

**Załącznik Nr 1  
do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 57  
Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Morena”  
z dnia 09.12.2014**

**Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„MORENA”**

**REGULAMIN**

**WYNAJMU CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI DO  
WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA, W ZASOBACH LOKATORSKO-  
WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„MORENA”**

**GDAŃSK 2014 r.**

## **Regulamin WYNAJMU CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI DO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA, W ZASOBACH LWSM MORENA**

### **§ 1**

1. Pomieszczenia i powierzchnie usytuowane w częściach wspólnych nieruchomości zwane dalej częściami wspólnymi nieruchomości do wyłącznego korzystania mogą być przekazywane w najem na potrzeby własne Najemcy.
2. Przedmiot najmu części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania, mogą być wyłącznie pomieszczenia lub wydzielone powierzchnie w nieruchomościach, w których przegłosowano takie wykorzystanie. Zgoda następuje po uzyskaniu zwykłej większości głosów liczonych wg udziału w częściach wspólnych. Za przeprowadzenie głosowania odpowiedzialna jest Administracja Osiedla.
3. Przedmiot najmu stanowić mogą pomieszczenia i powierzchnie usytuowane w części wspólnej budynku mieszkalnego zaprojektowane jako: pomieszczenia gospodarczo-użytkowe, pralnie, suszarnie, wózkarnie, pomieszczenia zsypów, zabudowy pod schodami, zabudowy korytarzy oraz inne o podobnym charakterze oraz elewacje i dachy, na warunkach wynikających z niniejszych zasad oraz w oparciu o zawartą umowę najmu.

### **§ 2**

1. Najemca ma prawo do wyłącznego korzystania z części wspólnych nieruchomości w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych mieszkańców.
2. Najemcą części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania może być osoba fizyczna lub prawna.
3. Wnioski osób zalegających z opłatami za użytkowanie lub najem lokalu podlegają rozpatrzeniu po dokonaniu całkowitej spłaty zadłużenia, w tym także odsetek za zwłokę. W przypadku zalegających z opłatami za użytkowanie lokalu, Administracja Osiedla wyznacza termin 7 dniowy do całkowitego uregulowania zadłużenia.
4. Umowy najmu będą zawierane na czas nieokreślony.

### **§ 3**

1. Osoby ubiegające się o wynajęcie części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania składają wniosek do Administracji Osiedla. Kolejność złożenia wniosku decyduje o kolejności zawarcia umowy.
2. Administracja Osiedla zobowiązana jest do rozpatrzeniu wniosku w terminie 14 dni od daty wpływu.
3. Zgodę na wynajem pomieszczenia w części wspólnej budynku mieszkalnego musi wyrazić ponad 50 % współwłaścicieli danej nieruchomości. Za Spółdzielnię zgodę wyraża Zarząd.
4. Umowy najmu zawiera Zarząd Spółdzielni.

### **§ 4**

1. Przejęcie w użytkowanie części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania następuje w oparciu o zawartą pomiędzy Spółdzielnią a Najemcą umowę określającą szczegółowe warunki najmu oraz protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przez Administrację Osiedla.
2. Najemca zobowiązany jest ściśle przestrzegać warunków umowy oraz „Regulaminu użytkowania lokali mieszkalnych i porządku domowego w LWSM „Morena” w Gdańsku.

### **§ 5**

1. Z wnioskiem o wynajęcie powierzchni w części wspólnej korytarza przylegającego do mieszkania osoby składającej wniosek lub o zabudowę korytarza na cele mieszkaniowe mogą wystąpić wyłącznie osoby posiadające tytuł prawny do przyległego lokalu mieszkalnego.

Wniosek, o którym mowa w § 5 ust. 1, poprzedzony musi być uzyskaniem zgody na wynajem tej części korytarza przez wszystkie osoby współkorzystające z części wspólnych do wyłącznego korzystania, niezależnie od przysługującego tym osobom tytułu prawnego do lokalu ponad 50% współwłaścicieli danej nieruchomości. Za spółdzielnię zgodę wyraża Zarząd.

2. Z wnioskiem o zabudowę korytarza obejmującą więcej niż jedno mieszkanie wystąpić muszą wszystkie osoby posiadające tytuły prawne do lokali, które obejmuje zabudowa.
3. Wniosek osoby (osób) zainteresowanych zabudową korytarza musi zawierać:

- a. projekt wykonania zabudowy, sporządzony przez osobę uprawnioną, uwzględniający warunki bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
  - b. deklarację wykonania adaptacji zgodnie z dokumentacją techniczną i przepisami przeciwpożarowymi.
4. Osoba lub osoby ubiegające się o zabudowę korytarza mogą przystąpić do wykonania robót związanych z zabudową po uzyskaniu stosownych pozwoleń i po zawarciu umowy ze Spółdzielnią.
  5. O rozpoczęciu i zakończeniu robót związanych z zabudową korytarza Najemca (Najemcy) zobowiązany jest poinformować pisemnie Spółdzielnię.
  6. Roboty związane z zabudową korytarza wykonywane są przez Najemcę (Najemców) na własny koszt i we własnym zakresie.
  7. W przypadku stwierdzenia, iż zabudowa została wykonana niezgodnie z projektem technicznym, prawem budowlanym lub przepisami przeciwpożarowymi, Spółdzielnia ma obowiązek zażądać rozbiórki dokonanej zabudowy na koszt Najemcy. W takim wypadku umowa najmu rozwiązuje się z dniem przywrócenia korytarza do stanu pierwotnego.
  8. W przypadku niedokonania rozbiórki w określonym przez Spółdzielnię terminie koszty zastępczego wykonania rozbiórki obciążają dotychczasowego Najemcę.

