

REGULAMIN

przekazywania w najem części nieruchomości wspólnej w budynkach,
w których zarząd nieruchomością wspólną sprawowany jest przez
Spółdzielnię Mieszkaniową „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie jako zarząd powierzony

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Niniejszy Regulamin został opracowany na podstawie :

- 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. z dnia 13.04.2018 r., Dz.U. z 2018 r., poz. 845), zwana dalej: usm;
- 2) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. z dnia 7.06.2018 r., Dz.U. z 2018 r., poz. 1285,), zwana dalej: PS;
- 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. z dnia 4.04.2019 r., Dz.U. z 2019 r., poz. 737), zwana dalej: uwl;
- 4) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. z dnia 26.06.2019 r., Dz.U. z 2019 r., poz. 1182), zwana dalej: uopl;
- 5) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie zwany dalej: Statutem.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Regulamin określa zasady najmu i korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku, które są częścią nieruchomości wspólnej.

§ 3

Ilekoć w niniejszym Regulaminie jest mowa o :

- 1) **nieruchomości** – rozumie się nieruchomość będącą w zarządzie Spółdzielni,
- 2) **nieruchomości wspólnej** – rozumie się powierzchnię przeznaczoną do użytku ogółu mieszkańców danej nieruchomości,
- 3) **pomieszczeniu wspólnego użytku** – rozumie się pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców danej nieruchomości,
- 4) **pożytkach** – rozumie się dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego.
- 5) **Spółdzielni** – rozumie się Spółdzielnię Mieszkaniową „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie,
- 6) **użytkownika lokalu** – rozumie się członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe lub lokatorskie), członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osoby którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali niebędące członkami Spółdzielni, najemców lokali,
- 7) **współwłaścicielu** – rozumie się Spółdzielnię oraz właścicieli wyodrębnionych lokali w danej nieruchomości,

§ 4

1. Pomieszczenia wspólnego użytku winny 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. Współwłaściciel nieruchomości ma prawo czerpania pożytków z wynajmowanych pomieszczeń wspólnego użytku.
4. 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 wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej zgodnie z usm.

§ 5

1. Pomieszczenie wspólnego użytku może zostać przekazane w najem jedynie na zasadach opisanych w niniejszym Regulaminie z zastrzeżeniem ust.5.
2. Decyzję o przeznaczeniu pomieszczenia wspólnego użytku do przekazania w najem podejmuje Zarząd Spółdzielni 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 pozsypowych lub części korytarzy uzyskanie zgody na najem pomieszczenia wspólnego użytku od wszystkich użytkowników lokali na danym piętrze, a pomieszczeń pozsypowych usytuowanych na półpiętrach klatek schodowych uzyskanie zgody na najem pomieszczenia wspólnego użytku od wszystkich użytkowników lokali na piętrze powyżej i poniżej tego pomieszczenia.
3. W uzasadnionych przypadkach przed podpisaniem umowy najmu pomieszczenia wspólnego użytku 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. Przyszły najemca uzyskuje decyzję administracyjną we własnym zakresie i na swój koszt.
4. Pomieszczenia wchodzące w skład części wspólnych budynków udostępnione są do wyłącznego użytkowania na czas oznaczony lub nieoznaczony z zastrzeżeniem, że może zostać im przywrócona poprzednia funkcja na wniosek większości użytkowników lokali z zastrzeżeniem ust. 2 lit. a) i b) lub w szczególnie uzasadnionych sytuacjach.

§ 6

1. Pomieszczenia wspólnego użytku mogą być przekazywane w najem na cele mieszkaniowe i cele gospodarcze.
2. Na cele mieszkaniowe mogą być przekazywane :
 - a) korytarze przylegające bezpośrednio do lokali mieszkalnych - o ile możliwa jest ich zabudowa,
 - b) suszarnie i pralnie usytuowane na ostatniej kondygnacji nieruchomości - o ile istniejące warunki techniczne tego pomieszczenia umożliwiają zmianę sposobu jego użytkowania.
3. Na cele gospodarcze mogą być przekazywane inne pomieszczenia, które ze względów technicznych bądź innych nie można zaadaptować na cele mieszkaniowe np.: komórki gospodarcze w przypadku wyłączenia całego pionu zsypowego z eksploatacji.
4. Pomieszczenie wspólnego użytku może zostać wyłączone przez Spółdzielnię z możliwości korzystania przez mieszkańców również w przypadku, gdy jego stan techniczny i sanitarny zagraża zdrowiu mieszkańców nieruchomości. O zaistniałym fakcie jest informowana Rada Nadzorcza.

5. W nieruchomościach, w których wszyscy współwłaściciele użytkują pomieszczenia stanowiące część wspólną nieruchomości z przeznaczeniem na cele gospodarcze (podział quoad usum) nie stosuje się przepisów niniejszego Regulaminu o przekazywaniu pomieszczeń wspólnego użytku w najem. W takim przypadku z użytkownikami pomieszczeń zawierane będą umowy użyczenia.

§ 7

1. Informacja o wolnych pomieszczeniach wspólnego użytku do wynajęcia umieszczana będzie na tablicach ogłoszeń danej nieruchomości oraz w siedzibie Spółdzielni.
2. Najemcą pomieszczenia wspólnego użytku może być osoba fizyczna lub prawna, która na dzień składania wniosku nie posiada zadłużenia w stosunku do Spółdzielni.

