

**REGULAMIN NAJMU I KORZYSTANIA Z POMIESZCZEŃ WSPÓLNEGO UŻYTKU  
ORAZ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ POZOSTAJĄCYCH  
W ZARZĄDZIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GÓRNIK”**

**I. Podstawy prawne.**

**§ 1**

1. Niniejszy Regulamin został opracowany na podstawie:

- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami)
- ustawy z dnia 16 września 1982 r. *prawo spółdzielcze* (Dz. U. 2016.21, t.j.),
- ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (Dz.U. 2015.1892 z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks Cywilny* (Dz. U. 2016.380, t.j.),
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego* (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późniejszymi zmianami),
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach
- Regulamin określa zasady najmu i korzystania z wynajętych pomieszczeń wspólnego użytku, oraz części nieruchomości wspólnej.

2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- *Spółdzielni* - rozumie się Spółdzielnię Mieszkaniową „Górnik” w Katowicach z siedzibą przy ul. Mikołowskiej 125a w Katowicach,
- *nieruchomości* - rozumie się budynek trwale związany z gruntem, pozostającym w Zarządzie Spółdzielni,
- *najemcy* – rozumie się osobę fizyczną lub prawną, której przysługuje tytuł prawny (Spółdzielnia zawarła z nią umowę najmu) do używania pomieszczenia wspólnego użytku lub też części nieruchomości wspólnej.
- *nieruchomości wspólnej* - rozumie się powierzchnie przeznaczone do użytku ogółu mieszkańców danej nieruchomości tj. części budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości, między innymi klatki schodowe, korytarze piwnic, korytarze na poszczególnych kondygnacjach (ciągi komunikacyjne), itp.,
- *pomieszczeniu wspólnego użytku* - rozumie się pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, przeznaczone do wspólnego korzystania w danej nieruchomości, między innymi: piwnice wspólne, pralnie, suszarnie, rowerownie, strychy, pomieszczenia gospodarcze i inne,
- *opłacie czynszowej* - rozumie się wysokość opłaty ustalonej przez Spółdzielnię za najem pomieszczenia wspólnego użytku lub też części nieruchomości wspólnej, a wynikająca z umowy najmu, jaką najemca zobligowany jest wносить na rzecz Spółdzielni.
- *opłatach niezależnych* – rozumie się opłaty niezależne od Spółdzielni, które ma obowiązek wносить najemca niezależnie od opłaty czynszowej z tytułu najmu pomieszczenia, min. dodatkowe opłaty za doprowadzone do pomieszczenia media, wynikające z umowy najmu,
- *pomieszczeniach na cele mieszkalne* – dodatkowe pomieszczenie służące zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych, np. z przeznaczeniem na dodatkowe pomieszczenie piwniczne, na dodatkowe pokoje, części mieszkania itp.
- *pomieszczeniach na cele niemieszkalne* – pomieszczenia służące prowadzeniu działalności gospodarczej.

## § 2

1. Pomieszczenie wspólnego użytku jak również części nieruchomości wspólnej, mogą zostać przekazane w najem na zasadach opisanych w niniejszym Regulaminie.
2. Regulamin określa również zasady korzystania z wynajętych pomieszczeń wspólnego użytku, oraz zabudowanych części nieruchomości wspólnej a także odpłatności za wynajem tych pomieszczeń.

## § 3

1. Podstawowe, główne rodzaje (typy) pomieszczeń wspólnego użytku:
  - komórki,
  - suszarnie,
  - wózkownie,
  - pralnie,
  - rowerownie,
  - pomieszczenia gospodarcze – rozumie się pomieszczenia wyposażone w infrastrukturę techniczną (główne zawory, wodomierze, rozdzielnie, hydrofornie, wymiennikownie) budynku lub służące utrzymaniu budynku,
  - pomieszczenia komór zsympowych powstałe po zmianie sposobu gromadzenia odpadów,
2. Dopuszcza się oddanie w najem części pomieszczenia wspólnego użytku odpowiadających części nieruchomości wspólnej na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.
3. Pomieszczenia gospodarcze mogą być oddawane w najem tylko w przypadku udostępnienia tej części, której użytkowanie nie wymaga stałego dostępu pracowników spółdzielni lub innych służb technicznych świadczących usługi w imieniu lub na rzecz spółdzielni. Opinię w sprawie przeznaczenia części pomieszczenia gospodarczego pod najem wydaje Kierownik Administracji.

