

REGULAMIN NAJMU I KORZYSTANIA Z POMIESZCZEŃ WSPÓLNEGO UŻYTKU ORAZ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH POZOSTAJĄCYCH W ZARZĄDZIE SUWAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SUWAŁKACH

I. Podstawy prawne regulaminu

§ 1

Niniejszy Regulamin został opracowany na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz.U. 2018 r. poz. 845 z p. zm.),
- 2) ustawy z dnia 16 września 1982 r. *Prawo spółdzielcze* (Dz.U.2018 r., poz.1285 z p.zm.),
- 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (Dz.U.2019 r., poz. 737, z p.zm.),
- 4) ustawy z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks Cywilny* (Dz.U.2019 r., poz. 1145, z p.zm.).

II. Przedmiot regulacji i wyjaśnienie pojęć używanych w Regulaminie

§ 2

1. Regulamin określa zasady najmu i korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku, które są częścią nieruchomości wspólnej.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - 1) *Spółdzielnia* - rozumie się Suwańską Spółdzielnię Mieszkaniową w Suwałkach z siedzibą przy ul. Korczaka 2A oraz Administrację Osiedli „Centrum”, „Północ I” i „Północ II”,
 - 2) *nieruchomości* - rozumie się trwale związany z gruntem budynek pozostający w zarządzie Spółdzielni,
 - 3) *mieszkańcy* - rozumie się współwłaścicieli budynku i posiadaczy praw do lokali w danym budynku,
 - 4) *najemcy* - rozumie się osobę fizyczną lub prawną wynajmującą lub korzystającą z pomieszczenia wspólnego użytku lub też części nieruchomości wspólnej na podstawie umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią,
 - 5) *wspólnajemcy* - rozumie się najemcę, któremu przysługuje tytuł prawny do korzystania z pomieszczenia wspólnego użytku lub też części nieruchomości wspólnej razem z innym najemcą,
 - 6) *wnioskodawcy* - rozumie się osobę fizyczną lub prawną ubiegającą się o najem pomieszczenia wspólnego użytku lub też części nieruchomości wspólnej,
 - 7) *pomieszczeniu wspólnego użytku* - rozumie się pomieszczenie stanowiące część wspólną nieruchomości znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników danej nieruchomości, są to: pralnie, suszarnie, rowerownie, wózkownie, zsypy i inne pomieszczenia,
 - 8) *nieruchomości wspólnej* - rozumie się powierzchnię przeznaczoną do użytku ogółu mieszkańców danej nieruchomości tj. części budynku i urządzenia, 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.,
 - 9) *pożytkach nieruchomości* - rozumie się dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, a które po opodatkowaniu wpływają na pomniejszenie kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości,
 - 10) *czynsz* - rozumie się wysokość miesięcznej opłaty ustalonej przez Spółdzielnię, wynikającej z umowy najmu

11) stawka czynszu – czynsz odniesiony na 1 m² powierzchni części nieruchomości wspólnej lub pomieszczenia wspólnego użytku.

§ 3

1. Mieszkańcy mają prawo korzystania z pomieszczenia wspólnego użytku oraz z części nieruchomości wspólnej w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych mieszkańców nieruchomości.
2. Przeznaczenie pomieszczenia wspólnego użytku w nieruchomości do przekazania w najem lub też przekazaniu części nieruchomości wspólnej do korzystania opiniuje większość mieszkańców w obrębie planowanego do najmu pomieszczenia.
3. Środki finansowe uzyskane z tytułu najmu pomieszczeń będących przedmiotem niniejszego regulaminu stanowią pożytki danej nieruchomości.
4. Obmiaru powierzchni w najmie stanowiącej część nieruchomości wspólnej, dokonuje się:
 - 1) przy zabudowie wykonanej zgodnie z §7 ustęp 2 pkt.1 - w świetle wyprawionych ścian,
 - 2) pozostałe części wspólne nieruchomości wynajmowane na cele mieszkalne i gospodarcze - w świetle wyprawionych ścian.Powierzchnie pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 metra należy zaliczać do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50 %, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z polską normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.
5. Powierzchnię użytkową istniejącego pomieszczenia gospodarczego wspólnego użytku przyjmuje się wg projektu technicznego budynku. Dokonanie pomiaru kontrolnego następuje przy spisaniu protokołu przekazania lokalu w najem.

§ 4

Główne rodzaje (typy) pomieszczeń stanowiących część wspólną nieruchomości:

- 1) pomieszczenia wykorzystywane jako pralnie, suszarnie, rowerownie, wózkownie,
- 2) zabudowy pod schodami, pomieszczeń po zsykach,
- 3) pozostałe pomieszczenia w piwnicach i na poddaszach,
- 4) wnęki przylegające bezpośrednio (w obrębie) do lokali mieszkalnych,
- 5) inne wydzielone pomieszczenia.

