

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY WYDZIERŻAWIANIA TERENÓW w S.M. „Podzamcze” w Wałbrzychu

§1

1. Zarząd Spółdzielni może zawierać umowy dzierżawy terenu z osobami fizycznymi lub prawnymi, będącymi lub nie będącymi członkami Spółdzielni.
2. Wydzierżawianie terenów odbywa się na wniosek zainteresowanego w **trybie bezprzetargowym**.

§2

Zarząd Spółdzielni może wydzierżawiać tereny, będące we władaniu Spółdzielni, pod zabudowę :

- a) obiektami handlowo-usługowymi,
- b) parkingami strzeżonymi,
- c) obiektami infrastruktury technicznej,
- d) innymi obiektami i budowlami, których budowa jest niezbędna lub korzystna dla funkcjonowania osiedla,

lub też pod rozbudowę w/w obiektów i budowli.

§3

1. Ubiegający się o przyznanie terenu na zasadach umowy dzierżawy jest zobowiązany do złożenia w Spółdzielni pisemnego wniosku składającego się z podania i załączonej do niego aktualnej mapki sytuacyjno-wysokościowej, na której jest naniesiony rzut planowanego obiektu i towarzysząca temu obiektowi infrastruktura (zagospodarowanie terenu).
2. Złożony wniosek musi być zaopiniowany przez architekta posiadającego uprawnienia urbanisty i określać :
 - a) usytuowanie terenu, którego dzierżawą składający wniosek jest zainteresowany wraz z wnioskowaną powierzchnią dzierżawy terenu obejmującą powierzchnię przeznaczoną pod zabudowę obiektem i towarzyszącą obiektowi infrastrukturę,
 - b) sposób wykorzystania terenu - rodzaj zabudowy i przeznaczenie obiektu, wraz z jego wielkością (powierzchnią zabudowy, ilością kondygnacji, rodzajem zadania i powiązaniem obiektu z istniejącym układem komunikacyjnym), przy czym koszt sporządzenia przez architekta opinii ponosi zainteresowany.
3. Składany wniosek musi być zaopiniowany przez określonego w ust.2 architekta pod kątem :
 - a) możliwości zaakceptowania danego terenu w odniesieniu do wcześniej wydanych zgód oraz zaproponowanego we wniosku przeznaczenia terenu (planowanej działalności),
 - b) istniejącej w opiniowanym rejonie infrastruktury (uzbrojenia terenu, dróg dojazdowych, itd.) oraz rodzaju i charakteru istniejącej lub planowanej w tym rejonie zabudowy,
 - c) obowiązujących przepisów bezpieczeństwa, budowlanych i innych,
 - d) zachowania zasad ładu architektonicznego osiedla.
4. Zaopiniowany przez architekta wniosek jest następnie opiniowany przez Zarząd Spółdzielni pod kątem zasadności i przydatności na osiedlu planowanego zagospodarowania terenu.
5. Wszystkie pozytywnie zaopiniowane przez architekta i Zarząd Spółdzielni wnioski są przedkładane Komisji Gospodarczej Rady Nadzorczej, która swoją opinię przedstawia Radzie Nadzorczej.
6. W przypadku pozytywnej opinii Rady Nadzorczej osoba (podmiot) ubiegająca się o zawarcie umowy dzierżawy danego terenu otrzymuje pisemną zgodę Zarządu na uzyskanie prawa do dysponowaniem terenem na cele budowlane – tzw. „**wskazanie lokalizacyjne**”, przy czym wydana zgoda jest uwarunkowana spełnieniem przez zainteresowanego warunków określonych w ust.7.