III. ZASADY UBIEGANIA SIĘ, UDZIELANIA ZGODY I UŻYTKOWANIA POMIESZCZEŃ NA CELE MIESZKANIOWE.

§ 8

1. Z wnioskiem o zabudowę korytarzy na cele mieszkaniowe, o której mowa w § 6 ust. 2 lit. a) niniejszego Regulaminu wystąpić mogą wyłącznie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, który przylega do planowanej zabudowy części korytarza.
2. Roboty związane z zabudową korytarza na cele mieszkaniowe wykonują na własny koszt i we własnym zakresie osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu zabudowanej powierzchni.
3. Po wykonaniu zabudowy korytarza Spółdzielnia zawiera umowę najmu z osobami, które wystąpiły z wnioskiem o zabudowę i dokonały tej zabudowy.
4. Najemca pomieszczenia wspólnego użytku powstałego w wyniku zabudowy korytarza zobowiązany jest uiszczać opłatę czynszową w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni. Wspólnajemcy zobowiązani są solidarnie uiszczać opłatę czynszową.

§ 9

1. Stwierdzone świadome utrudnianie korzystania ze wspólnej zabudowy korytarza przez jednego z współnajemców polegające na:
 - a) zmniejszeniu światła drogi komunikacyjnej, itp. poprzez wstawienie zbędnego sprzętu, materiałów, itp.,
 - b) użytkowaniu zabudowy korytarza niezgodnie z przeznaczeniem,
 - c) nie wyrażeniu zgody na dalsze użytkowanie przez jednego ze współnajemców,jest podstawą dla Zarządu Spółdzielni do wypowiedzenia umowy najmu.

§ 10

W przypadku zmiany osoby posiadającej tytuł prawny do lokali przylegających do zabudowy korytarza umowa najmu powierzchni zabudowy korytarza może trwać nadal, pod warunkiem, że osoba ta przystąpi do tej umowy na warunkach w niej określonych. W przeciwnym wypadku umowa najmu może zostać wypowiedziana przez Zarząd Spółdzielni.

§ 11

1. Po rozwiązaniu umowy najmu obowiązek wykonania rozbiórki zabudowy korytarza ciąży na wszystkich dotychczasowych współnajemcach.
2. W wypadku rozbiórki zabudowy korytarza przez służby Spółdzielni, koszt jej likwidacji solidarnie ponoszą wszyscy dotychczasowi współnajemcy.

§ 12

1. Informacja o wolnych suszarniach i pralniach przeznaczonych do adaptacji na cele mieszkaniowe będzie podana każdorazowo do publicznej wiadomości po zatwierdzeniu wykazu suszarni i pralni przez Radę Nadzorczą.
2. Osoby zainteresowane adaptacją suszarni i pralni na cele mieszkaniowe występują ze stosownym wnioskiem do Spółdzielni.
3. W przypadku złożenia wniosku o adaptację suszarni i pralni przez jedną osobę opłatę czynszową za najem ustala Zarząd Spółdzielni.
4. W przypadku złożenia wniosków o adaptację suszarni i pralni przez więcej niż jedną osobę Spółdzielnia wyłania najemcę w wyniku przetargu ustnego licytacji na wysokość opłaty czynszowej.
5. Opłatę czynszową wywoławczą ustala Zarząd Spółdzielni.
6. Roboty związane z adaptacją suszarni i pralni na cele mieszkaniowe wykonuje na własny koszt i we własnym zakresie osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu zaadaptowanej powierzchni.

IV. ZASADY UBIEGANIA SIĘ, UDZIELANIA ZGODY I UŻYTKOWANIA POMIESZCZEŃ NA CELE GOSPODARCZE.

§ 13

1. Osoby zainteresowane wynajęciem pomieszczenia wspólnego użytku na cele gospodarcze składają wniosek do Spółdzielni.
2. Opłata z tytułu najmu wynosi nie mniej niż 5 zł za metr kwadratowy i obejmuje koszty oświetlenia pomieszczenia. Stawka czynszowa będzie waloryzowana corocznie po zakończeniu każdego roku kalendarzowego na rok następny przy zastosowaniu wskaźnika wzrostu cen na towary i usługi ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim począwszy od roku 2020.
3. Koszty związane z adaptacją i remontem pomieszczenia na cele gospodarcze obciążają osobę, której wynajęto pomieszczenie bez prawa ubiegania się o zwrot kosztów.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 14

Prawa i obowiązki najemcy pomieszczeń wspólnego użytku i Spółdzielni określa umowa najmu, Statut Spółdzielni oraz regulaminy opracowane na jego podstawie obowiązujące w Spółdzielni.

§ 15

1. Niniejszy regulamin został uchwalony w dniu 26.07.2019 roku Uchwałą nr 29 przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” w Krakowie.
2. Z dniem określonym w ust. 1 traci moc Regulamin przekazywania w najem części nieruchomości wspólnej w budynkach, w których zarząd nieruchomością wspólną sprawowany jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie jako zarząd powierzony w brzmieniu przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej nr 128 z dnia 28.08.2012 roku.
3. Umowy najmu pomieszczeń wspólnego użytku zawarte przed dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu zachowują ważność.

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Technicznych
mgr Krzysztof Zagdan

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Ryszard Janas