

REGULAMIN

najmu i korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej „Szobiszowice” w Gliwicach.

§ 1

1. Regulamin określa zasady najmu i korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku, które są częścią nieruchomości wspólnej.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - 1) użytkownikach lokali – rozumie się przez to członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych, najemców lokali użytkowych;
 - 2) nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
 - 3) pomieszczeniu wspólnego użytku – rozumie się przez to pomieszczenie znajdujące się poza lokalem mieszkalnym lub lokalem użytkowym, przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców danej nieruchomości (np. pralnie, suszarnie, wózkownie, pomieszczenia pozyspowe, pomieszczenia gospodarcze a także inne pomieszczenia zaewidencjonowane jako pomieszczenia wspólnego użytku danej nieruchomości);
 - 4) współwłaścicielu – rozumie się przez to Spółdzielnię oraz właścicieli wyodrębnionych lokali w danej nieruchomości;
 - 5) pożytkach – rozumie się przez to dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, a które zasilają wpływy danej nieruchomości (przychody z najmu części wspólnych nieruchomości);
 - 6) najemcy lokalu mieszkalnego/użytkowego – rozumie się przez to osobę pozostającą w stosunku najmu ze Spółdzielnią;
 - 7) Spółdzielni – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Szobiszowice” z siedzibą w Gliwicach;
 - 8) Zarządzie – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Szobiszowice” z siedzibą w Gliwicach;
 - 9) regulaminie – rozumie się przez niniejszy *Regulamin najmu i korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej „Szobiszowice” w Gliwicach.*

§ 2

1. Pomieszczenia wspólnego użytku winne być używane przez użytkowników lokali zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Użytkownik lokalu ma prawo korzystania z pomieszczenia wspólnego użytku w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych użytkowników lokali oraz z zachowaniem zasad dobrosąsiedzkich.
3. Pożytki z wynajmowania pomieszczeń wspólnego użytku służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości, a w częściach

- przekraczających te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. W przypadku, gdy żaden z użytkowników lokali nie korzysta z pomieszczeń wspólnego użytku zgodnie z ich przeznaczeniem, mogą one być wykorzystywane na inne cele mieszkaniowe z uwzględnieniem postanowień Regulaminu.
 5. Decyzję o przeznaczeniu pomieszczenia wspólnego użytku do przekazania w najem lub korzystania na zasadach określonych w §3, podejmuje Zarząd.
 6. W pomieszczeniach wspólnego użytku winien być zachowany ład i porządek.

§ 3

1. Używanie pomieszczeń wspólnego użytku w innym celu niż wynika to z ich przeznaczenia, polega na ich udostępnianiu przez Spółdzielnię użytkownikom lokali, do wyłącznego używania na okres nie dłuższy niż 2 miesiące w szczególności w celu przechowywania ruchomości, składowania mebli w okresie remontu mieszkania.
2. Przyjmujący pomieszczenie wspólnego użytku do używania:
 - a) jest obowiązany używać je w sposób zgodny z celem, o którym mowa w ust.1 oraz zwrócić je w stanie nie pogorszonego,
 - b) nie może oddać osobie trzeciej pomieszczenia wspólnego użytku do używania,
 - c) jest odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe w pomieszczeniu wspólnego użytku bądź poza nim, będących następstwem używania pomieszczenia wspólnego użytku.
3. Przekazanie pomieszczenia wspólnego użytku odbywa się protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez Spółdzielnię i przyjmującego pomieszczenie wspólnego użytku do używania.
4. W przypadku udostępnienia pomieszczenia wspólnego użytku na cel określony w ust. 1 na okres powyżej 2 miesięcy, wymagane jest zawarcie umowy najmu na czas oznaczony lub nieoznaczony na warunkach określonych przez Zarząd z uwzględnieniem postanowień Regulaminu oraz:
 - a) uzyskanie zgody na najem pomieszczenia wspólnego użytku od większości użytkowników lokali, których lokale są usytuowane w klatce schodowej, gdzie znajduje się pomieszczenie wspólnego użytku, bądź dla których dane pomieszczenie było przeznaczone do użytku wspólnego.
 - b) w przypadku pomieszczeń pozospowych lub części korytarzy uzyskanie zgody na najem pomieszczenia wspólnego użytku od wszystkich użytkowników lokali na danym piętrze, a pomieszczeń pozospowych usytuowanych na półpiętrach klatek schodowych uzyskanie zgody na najem pomieszczenia wspólnego użytku od wszystkich użytkowników lokali na piętrze powyżej i poniżej tego pomieszczenia.
5. W uzasadnionych przypadkach przed podpisaniem umowy najmu pomieszczenia wspólnego użytku lub też części nieruchomości wspólnej Spółdzielnia może żądać od osoby, z którą zamierza zawrzeć umowę najmu, uzyskania decyzji administracyjnej wydanej przez organ architektoniczno-budowlany o planowanej przebudowie - zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo Budowlane oraz Rozporządzeniami wykonawczymi. Przyszły najemca uzyskuje decyzję administracyjną we własnym zakresie i na swój koszt.
6. Pomieszczenia wchodzące w skład części wspólnych budynków udostępnione są do wyłącznego użytkowania na czas oznaczony lub nieoznaczony z zastrzeżeniem, że może zostać przywrócona im poprzednia funkcja w razie potrzeby przechowywania wózków lub rowerów. W pozostałych przypadkach pomieszczenia mogą zostać