§ 5

1. Na podstawie zgody większości mieszkańców w obrębie planowanego do najmu pomieszczenia, decyzję o przeznaczeniu pomieszczenia wspólnego użytku do przekazania w najem lub przekazaniu części nieruchomości wspólnej do korzystania, podejmuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia po spełnieniu warunku opisanego w ust.1 niniejszego paragrafu, w przypadku dysponowania wolnym pomieszczeniem gospodarczym, informuje mieszkańców o możliwości wynajęcia pomieszczenia, poprzez wywieszenie komunikatu w danej nieruchomości, co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem składania wniosków.
3. Komunikat zawiera następujące informacje:
 - 1) lokalizację, numer (oznaczenie) i rodzaj pomieszczenia gospodarczego,
 - 2) termin i miejsce składania wniosków,
 - 3) dodatkowe informacje wynikające z treści ustępu 3.
4. W przypadku zainteresowania wynajęciem pomieszczenia gospodarczego przez więcej niż jednego wnioskodawcę, Spółdzielnia dokona wyboru najkorzystniejszej oferty w trybie aukcji ustnej lub składania pisemnych ofert. Ceną wywoławczą w aukcji lub wyjściową ceną oferty jest stawka czynszu za najem pomieszczenia ustalona przez Zarząd Spółdzielni. Wnioskodawcy zostają zawiadomieni na piśmie o terminie i warunkach aukcji ustnej lub

postępowania ofertowego. Kryterium decydującym o wynajęciu pomieszczenia jest najwyższa stawka opłaty za najem.

O wyborze sposobu wyłonienia najemcy decyduje Spółdzielnia.

5. Warunkiem ubiegania się o wynajem pomieszczenia gospodarczego jest brak jakichkolwiek zadłużeń wnioskodawcy w stosunku do Spółdzielni.
6. Procedura opisana w ustępach od 1 do 3 nie dotyczy umowy najmu zawartej zgodnie z § 8 ust. 8.

§ 6

W uzasadnionych przypadkach przed podpisaniem umowy najmu pomieszczenia wspólnego użytku lub też części nieruchomości wspólnej Spółdzielnia może żądać od wnioskodawcy, z którym 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.

Wnioskodawca/przyszły najemca uzyskuje decyzję administracyjną we własnym zakresie i na swój koszt.

§ 7

1. Pomieszczenia stanowiące części wspólne nieruchomości mogą być przekazywane w najem na cele mieszkaniowe i nieuciążliwe cele gospodarcze. Uzasadnione przypadki szczególne reguluje § 11 ustęp 8 Regulaminu.
2. Na cele mieszkaniowe mogą być przekazywane:
 - 1) korytarze przylegające bezpośrednio do lokali mieszkalnych - o ile możliwa jest ich zabudowa,
 - 2) suszarnie, pralnie, inne pomieszczenia wspólnego użytku - 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 zaadoptować na cele mieszkaniowe, np. rowerownie, wózkownie, powierzchnie pod schodami, pomieszczenia zsypowe, pomieszczenia piwniczne i inne.
4. Spółdzielnia może wynajmować pomieszczenia wyłącznie na potrzeby związane z prowadzeniem gospodarstwa domowego do indywidualnego użytkowania mieszkańcom zamieszkałym w danej nieruchomości.
5. Przejęcie w użytkowanie pomieszczenia wspólnego w budynku następuje w oparciu o zawartą pomiędzy Spółdzielnią a zainteresowaną osobą umowę określającą szczegółowe warunki najmu.
6. Najemca zobowiązany jest ściśle przestrzegać warunków zapisanych w zawartej umowie.
7. Pomieszczenia wspólne są udostępniane najemcy na czas nieoznaczony z zastrzeżeniem, że mogą być one ponownie przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańcom (w tym, jeśli zajdzie taka potrzeba może zostać przywrócona tym pomieszczeniom ich poprzednia funkcja).
8. W przypadku samowolnego zajęcia pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej, Spółdzielnia zażąda opuszczenia pomieszczenia oraz podjęcia działania eksmisyjne na koszt samowolnie zajmującego pomieszczenie.

II. Najem nieruchomości wspólnej na cele mieszkaniowe

§ 8

1. Wnioski o zabudowę pomieszczeń wspólnego użytku, o których mowa w §7 ust.2 niniejszego Regulaminu, wraz ze szkicem zabudowy, mogą składać tylko mieszkańcy lokali,