## § 4

1. O najem pomieszczeń wspólnego użytku jak również części nieruchomości wspólnej mogą ubiegać się osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Pomieszczenie wspólnego użytku jak również części nieruchomości wspólnej mogą być przekazywane w najem na cele mieszkalne, niemieszkalne.
3. Sposób użytkowania pomieszczeń wspólnych musi być zgodny z obowiązującymi przepisami, w tym z Regulaminem porządku domowego dla mieszkańców budynku Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach i nie może zakłócać ładu, porządku i spokoju użytkowników lokali w danym budynku.

## **II. Zasady ubiegania się o najem pomieszczeń wspólnego użytku oraz części powierzchni wspólnej budynków.**

### § 5

1. Wnioskodawca zainteresowany wynajęciem pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej składa do Spółdzielni pisemny wniosek, zawierający opis jego przeznaczenia. W przypadku zainteresowania wynajmem niezabudowanej części powierzchni nieruchomości wspólnej, wymagany jest szkic sytuacyjny usytuowania powierzchni w budynku wraz z wymiarami.
2. Zgodę na najem pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej wydają dwie osoby uprawnione do składania oświadczeń w imieniu Spółdzielni w formie pisemnej, warunkując ją spełnieniem określonych warunków.
3. Dwie osoby uprawnione do składania oświadczeń w imieniu Spółdzielni mogą odmówić zgody na wynajęcie pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej z podaniem pisemnego uzasadnienia.

4. W przypadku złożenia wniosków o wynajęcie pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej, na tę samą lokalizację, przez więcej niż jednego wnioskodawcę – Rada Osiedla wydaje pisemną opinię ze wskazaniem przyszłego najemcy (biorąc pod uwagę potrzeby wnioskodawców np. mały metraż mieszkania, osoby posiadające małe dzieci, osoby niepełnosprawne i inne). Ostateczną decyzję w tej sprawie, kierując się opinią Rady Osiedla oraz rachunkiem ekonomicznym, podejmują dwie osoby uprawnione do składania oświadczeń w imieniu Spółdzielni. W tym przypadku dopuszcza się możliwość przeprowadzenia indywidualnych negocjacji z oferentami.
5. W przypadku wniosku o wynajęcie pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej na cele niemieszkalne decyzję, w oparciu o opinię Kierownika Administracji oraz Rady Osiedla, podejmują dwie osoby uprawnione do składania oświadczeń w imieniu Spółdzielni.

### **III. Opłaty.**

#### **§ 6**

1. Wysokość opłaty z tytułu najmu pomieszczeń wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej na cele mieszkalne określa cennik, przyjęty Uchwałą Zarządu Spółdzielni.
2. Opłatę za najem pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej na cele niemieszkalne ustala Prezes Spółdzielni lub jego Zastępca w oparciu o przeprowadzone negocjacje.
3. Poza opłatą czynszową najemca zobowiązany jest wносить opłaty niezależne od Spółdzielni w tym m.in.: z tytułu zużycia mediów, jeżeli są one dostarczane do pomieszczenia, na warunkach określonych w umowie najmu i zgodne z obowiązującymi w spółdzielni przepisami wewnętrznymi.
4. W przypadku, gdy najemca pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej jest mieszkańcem Spółdzielni opłaty wynikające z zawartej umowy najmu doliczane są do opłaty mieszkaniowej.
5. Dopuszcza się możliwość zmiany wysokości opłaty czynszowej równocześnie z regulacją opłat za lokale mieszkalne.
6. Najemca, którego opłaty wynikające z umowy najmu pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej nie są doliczane do opłaty mieszkaniowej zobligowany jest do wpłacania należności wynikających z umowy na podstawie faktury wystawionej przez Spółdzielnię.

