowa dzierżawy może być zawarta na czas nieokreślony lub czas określony.
2. Umowa zawierana jest w formie pisemnej i powinna w szczególności zawierać :
 - a. strony umowy;
 - b. przedmiot umowy wraz z wskazaną powierzchnią dzierżawy;
 - c. czas trwania umowy;
 - d. sposób rozwiązania umowy;
 - e. wysokość czynszu oraz pozostałych opłat wraz z numerem konta bankowego, na które należy dokonywać płatności oraz sposób zmiany tej stawki;
 - f. terminy płatności;
 - g. wysokość kaucji i zasady jej zwrotu;
 - h. mapkę z zaznaczonym miejscem dzierżawionego terenu.
3. Wzór umowy stanowi załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu.

§ 5 .

1. Stawki czynszu dzierżawnego naliczane są zgodnie z tabelą stawek i są zależne od położenia terenu oraz rodzaju prowadzonej działalności.
2. Dzienną stawkę czynszu dzierżawnego wskazuje załącznik nr 1 do Regulaminu.

3. Miesięczną stawkę m² czynszu dzierżawnego wskazuje załącznik nr 2 do Regulaminu.

§ 6 .

Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z wykonywaniem umowy dzierżawy.

§ 7 .

1. Z przekazania terenu Dzierżawcy, jak również ze zdania terenu przez Dzierżawcę sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy, którego wzór stanowi załącznik nr 4 do niniejszego Regulaminu. Do protokołu załączona jest dokumentacja zdjęciowa z przekazanego terenu.
2. Po upływie okresu trwania dzierżawy Dzierżawca powinien przekazać Spółdzielni teren w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym oraz uregulować wszelkie należności związane z dzierżawą.

§ 8 .

Podstawowymi obowiązkami Dzierżawcy są w szczególności :

- a. używanie przedmiotu dzierżawy w sposób określony w umowie, a gdy umowa nie określa sposobu używania – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu przedmiotu dzierżawy,
- b. terminowe uiszczenie czynszu dzierżawnego i innych opłat wynikających z umowy,

§ 9 .

Obowiązkiem Spółdzielni jest sprawowanie nadzoru nad prawidłowością realizacji zawartych umów dzierżawy.

§ 10 .

1. W przypadku bezumownego korzystania z terenu Spółdzielni nalicza za ten okres czynsz dzierżawny w wysokości 200% stawki za dzierżawę za rodzaj działalności, która była lub jest prowadzona.

§ 11 .

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia go przez Radę Nadzorczą.
2. Niniejszy Regulamin wraz z załącznikami został uchwalony w dniu 25.01.2024 r. uchwałą Rady Nadzorczej Nr ... 61/24 ... z dnia 25.01.2024 r.

§ 12 .

Traci moc „Regulamin dzierżawy terenów w Spółdzielni Mieszkaniowej KAROLEW w Łodzi”, uchwalony przez Radę Nadzorczą, Uchwałą nr 44/15 z dnia 17 listopada 2015 r.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
Karolew w Łodzi

RADCA PRAWNY

Maciej Czerw

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Adam Jaroslawski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

mgr inż. Magdalena Rubisz

Załączniki do Regulaminu :

Załącznik nr 1 – Stawki dzienne czynszu dzierżawnego.

Załącznik nr 2 – Stawki miesięczne za dzierżawę 1m² terenu niezabudowanego.

Załącznik nr 3 – Wzór umowy na dzierżawę terenu.

Załącznik nr 4 – Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni mieszkaniowej
„Karolów” w Łodzi

Sekretarz Rady Nadzorczej


mgr Adam Jarosławski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


mgr inż. Magdalena Rębisz

Załącznik Nr 1
do Regulaminu Dzierżawy Terenów

Stawki dzienne czynszu dzierżawnego.

Sposób wykorzystania/ rodzaj imprezy	Stawka dzienna czynszu dzierżawnego
Cyrk, koncert, festyn itp. odpłatne imprezy o charakterze komercyjnym; filmowe plany zdjęciowe dla produkcji komercyjnych.	Od 100 zł/m ²
Imprezy niekomercyjne, szczególnie o charakterze sportowym, oświatowym lub kulturalnym; filmowe plany zdjęciowe dla produkcji niekomercyjnych.	Od 20 zł/m ²
Pozostałe np. salony gier zręcznościowych, strzelnice itp.	Od 200 zł/m ²
Roboty budowlane, montażowe i remontowe.	Od 1 zł/m ²

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Korolew” w Łodzi

Sekretarz Rady Nadzorczej
mgr Adam Jarosławski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
mgr inż. Magdalena Rubisz

Załącznik Nr 2
do Regulaminu Dzierżawy Terenów

Stawki miesięczne za dzierżawę 1m² terenu niezabudowanego w S.M. "KAROLEW" w Łodzi.

