

## Załącznik Nr 1

do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 16/2018

Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Morena” z dnia 25.04.2018 r.

# Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „MORENA” w Gdańsku

## Regulamin najmu i dzierżawy nieruchomości niemieszkalnych

### I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 3 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 459)
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1560)
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami)
4. Statut Lokatorsko – Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” w Gdańsku.

### II. Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady najmu i dzierżawy nieruchomości niemieszkalnych (użytkowych), których dysponentem (na podstawie prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub umowy cywilnoprawnej) pozostaje Spółdzielnia, w tym w szczególności:
  - a) lokali użytkowych;
  - b) niezabudowanych nieruchomości gruntowych, w tym parkingów;
  - c) powierzchni użytkowej i powierzchni elewacji budynków oraz innych obiektów budowlanych.
2. Przedmiotem najmu i dzierżawy mogą być wyłącznie nieruchomości wolne w sensie prawnym (nieobciążone prawami i roszczeniami osób trzecich), co do których Spółdzielnia ma prawo ich wynajmowania lub wdzierżawienia.
3. Nieruchomości niemieszkalne mogą być wynajmowane członkom Spółdzielni oraz podmiotom nie będącym członkami spółdzielni, na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

### III. Wybór najemcy/dzierżawcy

1. Decyzje o przeznaczeniu na wynajem lub dzierżawy nieruchomości niemieszkalnych podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Nieruchomości przeznaczone do wynajmu lub dzierżawy ogłaszane są na stronie internetowej Spółdzielni: [www.morena.com.pl](http://www.morena.com.pl), ze wskazaniem iż Spółdzielnia oczekuje na zgłaszanie się potencjalnych najemców przez co najmniej 14 dni. Zarząd może odstąpić od ogłoszenia oferty wynajmu lub dzierżawy w wypadkach wyjątkowych, w tym w szczególności gdy aktualny najemca zgłosi wolę zakończenia działalności pożądaną z punktu widzenia Spółdzielni i zgłosi innego potencjalnego najemcę, który gotowy byłby kontynuować jego działalność jak również w sytuacji, w której potencjalny najemca wyrazi wolę czasowego wynajmu lub dzierżawy terenu lub powierzchni nieruchomości co do zasady nie przewidzianej pod wynajem.



3. Zarząd Spółdzielni dokonuje wyboru najemcy lub dzierżawcy w drodze negocjacji, uwzględniających w szczególności wysokość czynszu, charakter prowadzonej przez najemcę lub dzierżawcę działalności, oraz planowanych nakładów najemcy lub dzierżawcy na nieruchomości.
4. Zarząd może podjąć negocjacje z podmiotami, które złożyły ofertę najmu lub dzierżawy konkretnej nieruchomości, jak również wystosować zaproszenia do negocjacji do innych oznaczonych podmiotów.
5. Podmiot zainteresowany wynajmem lub dzierżawą nieruchomości zobowiązany jest do złożenia pisemnej oferty zawierającej co najmniej:
  - a) wniosek o wynajem/dzierżawę nieruchomości, wraz z oznaczeniem adresu i powierzchni nieruchomości, rodzaju proponowanej działalności, planowanych adaptacji i nakładów oraz innych propozycji dotyczących lokalu;
  - b) wydruk wpisu do CEiDG lub KRS przedsiębiorcy,
  - c) kserokopię umowy spółki cywilnej.


#### **IV. Warunki i zasady zawierania umów najmu i dzierżawy**

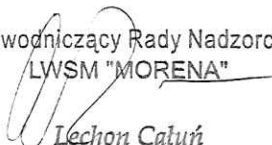
1. Umowa najmu lub dzierżawy zawierana jest w formie pisemnej na czas oznaczony lub nieoznaczony.
2. Szczegółowy zakres praw i obowiązków stron określa umowa najmu, która powinna przewidywać w szczególności:
  - a) określenie nieruchomości, powierzchni objętej umową, stanu technicznego i wyposażenia w media,
  - b) określenie przeznaczenia nieruchomości w ramach zawartej umowy,
  - c) określenie czasu trwania umowy, w tym okresów i podstaw wypowiedzenia umowy,
  - d) wysokość czynszu oraz pozostałych opłat, a także sposób zmiany ich stawek, w przypadku zwiększenia się obciążeń po stronie Spółdzielni,
  - e) zasady rozliczania opłat za media,
  - f) zastosowanie do najemcy lub dzierżawcy obowiązujących w Spółdzielni regulaminów,
  - g) zakaz zmiany przeznaczenia nieruchomości, adaptacji – bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni,
  - h) zakaz oddawania nieruchomości w dalsze odpłatne lub nieodpłatne używanie, chyba że przewiduje to charakter zawieranej umowy,
  - i) podstawy do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu oraz rażących naruszeń umowy lub prawa przez najemcę lub dzierżawcę,
  - j) obowiązek wniesienia kaucji, która nie podlega rewaloryzacji ani oprocentowaniu,
  - k) konieczność sporządzenia protokołów zdawczo-odbiorczych, zawierających w szczególności określenie stanu technicznego nieruchomości,
  - l) rozkład obowiązków związanych z zakresem napraw i konserwacji, z uwzględnieniem iż plan gospodarczy Spółdzielni może nie uwzględniać wydatków na ewentualne remonty, oraz obciążeniem najemcy bieżącymi remontami i konserwacją,
  - m) ustalenia stawki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przypadku nieopóźnienia nieruchomości po rozwiązaniu umowy.

#### **V. Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie zastosowanie mają przepisy powszechnie obowiązujące.
2. Umowy najmu i dzierżawy zawarte przed wejściem w życie niniejszego regulaminu zachowują nadal swą moc prawną, a ich dalsza realizacja powinna odbywać się na warunkach w nich określonych.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego przyjęcia uchwałą Rady Nadzorczej, której stanowi załącznik.

RADCA PRAWNY  
  
Maciej Krawczykiewicz

  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
LWSM „MORENA”  
Stanisław Lizakowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
LWSM „MORENA”  
  
Lechon Cachuń