- a w przypadku zabudowy korytarzy: mieszkańcy lokali przylegających do powierzchni planowanej zabudowy.
2. Spółdzielnia, po rozpatrzeniu wniosku i uzyskaniu zgody większości mieszkańców na zabudowę, podpisuje z wnioskodawcą umowę, w której określa warunki techniczne wykonania zabudowy oraz najmu powierzchni pod zabudowę.
 3. Czynności związane z zabudową i najmem pomieszczeń wspólnego użytku, wnioskodawca wykonuje na własny koszt i we własnym zakresie.
 4. Po wykonaniu zabudowy wnioskodawca zgłasza do Spółdzielni, wniosek o odbiór techniczny pomieszczenia. Protokół odbioru stanowiąc będzie integralną część umowy najmu.
 5. W przypadku złożenia wniosków o zabudowę pomieszczeń wspólnego użytku przez więcej niż jednego wnioskodawcę, Spółdzielnia ustala opłatę czynszową na zasadach określonych w § 5 ust.4 Regulaminu.
 6. Najemca pomieszczenia stanowiącego część wspólną nieruchomości, wykorzystywanego na cele mieszkaniowe wnosi czynsz w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni w umowie najmu.
 7. Powierzchnia części wspólnej nieruchomości będąca przedmiotem umowy najmu wraz z powierzchnią mieszkania stanowi podstawę do naliczania czynszu, przy czym nie może być ona przedmiotem obrotu prawnego wraz z lokalem.
 8. W przypadku zmiany osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu przylegającego do zabudowy korytarza (części nieruchomości wspólnej), 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 Spółdzielnię

III. Najem pomieszczeń wspólnego użytku na cele gospodarcze

§ 9

1. Wnioskodawcy zainteresowani wynajęciem pomieszczenia lub powierzchni wspólnej nieruchomości na cele gospodarcze, o których mowa w §7 ust.3 niniejszego Regulaminu składają pisemny wniosek do Spółdzielni.
2. Spółdzielnia, po otrzymaniu wniosku, określa warunki umowy najmu.
3. Powierzchnię użytkową pomieszczenia gospodarczego wspólnego użytku przyjmuje się zgodnie z §3 ust.5 .
4. W przypadku złożenia jednego wniosku o wynajęcie pomieszczenia lub powierzchni wspólnej nieruchomości na cele gospodarcze czynsz za najem przyjmuje się w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni w umowie najmu.
5. W przypadku złożenia większej liczby wniosków na pomieszczenie opisane w ustępie 4 stosuje się procedurę zgodnie z §5 ustępek 4 Regulaminu.
6. Zmiana właściciela lokalu wymaga podpisania umowy najmu na wynajęcie pomieszczenia gospodarczego wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej przeznaczonych na cele gospodarcze.

IV. Opłaty

§ 10

1. Czynsz za najem powierzchni wspólnej ustala Zarząd Spółdzielni. Wysokość czynszu zależy od typu pomieszczenia określonego w §4 Regulaminu lub od postanowień §5 ustępek 4 Regulaminu.
2. Zgodnie z przepisami ustawy o podatku VAT, do stawek ceny najmu 1m² powierzchni wspólnej nalicza się aktualną stawkę podatku VAT.

V. Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 11

1. Prawa i obowiązki najemcy pomieszczeń wspólnego użytku oraz części nieruchomości wspólnych określa umowa najmu oraz regulaminy obowiązujące w Spółdzielni.
2. W przypadku niestosowania się do zapisów Regulaminu i postanowień zawartej umowy najmu, Spółdzielnia może rozwiązać umowę.
3. Po zakończeniu najmu najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu wraz z jego ewentualnym wyposażeniem w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji, z zastrzeżeniem ustępu 8 w § 8 Regulaminu.
4. W przypadku nie przekazania pomieszczenia przez najemcę po rozwiązaniu umowy w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie, Spółdzielnia podejmie działania eksmisyjne na koszt osoby zawłaszczającej pomieszczenie.
5. W przypadku rozbiórki przez Spółdzielnię zabudowy korytarza lub części zabudowy nieruchomości lokalowej, koszt jej likwidacji ponoszą: najemca lub solidarnie współnajemcy.
6. W przypadku, gdy najemcą jest współwłaściciel nieruchomości, korzystanie przez niego z rzeczy wspólnej odbywa się na zasadach opisanych w niniejszym Regulaminie.
7. Stwierdzone świadome utrudnianie korzystania ze wspólnej zabudowy powierzchni stanowiącej część nieruchomości wspólnej przez jednego ze współnajemców polegające na:
 - 1) zmniejszeniu światła, drogi komunikacyjnej, ewakuacyjnej itp., poprzez postawienie zbędnego sprzętu, materiałów itp.,
 - 2) nie zapewnieniu dostępu do urządzeń pomiarowych,
 - 3) użytkowaniu zabudowy korytarza niezgodnie z przeznaczeniem,
 - 4) nie wyrażeniu zgody na dalsze użytkowanie przez jednego ze współnajemców, może być podstawą dla Spółdzielni do wypowiedzenia umowy najmu.
8. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, pomieszczenia wspólnego użytku oraz części nieruchomości wspólnych, mogą być wynajmowane pod działalność komercyjną, na podstawie indywidualnej decyzji Zarządu Spółdzielni.
9. Do czasu zaistnienia przesłanek wynikających z przepisu art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych decyzję o przeznaczeniu pomieszczenia wspólnego użytku do przekazania w najem lub też przekazaniu części nieruchomości wspólnej do korzystania podejmuje Spółdzielnia.
10. Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się do umów na najem pomieszczeń i powierzchni wspólnych zawartych przed jego wejściem w życie. Istotne zapisy Regulaminu zostaną wprowadzone do umów aneksami.

§ 12

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem