

**UCHWAŁA Nr 54/2019**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”**  
**z dnia 9 września 2019 r.**

w sprawie: zmiany Regulaminu najmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu i reklam w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska” (dalej: Regulamin).

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 133 ust. 1 pkt 26) lit. e) i lit. i) Statutu Spółdzielni uchwała, co następuje:

**§ 1**

1. wykreślić w Regulaminie § 7 ust. 6 o treści: *„propozycję okresu wypowiedzenia, nie krótszego niż jeden miesiąc”*.
2. w § 7 Regulaminu dodać zapis o treści: § 7 ust. 7 *„wyrażenie zgody na przetwarzanie danych zgodnie z RODO i ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 18.05.2018 r.”*
3. Zmienić treść § 8 ust. 2 Regulaminu z *„Komitet Nieruchomości lub Rada Osiedla ma prawo wyrazić sprzeciw wobec proponowanego najemcy lub rodzaju działalności w terminie 7 dni od powiadomienia o wyniku postępowania konkursowego”* na *„Komitet Nieruchomości lub Rada Osiedla (w przypadku braku Komitetu Nieruchomości) ma prawo wyrazić uzasadniony sprzeciw, z zachowaniem formy pisemnej, wobec proponowanego najemcy lub rodzaju działalności w terminie 7 dni roboczych od powiadomienia o wyniku postępowania konkursowego. Brak sprzeciwu w tym terminie Zarząd Spółdzielni traktuje jako wyrażenie zgody na ofertę najemcy”*.
4. Zmienić treść § 16 Regulaminu z *„Po rozwiązaniu umowy najmu lub dzierżawy i nie przekazaniu lokalu lub terenu, Spółdzielnia obciąża byłego kontrahenta odszkodowaniem za bezumowne korzystanie, w kwocie będącej dziesięciokrotnością sumy dotychczasowego czynszu i opłat eksploatacyjnych”* na *„Po rozwiązaniu umowy najmu lub dzierżawy i nie przekazaniu lokalu lub terenu, Spółdzielnia obciąża byłego kontrahenta odszkodowaniem za bezumowne korzystanie, w kwocie będącej trzykrotnością sumy dotychczasowego czynszu i opłat eksploatacyjnych”*.

**§ 2**

Pozostałe zapisy Regulaminu najmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu i reklam w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska” pozostają bez zmian.

**§ 3**

Tekst jednolity Regulaminu najmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu i reklam w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska” stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”

  
Marcin Bednarski

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”

  
Janusz Maryl

**REGULAMIN**  
**najmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu i reklam**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”**

Podstawowe akty prawne przyjęte za formalną podstawę opracowania regulaminu:

1. ustawa Prawo spółdzielcze,
2. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”,
4. Kodeks Cywilny.

**§ 1**

1. Niniejszy Regulamin określa zasady wynajmowania lokali użytkowych, dzierżawy terenu, oraz wynajmowania powierzchni reklamowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”
2. Najemcą w rozumieniu niniejszego regulaminu są osoby fizyczne lub prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, wynajmujące lokale lub pomieszczenia użytkowe, oraz wynajmujące powierzchnie reklamowe znajdujące się w zasobach Spółdzielni.
3. Dzierżawcą w rozumieniu niniejszego regulaminu są osoby prawne lub fizyczne, oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, dzierżawiące od Spółdzielni teren gruntu przeznaczony na prowadzenie działalności gospodarczej.

**§ 2**

1. Pożytki i inne przychody z wynajmowania lokali użytkowych, wydzierżawiania terenu oraz wynajmowania powierzchni reklamowych położonych w nieruchomościach będących własnością Spółdzielni przypadają Spółdzielni /działalność gospodarcza/ i mogą zostać przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymanie wszystkich nieruchomości w zakresie obciążającym członków, oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Pożytki i inne przychody z wynajmowania lokali, dzierżawienia terenu oraz wynajmowania powierzchni reklamowych stanowiących część nieruchomości wspólnej, przeznaczają się na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymanie nieruchomości, a w przypadku nadwyżki na eksploatacji pożytki przeznaczają się na fundusz remontowy danej nieruchomości.

**§ 3**

1. Lokalem użytkowym jest pomieszczenie lub zespół pomieszczeń znajdujących się w budynku mieszkalnym lub niemieszkalnym, w którym prowadzi się działalność gospodarczą, lub inną działalność o funkcji niemieszkalnej.
2. Lokale użytkowe nie mogą być użytkowane na potrzeby mieszkalne.

