

REGULAMIN KORZYSTANIA Z POMIESZCZEŃ WSPÓLNEGO UŻYTKU ORAZ CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "POMOC" W KRAŚNIKU

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§1

1. Regulamin określa zasady:

- a) korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku przez posiadaczy praw do lokalu w nieruchomościach,
- b) najmu pomieszczeń lub części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania przez posiadaczy praw do lokali oraz inne podmioty.

2. Przez posiadaczy praw do lokali należy rozumieć osoby, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, odrębna własność do lokalu mieszkalnego uzyskane na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 poz. 1208 ze zm.).

3. Pomieszczenia opisane w ust. 1 stanowią część nieruchomości wspólnej, jak i samej powierzchni budynków dla celów mieszkaniowych lub gospodarczych, nad którymi zarząd sprawuje Spółdzielnia Mieszkaniowa "Pomoc" w Kraśniku.

II. POMIESZCZENIA WSPÓLNEGO UŻYTKU

§2

1. Przez pomieszczenia wspólnego użytku przez posiadaczy praw do lokali należy rozumieć:

- a) pomieszczenia wózkowni,
- b) pomieszczenia pralni,
- c) pomieszczenia suszarni.

2. Pomieszczenia do wspólnego użytku są przeznaczone do korzystania przez wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości lub budynku.

3. W pomieszczeniach do wspólnego użytku zabrania się składowania:

- a) rzeczy lub przedmiotów, które stwarzać mogą zagrożenie pożarowe, w szczególności mebli, urządzeń elektrycznych, paliw lub olejów,
- b) żywności i produktów pochodzenia organicznego,
- c) pojazdów silnikowych.

4. Spółdzielnia udostępnia pomieszczenie do wspólnego użytku poprzez wyznaczonego opiekuna pomieszczenia.

5. Osoba zainteresowana pełnieniem obowiązków opiekuna pomieszczenia do wspólnego użytku zawiera po uprzednim przedstawieniu zgody większości osób posiadających prawa do lokali w klatce lub budynku w formie podpisów tych osób, porozumienie ze spółdzielnią.

6. Porozumienie w sprawie opieki nad pomieszczeniem do wspólnego użytku zawierane jest wyłącznie z posiadaczem prawa do lokalu w danym budynku.

7. W przypadku nieprzedstawienia wymaganej pisemnej zgody większości osób posiadających prawa do lokali, porozumienie nie może być zawarte, tym samym pomieszczenie pozostaje w dyspozycji spółdzielni.

8. Z chwilą podpisania porozumienia osoba pełniąca obowiązki opiekuna pomieszczenia do wspólnego użytku zobowiązuje się do:

- a) przekazywania kluczy do pomieszczenia wszystkim zainteresowanym użytkownikom lokali z danej klatki lub budynku,
- b) dbania o nieskładowanie przez użytkowników lokali rzeczy, których składowanie w pomieszczeniu jest zabronione,
- c) niezwłocznego zgłaszania awarii, usterek i innych nieprawidłowości administracji spółdzielni,
- d) wywieszenia na tablicy lub tablicach ogłoszeń w klatkach informacji o posiadanych kluczach do pomieszczenia.

§3

1. W przypadku zgłoszenia potrzeby korzystania w pomieszczeniu wspólnego użytku ujęcia wody, o ile jest to technicznie możliwe, osoba pełniąca obowiązki opiekuna składa wniosek do spółdzielni. Wniosek rozpatruje Zarząd spółdzielni.
2. Zgoda na korzystanie z ujęcia wody w pomieszczeniu wspólnego użytku skutkuje obowiązkowym opomiarowaniem tego ujęcia oraz obowiązkiem pokrywania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków przez opiekuna pomieszczenia.
3. Nieprawidłowości w zakresie korzystania z ujęcia wody i odpowiedzialność opiekuna pomieszczenia regulują zapisy regulaminu dotyczącego rozliczeń wody i odprowadzenia ścieków.

§4

1. Pomieszczenia do wspólnego użytku, jeżeli nie są przedmiotem najmu udostępniane są nieodpłatnie, za wyjątkiem kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków, za które opiekun wnosi opłaty zgodnie ze zużyciem wynikającym ze wskazania urządzenia pomiarowego.
2. Koszty utrzymania pomieszczeń do wspólnego użytku obciążają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychody ze sprzedaży wody i odprowadzenia ścieków stanowią przychód nieruchomości.

III. NAJEM I DZIERŻAWA CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

§5

1. Przez części wspólne nieruchomości, które mogą stanowić przedmiot najmu lub dzierżawy należy rozumieć:
 - a) pomieszczenia piwniczne, które nie objęte są tytułem prawnym do lokali,
 - b) części klatek schodowych, które mogą być wydzielone przegrodą,
 - c) pomieszczenia do wspólnego użytku,
 - d) elewacje i dachy,
 - e) niezabudowane części gruntów w obrębie nieruchomości.
2. Najemca lub dzierżawca ma prawo do wyłącznego korzystania z części wspólnej nieruchomości w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych użytkowników lokali w nieruchomości lub budynku.
3. Najemcą lub dzierżawcą części wspólnych nieruchomości może być osoba fizyczna lub prawna.
4. Umowy najmu lub dzierżawy zawierane są przez Zarząd spółdzielni w formie pisemnej.
5. Umowa najmu na cele mieszkaniowe pomieszczeń piwnicznych, pomieszczeń do wspólnego użytku oraz części klatki schodowej zawierana jest przez spółdzielnię wyłącznie z posiadaczem prawa do lokalu w danym budynku.