## **§ 6**

1. Umowa najmu pomieszczenia lub powierzchni części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania może być rozwiązana przez Spółdzielnię w przypadku gdy Najemca:
  - a. świadomie utrudnia korzystanie ze wspólnej zabudowy korytarza poprzez zmniejszenie światła drogi komunikacyjnej, poprzez wstawienie zbędnego sprzętu, materiałów itp., co uniemożliwia lub utrudnia współkorzystanie innym osobom zamieszkującym w bezpośrednim sąsiedztwie;
  - b. użytkuje pomieszczenie lub powierzchnie części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania niezgodnie z ich przeznaczeniem lub w sposób niezgodny z Regulaminem użytkowania lokali mieszkalnych i porządku domowego oraz z przepisami przeciwpożarowymi;
  - c. zalega z opłatami przez okres co najmniej dwóch miesięcy,
2. W przypadku rozwiązania umowy najmu korytarza Najemca (Najemcy) zobowiązany jest do rozbiórki zabudowy i przywrócenia korytarza do stanu poprzedniego w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie, pod rygorem zastępczego wykonania

rozbiórki na koszt i ryzyko osób zobowiązanych. Spółdzielnia może określić inny sposób pozostawienia zabudowy.

3. W przypadku rozwiązania umowy najmu części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania Najemca zobowiązany jest do opróżnienia pomieszczenia lub przywrócenia powierzchni do stanu uprzedniego i przekazania w oznaczonym przez Wynajmującego terminie. Terminem przekazania jest termin podpisania protokołu odbioru przez Najemcę i przedstawiciela Wynajmującego.

## **§ 7**

1. W przypadku zbycia przez Najemcę lokalu mieszkalnego, do którego wejście znajduje się w zabudowie korytarza umowa najmu wygasa ze skutkiem na dzień zbycia, chyba że Nabywca lokalu przystąpi do umowy na warunkach w niej określonych poprzez zawarcie aneksu do umowy najmu w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.
2. Po wygaśnięciu umowy najmu na warunkach wynikających z § 7 ust. 1 wykonanie rozbiórki zabudowy korytarza ciąży na dotychczasowym Najemcy (Najemcach). Postanowienia § 5 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

## **§ 8**

W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego przez Najemcę części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania, umowa najmu wygasa ze skutkiem na dzień zbycia, chyba, że Nabywca.

1. danego lokalu mieszkalnego przystąpi do umowy na warunkach w niej określonych poprzez zawarcie umowy najmu części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.
2. W przypadku nieprzekazania pomieszczenia lub części wspólnych do wyłącznego korzystania przez Najemcę w zakreślonym przez Wynajmującego terminie, Wynajmujący ma prawo jednostronnego przejęcia, a zgromadzone przedmioty (urządzenia) zostaną przekazane Administracji w depozyt na czas ściśle określony na koszt Najemcy.

## **§ 9**

1. Najemca pomieszczenia lub powierzchni części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania jest zobowiązany uiszczać opłatę czynszową oraz inne należności w wysokości wynikającej z umowy.

2. Opłatę z tytułu najmu części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania, ustala Zarząd na poziomie kosztów eksploatacji za m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni, zgodnie z zasadami obowiązującymi w LWSM „Morena”.
3. Pomieszczenia dodatkowo zostaną obciążone kosztami:
  - co i cw oraz zw (jeżeli pomieszczenie jest lub będzie wyposażone w te media) wg zasad obowiązujących w Spółdzielni,
  - energię elektryczną liczoną ryczałtem.
4. Zmiana w/w opłat dokonywana będzie zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni.

### **§ 10**

Środki finansowe uzyskane z tytułu najmu części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania będących przedmiotem niniejszych zasad będą przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji danej nieruchomości.

### **§ 11**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszych zasadach mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa obowiązujące w Spółdzielni.

### **§ 12**

1. Postanowienia niniejszych zasad w zakresie korzystania z części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania zastępują wszelkie dotychczasowe uregulowania obowiązujące w LWSM „Morena” w Gdańsku.
2. W zakresie korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku i zabudów powstałych przed dniem wejścia w życie postanowienia niniejszych zasad, a w szczególności przepisy § 5 ust. 8, będą miały odpowiednie zastosowanie.
3. W zakresie wniosków złożonych przed datą wprowadzenia niniejszych zasad, a niezakończonych umową, kolejność zawarcia umowy wynika z terminu złożenia wniosku.

Zasady niniejsze wchodzi w życie z dniem 01.10.2014 r.