*Bur*

#### § 4

1. Najem lokali użytkowych i dzierżawa terenu odbywają się w trybie wyboru ofert.
2. Wybór ofert dla najmu lokali i dzierżawy terenu organizuje Zarząd Spółdzielni.
3. Lokale mogą być wynajmowane za zgodą Zarządu Spółdzielni bez stosowania procedury wyboru ofert w następujących przypadkach:
  - 1) przy przekształceniach podmiotowych dotyczących przejęcia lokali przez następców prawnych najemców.
  - 2) przy zachowaniu ciągłości najmu i utrzymania dotychczasowej funkcji lokalu, gdy oferowane przez następcę warunki najmu są co najmniej równorzędne z postanowieniami umowy zawartej z dotychczasowym najemcą.
4. Teren może być wydzierżawiany za zgodą Zarządu Spółdzielni bez stosowania procedury wyboru ofert w następujących przypadkach:
  - 1) przy przekształceniach podmiotowych dotyczących przejęcia terenów przez następców prawnych dzierżawców.
  - 2) przy zachowaniu ciągłości dzierżawy i utrzymania dotychczasowej funkcji dzierżawionego terenu, gdy oferowane przez następcę warunki dzierżawy są co najmniej równorzędne z postanowieniami umowy zawartej z dotychczasowym dzierżawcą.

#### § 5

Informacje o wolnych terenach i lokalach do wynajęcia ujawniane są:

- 1) w lokalnej prasie,
- 2) w prasie o zasięgu warszawskim,
- 3) na stronie internetowej Spółdzielni i Telewizji „Górczewska”,
- 4) na tablicach ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz Administracji Osiedla,
- 5) w Telewizji „Górczewska”.

#### § 6

1. Oferentom należy zapewnić możliwość zapoznania się z treścią niniejszego regulaminu.
2. Do wyboru nie będą dopuszczane podmioty gospodarcze i osoby fizyczne, których działalność narusza przyjęte normy współżycia mieszkańców lub jest uciążliwa dla otoczenia.
3. Z ubiegania się o najem lokalu użytkowego lub dzierżawę terenu wyklucza się oferentów, którzy w ciągu ostatnich lat przed wszczęciem postępowania wyrządzili szkodę lub nie wywiązywali się z zawartych ze Spółdzielnią umów.

#### § 7

Złożona oferta winna zawierać:

1. określenie podmiotu składającego ofertę / nazwę, adres oferenta, wypis z rejestru sądowego lub z ewidencji działalności gospodarczej, umowę spółki cywilnej, imię i nazwisko osoby upoważnionej do reprezentowania podmiotu i inne niezbędne dane identyfikacyjne,
2. oświadczenie o nie zaleganiu w podatkach,

*Bea*

3. oświadczenie, że zapoznano się z regulaminem najmu lokali użytkowych lub dzierżawy ternu Spółdzielni i przyjmuje go bez zastrzeżeń,
4. określenie przedmiotu oferty, tj. rodzaj prowadzonej działalności, oraz inne informacje,
5. proponowaną wysokość czynszu najmu lub dzierżawy terenu w zł/m<sup>2</sup> netto,
6. wyrażenie zgody na przetwarzanie danych zgodnie z RODO i ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 18.05.2018 r.

#### § 8

1. Wyboru oferty dokonuje Zarząd Spółdzielni po zasięgnięciu opinii Komitetu Nieruchomości lub Rady Osiedla.
2. Komitet Nieruchomości lub Rada Osiedla (w przypadku braku Komitetu Nieruchomości) ma prawo wyrazić uzasadniony sprzeciw, z zachowaniem formy pisemnej, wobec proponowanego najemcy lub rodzaju działalności w terminie 7 dni roboczych od powiadomienia o wyniku postępowania konkursowego. Brak sprzeciwu w tym terminie Zarząd Spółdzielni traktuje jako wyrażenie zgody na ofertę najemcy.
3. Nieuzasadnione uniemożliwienie dzierżawy lub najmu lokalu spowoduje obciążenie nieruchomości kosztami eksploatacji lokalu.
4. Zarząd powiadamia oferentów o swojej decyzji w terminie 7 dni.
5. Umowa najmu lokali lub dzierżawy terenu powinna być zawarta w ciągu 14 dni od dnia skutecznego doręczenia oferentowi zawiadomienia o wyborze jego oferty.
6. W przypadku złożenia identycznych ofert Zarząd Spółdzielni ma prawo do przeprowadzenia negocjacji z oferentami.