§6

1. Osoby ubiegające się o najem lub dzierżawę części wspólnej nieruchomości składają w tej sprawie pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni.
2. Najem pomieszczeń piwnicznych oraz pomieszczeń do wspólnego użytku jest możliwy po uzyskaniu przez wnioskodawcę pisemnej zgody większości posiadaczy praw do lokali w klatce lub

budynku. Zgodę załącza do wniosku, o którym mowa w ust. 1.

3. Najem części klatki schodowej, która może być wydzielona przegrodą jest możliwy po uzyskaniu przez wnioskodawcę zgody wszystkich posiadaczy praw do lokali w klatce oraz podjęciu uchwały większości współwłaścicieli nieruchomości wyrażającej zgodę na taką zabudowę. Zgodę załącza do wniosku, o którym mowa w ust. 1. Pozostałe warunki uzyskania zgody określa Zarząd spółdzielni, ze szczególnym uwzględnieniem odrębnych przepisów prawa.

4. W przypadku zbycia prawa do lokalu przez dotychczasowego najemcę zabudowanej części klatki schodowej, nabywca ma prawo do zawarcia nowej umowy najmu po złożeniu do spółdzielni pisemnego oświadczenia w tej sprawie w terminie 14 dni od dnia nabycia prawa do lokalu. W przypadku braku oświadczenia, spółdzielnia określi termin i wezwie zbywającego prawo do lokalu do usunięcia zabudowy i przywrócenia klatki schodowej do stanu poprzedniego. Jeżeli zbywający nie usunie zabudowy i nie przywróci klatki do stanu poprzedniego w wyznaczonym terminie, spółdzielnia wykona te roboty na koszt zbywającego prawo do lokalu.

5. Jeżeli zabudowa części klatki schodowej obejmuje więcej niż jeden lokal z wnioskiem, o którym mowa w ust. 1 zwracają się do spółdzielni posiadacze praw do wszystkich tych lokali.

6. Dzierżawa niezabudowanej części gruntu w obrębie nieruchomości, części elewacji lub dachu jest możliwy po uzyskaniu zgody i na warunkach określonych przez Zarząd spółdzielni.

§7

1. W stanowiących przedmiot najmu na cele mieszkaniowe pomieszczeniach piwnicznych oraz pomieszczeniach do wspólnego użytku:

1) zabrania się składowania:

- a) rzeczy lub przedmiotów, które stwarzać mogą zagrożenie pożarowe, w szczególności mebli, paliw lub olejów,
- b) pojazdów silnikowych.

2) zabrania się używania i podłączania do sieci elektrycznej urządzeń elektrycznych, sprzętów agd, elektronarzędzi, w szczególności o dużym zapotrzebowaniu na energię elektryczną,

3) korzystania z ujęć wody.

2. W przypadku stwierdzenia korzystania z ujęcia wody poprzez samowolne wykonanie takiego ujęcia w pomieszczeniu stanowiącym przedmiot najmu, najemca zostanie obciążony opłatą ryczałtową w wysokości 70% kosztu uzupełniającego zużycie wody w budynku, stanowiącego różnicę wskazań pomiędzy wodomierzem głównym (głównymi) budynku, a wodomierzami lokalowymi.

3. Warunkiem najmu pomieszczeń na cele działalności innej niż mieszkalna jest prowadzenie w pomieszczeniu działalności nieuciążliwej dla użytkowników lokali mieszkalnych.

§8

1. Dochód z najmu lub dzierżawy części wspólnej nieruchomości stanowi pożytek nieruchomości, której dotyczy.

2. Opłaty za najem piwnic, pomieszczeń wspólnego użytku, światło w wynajmowanym pomieszczeniu, najem części klatki schodowej, dzierżawę elewacji ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

3. Opłaty za dzierżawę części wspólnych nieruchomości, tj. gruntów, dachów, a także najem pomieszczeń na cele inne niż mieszkalne ustala Zarząd spółdzielni.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§9

1. Porozumienia, umowy najmu, dzierżawy pomieszczeń lub części wspólnych nieruchomości wygasają lub mogą być rozwiązane na warunkach określonych w tych porozumieniach lub

umowach.

2. Spółdzielnia nie zawiera porozumień, umów najmu, dzierżawy pomieszczeń lub części wspólnych nieruchomości z osobami lub podmiotami, które zalegają z opłatami za lokale, usługi lub wobec których spółdzielnia posiada inne wierzytelności.

§10

W przypadku stwierdzenia zajmowania pomieszczenia lub części wspólnej nieruchomości bez tytułu prawnego, spółdzielni przysługuje odszkodowanie w wysokości 300% ustalonej opłaty zgodnie z §7 Regulaminu, za okres od zajęcia pomieszczenia - nie dłużej niż za 3 lata wstecz, do dnia przekazania spółdzielni pomieszczenia lub części wspólnej nieruchomości.

§11

Regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 11/2021 z dnia 13.09.2021 r. i wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

Sekretarz RN


Elżbieta Kaczmarek

Przewodniczący RN


Zbigniew Siedlarz