przeznaczone ponownie do użytku wspólnego na wniosek większości mieszkańców lub w szczególnie uzasadnionych sytuacjach.

§ 4

1. Wynajęcie pomieszczeń wspólnego użytku następuje w trybie i na warunkach, określonych według poniższych postanowień.
2. Użytkownicy lokali zainteresowani wynajęciem pomieszczenia wspólnego użytku składają do Spółdzielni pisemny wniosek o wynajęcie pomieszczenia wspólnego użytku wraz ze szkicem sytuacyjnym, załączając do niego dokument potwierdzający akceptację wynajęcia, o której mowa w § 3 ust. 4. We wniosku użytkownik lokalu obowiązany jest wskazać, czy spełnia poszczególne kryteria, określone w § 3 ust. 5.
3. Na dzień złożenia wniosku użytkownik lokalu zainteresowany wynajęciem pomieszczenia wspólnego użytku nie może posiadać zadłużenia w Spółdzielni.
4. W przypadku złożenia wniosku o wynajęcie pomieszczenia wspólnego użytku tylko przez jednego użytkownika lokalu, opłatę za najem przyjmuje się w wysokości ustalonej przez Zarząd, zgodnie z załącznikiem nr 1 do Regulaminu.
5. W przypadku złożenia wniosku o wynajęcie tego samego pomieszczenia wspólnego użytku przez więcej niż jednego użytkownika lokalu pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje użytkownikowi lokalu, który:
 - nie dysponuje piwnicą lub innym pomieszczeniem na podstawie umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią,
 - udokumentował we wniosku inwalidztwo w zakresie sprawności ruchowej zainteresowanego lub zameldowanego członka rodziny zainteresowanego,
 - udokumentował we wniosku posiadanie dziecka w wieku do lat 4.
6. Jeśli żaden lub wszyscy użytkownicy lokali występujących z wnioskiem o wynajęcie pomieszczenia wspólnego użytku spełnia kryteria, o których mowa w ust. 5 w sposób tożsamy, o wyborze najemcy pomieszczenia wspólnego użytku decyduje losowanie.