7. We wskazaniu lokalizacyjnym m.in. :

- 1) zobowiązuje się zainteresowanego do zawarcia w terminie **30dni** (licząc od daty otrzymania wskazania lokalizacyjnego) umowy dzierżawy przedmiotowego terenu, która stanowi prawo dysponowania terenem na cele budowlane,
 - 2) informuje się zainteresowanego, że w przypadku niedotrzymania w/w, **30-to dniowego** terminu Zarząd podejmie decyzję o cofnięciu wydanej zgody na lokalizację planowanej przez niego inwestycji,
 - 3) narzuca się (na podstawie opinii architekta) istotne uwarunkowania mające główny wpływ na charakter obiektu, stanowiące wyjściowe wytyczne do projektowania zamierzonej przez zainteresowanego inwestycji, jak np.: wielkość obiektu, jego kształt, uprzywilejowanie ścian, elewacje, ilość kondygnacji, dowiązania komunikacyjne, itd.,
 - 4) zobowiązuje się zainteresowanego do uzgadniania projektu ze Spółdzielnią na etapie rozwiązań koncepcyjnych i końcowych .
8. Osobie (podmiotowi), której cofnięto zgodę na lokalizację danej inwestycji nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych podczas prac związanych z jej realizacją .
9. Na wniosek zainteresowanego, w uzasadnionych przypadkach, Zarząd może termin oczekiwania na podpisanie umowy dzierżawy terenu przedłużyć maksymalnie o **30 dni kalendarzowych**.

§4

Wielkość powierzchni wydzierżawionego terenu każdorazowo ustala Zarząd w umowie dzierżawy, kierując się przy podejmowaniu decyzji zasadami określonymi w §5.

§5

1. W przypadku dzierżawy terenu, który **znajduje się na działce niezabudowanej budynkami mieszkalnymi** wydzierżawiona powierzchnia jest równa :
 - 1) **powierzchni całej działki** na której dany obiekt będzie realizowany (lub został już wcześniej wybudowany) jeśli :
 - a) działka ta została wydzielona w celu realizacji danego obiektu (lub funkcjonowania istniejącego obiektu),
 - b) powierzchnia tej działki w odniesieniu do powierzchni zabudowy realizowanego (lub istniejącego obiektu) uniemożliwia posadowienie w granicach tej działki kolejnego obiektu,
 - 2) **powierzchni całej działki**, jeśli działka ta została wydzielona dla zapewnienia funkcjonowania danego obiektu, który będzie realizowany (lub został wybudowany) na sąsiedniej działce (analogicznie – powierzchnia dzierżawy będzie równa powierzchni części działki , jeśli tylko część działki jest wykorzystywana do obsługi danego obiektu realizowanego (lub wybudowanego) na sąsiedniej działce).
2. W przypadku dzierżawy terenu, który **znajduje się na działce niezabudowanej budynkami mieszkalnymi**, a powierzchnia tej działki jest w odniesieniu do powierzchni realizowanego (lub wybudowanego obiektu) na tyle duża, że umożliwia :
 - 1) posadowienie na tej działce kolejnych obiektów,
 - 2) wydzierżawienie terenu tej działki na prowadzenie innej działalności,to wielkość wydzierżawionej powierzchni ustala Zarząd w taki sposób, aby wydzierżawiona powierzchnia obejmowała powierzchnię terenu :

- 1) przeznaczonego pod zabudowę obiektem (lub zajętego pod obiektem wybudowanym),
 - 2) przewidzianego pod infrastrukturę, która będzie obsługiwać dany obiekt (lub obsługuje ten obiekt w przypadku obiektów już wybudowanych),
 - 3) inną powierzchnię terenu, niezbędną do funkcjonowania obiektu, przy czym do powierzchni dzierżawy nie wlicza się powierzchni zajętej przez sąsiadującą z danym obiektem infrastrukturę, wykorzystywaną nie tylko na potrzeby danego obiektu, a również na ogólne potrzeby mieszkańców, jak chodniki, drogi wewnętrzne, place manewrowe, itd. .
3. W przypadku dzierżawy terenu, który **znajduje się na działce zabudowanej budynkami mieszkalnymi**, wielkość wydzierżawionej powierzchni określa Zarząd. W przypadku, gdy danemu obiektowi nie towarzyszy infrastruktura obsługująca tylko ten obiekt, to wydzierżawiona powierzchnia jest równa powierzchni zabudowy tego obiektu (zapis ten nie dotyczy chodników dojściowych do obiektu).