Rodzaj przewidywanej działalności	Stawka czynszu dzierżawnego
Handel, tablice reklamowe	Od 9 zł/m ²
Usługi, produkcje, składy, myjnie, zaplecze budowy	Od 8 zł/m ²
Parkingi, miejsca postojowe, garaże i wiaty towarzyszące działalności gospodarczej	Od 5 zł/m ²
Parkingi, miejsca postojowe, służące mieszkańcom Spółdzielni	Od 2 zł/m ²
Garaże i wiaty	Od 3 zł/m ²
Okresowe /sezonowe ogródki gastronomiczne (w tym również parasole)	Od 20 zł/m ²
Całoroczne ogródki gastronomiczne	Od 10 zł/m ²

Tereny towarzyszące wszelkim funkcjom :

1. Utwardzone dojścia, dojazdy – od 2 zł/m² .
2. Przewidziane na urządzenie trawników, zieleńców itp. - od 1,50 zł/m² .

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Karolew” w Łodzi

Sekretarz Rady Nadzorczej
mgr Adam Jarosławski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
mgr inż. Magdalena Rubisz

Wzór umowy na dzierżawę terenu

UMOWA DZIERŻAWY TERENU

NR UM/...../202...

zawarta w dniu

z mocą obowiązującą od

pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Karolew” w Łodzi z siedzibą w Łodzi [94-035] przy ul. Bratysławskiej 6A, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000556480; NIP nr: 7272796347 reprezentowaną przez:

1.

2.

zwaną w dalszym ciągu umowy „Wydzierżawiającym”, a:

..... reprezentowaną przez:

1.

zwanym dalej „Dzierżawcą”

zwana dalej „Umową”

§ 1.

Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości, oznaczonej jako działka o numerze, powierzchnia, numer księgi wieczystej

§ 2.

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy a Dzierżawca przyjmuje do wyłącznego używania Przedmiot Dzierżawy (część gruntu o pow., wskazana na mapce stanowiącej załącznik nr 1 do Umowy) celem prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu, w zamian za co Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania prowadzenia działalności w ramach wyznaczonego terenu.
2. Przedmiot Dzierżawy zostanie przekazany Dzierżawcy przez Wydierżawiającego protokołem zdawczo – odbiorczym, który stanowi załącznik nr 2 do Umowy. Do protokołu zostanie dołączona dokumentacja zdjęciowa, która stanowi załącznik nr 3 do Umowy.

§ 3.

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca będzie uiszczał Wyzierzawiającemu czynsz dzierżawny co miesiąc w wysokości zł (słownie:), w tym obowiązujący podatek od towarów i usług.
2. Dzierżawca uiszcza czynsz dzierżawny na konto nr
Spółdzielni Mieszkaniowej „Karolew” w Łodzi ul. Bratysławska 6A w terminie do 15-go każdego miesiąca z góry za dany miesiąc lub na inne konto wskazane na piśmie przez Wyzierzawiającego. W przypadku niedotrzymania terminu zapłaty czynszu Wyzierzawiający ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
3. W celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych Spółdzielni wynikających z Umowy, Dzierżawca w terminie 7 dni od daty podpisania Umowy zobowiązuje się wpłacić Spółdzielni na jej rachunek bankowy nr kaucję gwarancyjną w kwocie miesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy, tj. w wysokości zł (słownie:).
4. Kaucja zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, pod warunkiem wykonania przez Dzierżawcę obowiązków wskazanych w § 7 Umowy oraz wywiązania się przez Dzierżawcę z wszelkich zobowiązań finansowych wobec Wyzierzawiającego wynikających z Umowy.

§ 4.

1. Podwyżka czynszu dzierżawnego może nastąpić w szczególności poprzez wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu ze wskazaniem nowej wysokości czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego z zastrzeżeniem, iż odmowa przyjęcia nowej stawki jest równoznaczna z wypowiedzeniem Umowy.
O wszystkich zmianach czynszu Wyzierzawiający ma obowiązek powiadomić Dzierżawcę odrębnym pismem w formie, o której mowa w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu.
2. Brak pisemnej odmowy przyjęcia zaproponowanej wysokości czynszu w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia o zmianie traktowane będzie jako jej akceptacja. Odmowa przyjęcia nowej stawki czynszu jest równoznaczna z wypowiedzeniem Umowy.
3. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga formy aneksu do Umowy.

§ 5.