§ 5

1. Przejęcie w najem pomieszczenia wspólnego użytku następuje w oparciu o umowę najmu zawartą pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem lokalu, którego wyboru jako najemcy dokonano na zasadach określonych w §4, określającą szczegółowe warunki najmu. Przekazanie pomieszczenia następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Spółdzielnię i najemcę.
2. Najemca zobowiązany jest ściśle przestrzegać warunków zawartych w umowie najmu oraz regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
3. Użytkowanie pomieszczeń nie rodzi praw własności, jak również nie mogą one stanowić przedmiotu obrotu, w tym nie mogą być przekazywane przez użytkownika innym osobom.
4. Po zakończeniu użytkowania, użytkownik winien opróżnić i wydać Spółdzielni zajmowane pomieszczenie. Powyższe obowiązuje również po sprzedaży lub opuszczeniu lokalu mieszkalnego.
5. Wszelkie koszty związane z remontami przydzielonych pomieszczeń ponosi użytkownik, a w przypadku jego opuszczenia, Spółdzielnia nie ma obowiązku zwrotu poniesionych nakładów na ten cel.



§ 6

Pomieszczenia wspólnego użytku, których użytkownicy lokali nie używają, mogą być wynajmowane przez Spółdzielnię na niżej wymienione cele:

- 1) przechowywanie (składowanie) ruchomości i innych rzeczy,
- 2) jako zaplecze socjalno-gospodarcze dla ekip remontowych w związku z prowadzonymi na rzecz Spółdzielni robotami budowlano-remontowymi,
- 3) jako zaplecze socjalno-gospodarcze dla osób świadczących usługi porządkowe na rzecz Spółdzielni.

§ 7

Powierzchnię użytkową pomieszczenia wspólnego użytku przyjmuje się z dokumentacji technicznej Spółdzielni.

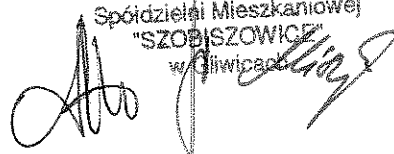
§ 8

Regulamin nie ma zastosowania w przypadku wynajęcia pomieszczeń wspólnego użytku dla potrzeb osób wykonujących na rzecz Spółdzielni prace remontowo - budowlane lub inne. Warunki najmu pomieszczeń wspólnego użytku określa w takim przypadku każdorazowo umowa najmu zawarta pomiędzy Spółdzielnią a osobami wykonującymi na rzecz Spółdzielni prace remontowo - budowlane lub inne.

§ 9

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.10.2017 r. i ma zastosowanie do najmu bądź udostępniania niewykorzystanych pomieszczeń wspólnego użytku po dacie jego uchwalenia, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Umowy najmu pomieszczeń wspólnego użytku zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu zachowują ważność do dnia 31.12.2017 r. Od dnia 01.01.2018 r. najemcy zobowiązani są do zawarcia umów na nowych warunkach.
3. Spółdzielnia może rozwiązać umowy najmu pomieszczeń wspólnego użytku, o których mowa w ust. 2 na zasadach określonych w tych umowach, a także w sytuacji przeprowadzania remontu w częściach wspólnych stanowiących przedmiot najmu. Przydział pomieszczeń wspólnych po zakończeniu remontu odbywa się na zasadach przewidzianych niniejszym regulaminem z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Jeżeli o pomieszczenie wspólnego użytku będzie ubiegać się więcej niż jeden zainteresowany, w tym dotychczasowy najemca, po równorzędnej kwalifikacji, o której mowa w § 4 ust. 5, prawo wynajmu pomieszczenia otrzymuje dotychczasowy najemca pomieszczenia. Zapis § 4 ust. 6 w zaistniałej sytuacji nie ma zastosowania.
5. W sprawach spornych, nieuregulowanych w regulaminie decyzję podejmuje Zarząd.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"SZOBISZOWICE"
w Gliwicach



**Załącznik Nr 1 do Regulaminu
najmu i korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku w nieruchomościach
Spółdzielni Mieszkaniowej „Szobiszowice” w Gliwicach.**

Wykaz określający wysokość opłat za najem pomieszczeń wspólnych.

Lp.	Powierzchnia pomieszczenia	Stawka opłaty w zł
1.	Do 1 m ²	3,00 zł
2.	powyżej 1 m ² do 3 m ²	7,50 zł
3.	powyżej 3 m ² do 10 m ²	15,00 zł
4.	Powyżej 10 m ²	2,00 zł za każdy 1 m ² powierzchni

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"SZOBISZOWICE"
w Gliwicach