#### § 9

1. Osoba wynajmująca lokal użytkowy bądź przystępująca do dzierżawy terenu zobowiązana jest do wniesienia kaucji zabezpieczającej ewentualne roszczenia Spółdzielni, najpóźniej w dniu zawarcia umowy do wysokości minimum trzymiesięcznego czynszu.
2. W przypadku najmu lub dzierżawy, gdzie wartość roczna opłat z tych tytułów przekracza 100 tys. zł Najemca lub Dzierżawca w myśl art. 777 kpc, na podstawie aktu notarialnego poddaje się egzekucji z tego aktu o całość lub część roszczenia, w którym określa się termin, do którego Wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności. Koszty aktu notarialnego ponosi najemca lub dzierżawca.
3. W przypadku najmu lub dzierżawy, gdzie wartość roczna opłat z tych tytułów przekracza 100 tys. zł Dzierżawca lub Najemca złoży weksel własny in blanco z deklaracją wekslową na podstawie, którego Wierzyciel będzie dochodził swoich roszczeń finansowych w wysokości aktualnego zadłużenia.
4. W przypadkach szczególnych związanych z lokalizacją lub rodzajem działalności, Zarząd Spółdzielni ma prawo negocjować formy zabezpieczeń i wysokość kaucji w kwocie innej niż trzykrotna wysokość miesięcznego czynszu.

*Bash*

## § 10

1. Za użytkowanie lokalu bądź dzierżawę terenu najemca lub dzierżawca opłaca czynsz wg stawek umownych.
2. Wysokość opłat za dostawę mediów – centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody, kanalizacji, dzierżawca lub najemca opłaca w oparciu o stawki dostawców. Opłaty te nie są zawarte w podstawowej stawce najmu lokalu czy dzierżawy gruntu, są tzw. opłatami dodatkowymi wynikającymi ze zużycia mediów.
3. W przypadku braku możliwości oszacowania kosztów mediów bezpośrednio przypadających na dany lokal użytkowy, Zarząd Spółdzielni ustala odpłatność w formie ryczałtu, do czasu zainstalowania urządzeń pomiarowych.
4. Wynajmujący lub dzierżawca ponosi ponadto opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i podatku od nieruchomości w części jego dotyczącej.
5. Zmiany stawek czynszu dokonuje Zarząd Spółdzielni w formie aneksu do umowy nie częściej niż raz na rok. Zmianę stawek niezależnych od Spółdzielni za tzw. media z chwilą ich zmiany przez dostawcę.  
W przypadku opłat publiczno – prawnych / wieczyste użytkowanie gruntu oraz podatek od nieruchomości / Spółdzielnia obciąża Najemcę, Dzierżawcę stawką proponowaną przez właściwy urząd.
6. Zmiany opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia dokonuje w formie jednostronnego pisemnego zawiadomienia, załączając do niego dokument uprawniający do tej zmiany.
7. Najemca lub dzierżawca zawiera z Urzędem Gminy indywidualne umowy na wywóz nieczystości.

## § 11

1. Przekazanie najemcy lokalu lub dzierżawcy terenu odbywa się na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego zawierającego opis stanu technicznego i jego wyposażenia oraz winien być podpisany przez obie strony umowy najmu lub dzierżawy.
2. Protokolarne przekazanie lokalu, pawilonu lub terenu następuje nie później niż w przeciągu 7 dni licząc od podpisania umowy najmu lub dzierżawy.
3. Protokół zdawczo – odbiorczy stanowi integralną część umowy oraz podstawę rozliczeń przy zwrocie przedmiotu umowy.
4. W czasie trwania umowy najmu Najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia drobnych napraw i odnawiania lokalu oraz utrzymywania lokalu, jego wyposażenia i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym i sanitarno porządkowym.
5. O potrzebie przeprowadzenia napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić pisemnie Wynajmującego, w przeciwnym przypadku odpowiada za powstałą szkodę.
6. Wszelkie modernizacje, remonty bądź adaptację lokalu proponowane przez Najemcę wykonywane i finansowane są przez Najemcę, po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego. Koszt dokonanych zmian, o których mowa wyżej nie podlega zwrotowi przez Spółdzielnię ani w czasie trwania umowy najmu, ani w przypadku jej rozwiązania.