### **IV. Warunki korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku oraz części powierzchni wspólnej budynków.**

#### **§ 7**

1. Powierzchnię użytkową pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej ustala Spółdzielnia w oparciu o posiadaną dokumentację budowlano-architektoniczną lub w oparciu o inwentaryzację budowlaną „z natury” wykonaną przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane, wykonaną zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej przekazywane są w najem protokolarnie. Protokół określa stan techniczny, porządkowy najmowanej powierzchni oraz jej wyposażenie w dniu przekazania.
3. Wszelkie adaptacje i ulepszenia, roboty remontowe prowadzone w pomieszczeniach stanowiących przedmiot najmu wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.
4. Warunki techniczne wykonania adaptacji/remontu pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej określa pisemnie Spółdzielnia na pisemny wniosek najemcy.
5. Dwie osoby uprawnione do składania oświadczeń w imieniu Spółdzielni w każdym przypadku mogą wypowiedzieć umowę najmu na warunkach określonych w umowie.

6. Spółdzielnia ma prawo dokonywania kontroli zgodności wykorzystywania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem wskazanym w umowie. Kontrolę przeprowadzają komisyjnie pracownicy Spółdzielni sporządzając z przeprowadzonych czynności protokoły.
7. Bezumowne korzystanie z pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej jest niedozwolone. Wezwanie pisemne do zaniechania bezumownego korzystania z pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej uznaje się za powiadomienie skuteczne.
8. W razie bezumownego korzystania z pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej, Spółdzielnia może naliczyć opłatę za bezumowne korzystanie w wysokości 200 % maksymalnej stawki najmu pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej obowiązującej w spółdzielni na cele mieszkalne wg cennika. Równocześnie może pisemnie wezwać użytkownika do zdania pomieszczenia lub do zawarcia umowy najmu na warunkach określonych w niniejszym regulaminie.
9. W przypadku, gdy użytkownik, który bezumownie korzysta z pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej i pomimo pisemnego wezwania nie opuści Przedmiotu Najmu, wówczas będzie zobowiązany do zapłaty dodatkowo Wynajmującemu za każdy dzień od dnia, w którym powinien być opuścić pomieszczenie, kary umownej w wysokości równej 10 % stawki miesięcznej opłaty za bezumowne korzystanie.
10. W przypadku, kiedy Spółdzielnia nie może ustalić użytkownika, który bezumownie korzysta z pomieszczenia, przejmuje je komisyjnie, sporządzając z tej czynności protokoły.
11. Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu najmu w podnajem ani bezpłatne używanie osobom trzecim bez zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie
12. Najemca, który bez pisemnej zgody Spółdzielni dokonał ulepszenia lub wykonał remont pomieszczenia wspólnego użytku, będącego przedmiotem najmu z chwilą rezygnacji z jego dalszego użytkowania nie może domagać się zwrotu poniesionych kosztów.
13. Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych w lokalu w okresie obowiązywania umowy, do których ponoszenia jest zobowiązany umową, przepisami Kodeksu Cywilnego.
14. Jeżeli stan techniczny lub estetyka wykonanych robót adaptacyjnych i remontowych budzić będzie zastrzeżenia, Spółdzielnia ma prawo żądać przywrócenia pomieszczenia do stanu pierwotnego na koszt najemcy lub wykona te prace na jego koszt.
15. Po rezygnacji z najmu pomieszczenia lub części elementów wspólnych nieruchomości Najemca zobowiązany jest do zwrotu na rzecz Wynajmującego pomieszczenia w stanie co najmniej nie pogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania. Podstawę do ustalenia stanu technicznego, w momencie jego przekazania przez Najemcę Wynajmującemu, stanowić będzie protokół zdawczo– odbiorczy.
16. W sprawach niniejszym Regulaminem nieunormowanych zastosowanie mają przepisy, o którym mowa w § 1 ust. I.

Regulamin zatwierdzony został Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach Nr 103/2016 z dnia 25.05.2016 roku.

Regulamin wchodzi w życie z dniem 25.05.2016 r.