§6

1. Zasadą jest, że tereny wydzierżawia się na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia . W jednostkowych przypadkach, na podstawie wcześniejszej decyzji Zarządu, dopuszcza się zawieranie umów dzierżaw na czas oznaczony lub nieoznaczony z ustalonym przez strony okresem wypowiedzenia, jeśli z takim wnioskiem zwróci się zainteresowany i nie będzie to sprzeczne z interesem Spółdzielni .
2. Pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy (tj. rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia) wydzierżawionego terenu, nie można bez zgody Zarządu wykorzystywać na inny cel niż ten, który jest określony w umowie dzierżawy . O wydanej zgodzie Zarząd informuje Radę Nadzorczą .
3. Pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy teren oddany w dzierżawę nie może być poddzierżawiany bez zgody Zarządu .
4. Umowa dzierżawy terenu, która jest zawierana przez Zarząd Spółdzielni z dzierżawcą powinna, oprócz zapisów ujętych w ust.1-3, m.in. zawierać :
 - 1) obowiązujący czynsz dzierżawny, wyliczony wg zasady :
 - a) w okresie od daty zawarcia umowy i następnie przez okres kolejnych sześciu miesięcy czynsz dzierżawny wynosi :
powierzchnia dzierżawy (m²) x 10% stawki czynszu dzierżawnego(zł/m²) plus pod. VAT,
 - b) w pozostałym okresie trwania umowy :
powierzchnia zabudowy obiektu (m²) x stawka czynszu dzierżawnego (zł/m²) plus pod. VAT,

plus

powierzchnia dzierżawy – powierzchnia zabudowy obiektu (m²) x 10% stawki czynszu dzierżawnego(zł/m²) plus pod. VAT

gdzie stawka czynszu dzierżawnego jest ustalona na podstawie stosownej uchwały Zarządu,

- 2) zapis o naliczaniu podatku VAT, zgodnie z ustawą,
- 3) zapis o corocznej waloryzacji stawki czynszu dzierżawnego wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim,

- 4) zapis, że jeżeli w czasie trwania umowy dzierżawy nastąpi zmiana obowiązujących stawek czynszu dzierżawnego - dzierżawca **jest zobowiązany** do wnoszenia opłat wg zmienionych stawek, na podstawie wystawionej faktury, bez potrzeby spisywania aneksu do umowy,
 - 5) informację o wymaganym zabezpieczeniu finansowym na poczet ewentualnych zaległości w uiszczeniu należności wynikających z umowy dzierżawy terenu, przy czym wysokość zabezpieczenia oraz jego formę reguluje aktualnie obowiązująca uchwała Rady Nadzorczej,
 - 6) ostrzeżenie o naliczeniu na rzecz Spółdzielni odszkodowania w przypadku korzystania z terenu bez tytułu prawnego –wysokość odszkodowania reguluje aktualnie obowiązująca uchwała Rady Nadzorczej,
 - 7) prawa i obowiązki dzierżawcy oraz wydzierżawiającego (Spółdzielni).
5. Powierzchnie : dzierżawy i (lub) zabudowy obiektu mogą zostać skorygowane, poprzez wprowadzenie aneksu do umowy dzierżawy, po złożeniu przez zainteresowanego pisemnego wniosku, wraz z ostatecznym planem zagospodarowania terenu, stanowiącym załącznik do projektu budowlanego, na podstawie którego zainteresowany wystąpił o uzyskanie pozwolenia na budowę. Powierzchnia dzierżawy (bez zmiany powierzchni zabudowy) może zostać skorygowana na wniosek dzierżawcy, jeśli Zarząd uzna wniosek dzierżawcy za zasadny. Korekty powierzchni dzierżawy i powierzchni zabudowy obiektu nie wymagają zaopiniowania przez Radę Nadzorczą.