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i może być rozwiązana przez każdą ze stron po uprzednim 1 - miesięcznym okresie wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wyzierzawiający rozwiąże Umowę ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - a) użytkowania Przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z Umową lub jego przeznaczeniem,
 - b) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu dzierżawnego za co najmniej dwa okresy płatności, po uprzednim wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego miesięcznego terminu do dobrowolnej zapłaty zaległego czynszu,
 - c) naruszenia obowiązków Dzierżawcy wskazanych w § 6 Umowy.

§ 6.

1. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia Przedmiotu dzierżawy bez zgody Wyzierżawiającego.
2. Bez zgody Wyzierżawiającego Dzierżawca nie może oddawać Przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do zachowania istniejącej zieleni, właściwego zagospodarowania Przedmiotu dzierżawy, sprzątnięcia oraz utrzymania go w należyłym stanie sanitarno – porządkowym.

§ 7.

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Dzierżawca jest zobowiązany do doprowadzenia Przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego na własny koszt, we własnym zakresie, bez prawa do odszkodowania.
2. Najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Dzierżawca zobowiązuje się do opuszczenia Przedmiotu dzierżawy, opróżnienia go oraz przekazania Wyzierżawiającemu. Z czynności przekazania Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy. W przypadku odmowy podpisania lub sporządzenia wspólnego protokołu Wyzierżawiający upoważniony jest do sporządzenia jednostronnego protokołu.
3. Jeżeli Dzierżawca nie opuści i nie opróżni Przedmiotu dzierżawy zgodnie z warunkami określonymi w ust. 2, zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w wysokości podwójnej kwoty czynszu, o którym mowa w §3 ust. 1 Umowy za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia w zwrocie Przedmiotu dzierżawy na rzecz Wynajmującego.
4. Dzierżawca oświadcza, że w przypadku niewykonania zobowiązania do opróżnienia Przedmiotu dzierżawy wyraża zgodę na:
 - a) usunięcie z Przedmiotu dzierżawy przez Wyzierżawiającego, na koszt i ryzyko Dzierżawcy, wszelkich znajdujących się na nim rzeczy (bez względu kto jest ich właścicielem),
 - b) zutilizowanie rzeczy, o których mowa w pkt. a na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

§ 8.

Zmiany treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 9.

W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 10.

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem Umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądom powszechnym właściwym dla siedziby Wyzierżawiającego.

§ 11.

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

RADA NADZORCZA
Spółdzielni mieszkaniowej
„Karcielew” w Łodzi

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Adam Jankowski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

mgr inż. Magdalena Rubisz

do Regulaminu Dzierżawy Terenów

Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego

PROTOKÓŁ ZDAWCZY

sporządzony w dniu 202.... roku w Łodzi.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „KAROLEW” w Łodzi przekazuje, a Pan/Pani przyjmuje :

- Teren dzierżawiony przy ul. N - o powierzchni

Do powyższego protokołu załącza się zdjęcia z przekazanego terenu

.....
.....

Uwagi wniesione :

.....
.....

Użytkownik został poinformowany o sposobie korzystania z zainstalowanych urządzeń techniczno-sanitarnych oraz o obowiązku utrzymania pomieszczenia w należyłym stanie sanitarno-porządkowym. Protokół został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje użytkownik a drugi pozostaje w aktach Spółdzielni.

Do protokołu zostały dołączone/ nie zostały załączone* zdjęcia z przekazanego terenu.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Przekazujący:

Przyjmujący:

.....

.....

*zaznaczyć wybraną opcję

PROTOKÓŁ ODBIORCZY

sporządzony w dniu 202..... roku w Łodzi.

Pan/Pani przekazuje a Spółdzielnia Mieszkaniowa „KAROLEW” w Łodzi przyjmuje :

- Teren dzierzawiony przy ul. N - o powierzchni

Do powyższego protokołu załącza się zdjęcia z przyjmowanego terenu

- Na dzień nie występują/występują* zaległości w kwocie
- Wezwanie ostateczne wg stanu na dzień na kwotę dołączono/nie dołączono* do protokołu.
- Na dzień nie występują/występują* zaległości z pozostałych tytułów w kwocie.....

.....
Pracownik Windykacji

.....
Pracownik Księgowości

Uwagi wniesione :

.....
Użytkownik został poinformowany o sposobie korzystania z zainstalowanych urządzeń techniczno-sanitarnych oraz o obowiązku utrzymania pomieszczenia w należyłym stanie sanitarno-porządkowym.

Protokół został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach z których jeden otrzymuje użytkownik a drugi pozostaje w aktach Spółdzielni.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Przekazujący:

Przyjmujący:

*zaznaczyć wybraną opcję

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Karolew” w Łodzi

Sekretarz Rady Nadzorczej
mgr Adam Jarosławski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
mgr inż. Magdalena Rubisz