*Ban*

7. W przypadku, gdy Spółdzielnia przekazuje Najemcy lokal użytkowy bez wyposażenia w urządzenia techniczno – sanitarne, Najemca we własnym zakresie i na własny koszt może zamontować te urządzenia.
8. W przypadku, gdy lokal użytkowy wymaga znacznego remontu Wynajmujący na wniosek Najemcy może odliczyć mu z czynszu podstawowego poniesione uzasadnione koszty remontu, którego odbiór protokolarny przez Wynajmującego nastąpi po jego wykonaniu.
9. Umieszczenie reklamy przez Najemcę poza obrębem wynajmowanego lokalu jest odpłatne i wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, a jej umieszczenie może nastąpić po ustaleniu jej lokalizacji oraz warunków technicznych i estetycznych.
10. Po zakończeniu najmu Najemca usunie zamontowane przez siebie wszystkie urządzenia i reklamy na własny koszt i przywróci lokal do stanu poprzedniego, zgodnie z protokołem przekazania.
11. Wysokość opłaty za umieszczenie reklamy, o której mowa w ust. 9 ustala Zarząd Spółdzielni w umowie najmu.
12. Po zakończeniu najmu, Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.

#### **§ 12**

1. Wydierżawianie terenu nieruchomości budynkowej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego Zarządu, o którym mowa w art. 199 KC wymaga pisemnej zgody wszystkich współwłaścicieli.
2. W przypadku braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.
3. Wszystkie koszty uzyskania zgody, o której mowa w ust. 1 i 2 obciążają nieruchomość, której dotyczą.

#### **§ 13**

1. Teren może zostać oddany w dzierżawę jeśli jego usytuowanie i charakter obiektu:
  - a) nie będzie spełniać warunków obiektu trwale związanego z gruntem,
  - b) będzie spełniał warunki obiektu trwale związanego z gruntem pod warunkiem, że obiekt ten po uzgodnionym terminie dzierżawy /nie dłużej niż 30 lat/ przejdzie nieodpłatnie na rzecz Wydierżawiającego,
  - c) spełnia wszystkie wymagane prawem warunki i uzgodnienia z odpowiednich urzędów i instytucji,
  - d) nie stanowi kolizji z uzbrojeniem terenu,
  - e) nie będzie stwarzać uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości wspólnej,
  - f) nie będzie kolizji z dotychczasową architekturą i zagospodarowaniem nieruchomości.

#### **§ 14**

1. Podnajem obiektu lub poddzierżawa części lub całości dzierżawionego terenu jest możliwa tylko za pisemną zgodą Zarządu Spółdzielni.
2. Dzierżawca terenu nie może, bez pisemnej zgody Spółdzielni, dokonywać zmiany rodzaju prowadzonej działalności.

*Bauer*

3. Spółdzielnia ma prawo żądać przywrócenia dzierżawionego terenu do pierwotnego stanu, po ustaniu umowy dzierżawy, lub po uzgodnieniu z Dzierżawcą przejąć nieodpłatnie obiekt.
4. Umieszczenie reklamy przez Dzierżawcę poza dzierżawionym terenem jest odpłatne i wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, a jej umieszczenie może nastąpić po ustaleniu lokalizacji oraz warunków technicznych i estetycznych.
5. Wysokość opłat za umieszczanie reklam ustala Zarząd Spółdzielni w umowie dzierżawy.

### § 15

1. Szczegółowe zasady najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów, oraz wynajmowania powierzchni reklamowych określone są każdorazowo w umowach najmu lub dzierżawy podpisanych przez obie strony umowy.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 powinny zawierać zapisy zabezpieczające interes Spółdzielni oraz zapewniać zachowanie prawidłowości obrotu gospodarczego

### § 16

Po rozwiązaniu umowy najmu lub dzierżawy i nie przekazaniu lokalu lub terenu, Spółdzielnia obciąża byłego kontrahenta odszkodowaniem za bezumowne korzystanie, w kwocie będącej trzykrotnością sumy dotychczasowego czynszu i opłat eksploatacyjnych.

### § 17

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia. Traci moc dotychczasowy regulamin z dnia 05.10.1998 r., zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 34/1998.

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”

  
Marcin Bednarski

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”

  
Janusz Maryl