§7

1. Zainteresowany czasowym zajęciem terenu na potrzeby :
 - a) przeprowadzenia różnego rodzaju imprez : kulturalnych, sportowych, festynów, wyborów, itd. ,
 - b) budowy (rozbudowy) podziemnej infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza, itd.) ,
 - c) prowadzenia handlu obwoźnego,
- 1 jest zobowiązany do uzyskania pisemnej zgody Zarządu .
2. Zainteresowany prowadzeniem „ogródka” piwnego lub handlowego jest zobowiązany do uzyskania zgody Zarządu i zawarcia umowy dzierżawy danego terenu .
3. Zainteresowany wydzierżawieniem terenu na potrzeby składowania różnego rodzaju materiałów, sprzętu, itd. jest zobowiązany do uzyskania zgody Zarządu i zawarcia umowy dzierżawy danego terenu
4. Odpłatność za zajęcie terenu na potrzeby :
 - 1) budowy (rozbudowy) podziemnej infrastruktury technicznej,
 - 2) prowadzenia „ogródków” piwnych lub handlowych (w tym handlu obwoźnego),jest naliczana na podstawie stawek określonych w uchwałach Zarządu, natomiast odpłatność za czasowe zajęcie terenu na potrzeby przeprowadzenia różnego rodzaju imprez lub składowanie materiałów i sprzętu, jest ustalana w każdym przypadku indywidualnie, na podstawie decyzji Zarządu .

§8

1. Gdy po stronie dzierżawcy wystąpią istotne zdarzenia, skutkujące przejściem praw i obowiązków na następcę prawnego, to zmiana strony umowy dzierżawy może nastąpić decyzją Zarządu Spółdzielni, poprzez wprowadzenie aneksu do umowy lub poprzez zawarcie nowej umowy .

2. W przypadku terenu niezabudowanego, który wcześniej został wydzierżawiony pod zabudowę obiektem handlowo-usługowym lub parkingiem strzeżonym, zmiana dzierżawcy może nastąpić po uprzednim spełnieniu wymogów §3.
3. Dzierżawa terenów pod rozbudowę istniejących obiektów handlowo-usługowych, parkingów strzeżonych lub naziemnych obiektów infrastruktury technicznej może nastąpić po uprzednim uzyskaniu spełnienia wymogów §3.

§9

1. Nie wymaga zaopiniowania przez Radę Nadzorczą zawarcie umowy dzierżawy terenu z :
 - a) osobą fizyczną lub prawną, która wcześniej nabyła od dotychczasowego dzierżawcy należący do niego obiekt posadowiony na dzierżawionym terenie,
 - b) następcą prawnym dotychczasowego dzierżawcy .
2. Warunkiem zawarcia umowy dzierżawy terenu z osobą lub podmiotem określonym w ust. 1 jest :
 - a) uregulowanie wszystkich należności wynikających z dotychczasowej umowy dzierżawy terenu,
 - b) przejęcie przez nowego dzierżawcę wszystkich praw i obowiązków wynikających z dotychczasowej umowy dzierżawy terenu .

§10

O zawarcie umowy dzierżawy terenu lub czasowe zajęcie terenu mogą ubiegać się jedynie te osoby lub podmioty, które na dzień składania wniosku :

- 1) nie posiadają w stosunku do Spółdzielni zadłużenia z tytułu lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, dodatkowego pomieszczenia gospodarczego lub innej dzierżawy terenu,
- 2) nie korzystają bez tytułu prawnego z lokalu użytkowego lub innego terenu,
- 3) nie korzystają bez zgody Spółdzielni z dodatkowego pomieszczenia gospodarczego,
- 4) nie posiadają w stosunku do Spółdzielni zadłużenia z innych tytułów .

§11

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy Statutu i regulaminów wewnętrznych S.M. „Podzamcze” w Wałbrzychu oraz właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego .

§12

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia przez Radę Nadzorczą S.M.„Podzamcze”.

RADCA PRAWNY

mgr Aneta Dmulecka