

## **Regulamin najmu i użytkowania pomieszczeń dodatkowych w zasobach**

### **Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie**

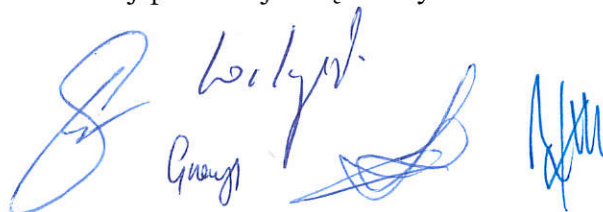
Niniejszy regulamin określa zasady najmu i użytkowania pomieszczeń „dodatkowych” stanowiących części wspólne nieruchomości. Przeznaczone do wykorzystania dodatkowe pomieszczenia w piwnicach budynków wyznaczane są przez Spółdzielnię po uzyskaniu opinii danej Rady Nieruchomości. Uprawnionymi do najmu są mieszkający w danym budynku członkowie Spółdzielni i właściciele mieszkań. Środki finansowe uzyskane z tytułu najmu będą przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji danej nieruchomości.

#### **§ 1**

1. Przedmiotem najmu mogą być pomieszczenia usytuowane w budynkach mieszkalnych tj.
  - a. pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytkowania takie jak pralnia, suszarnia, wózkownia, których mieszkańcy nie wykorzystują zgodnie z przeznaczeniem,
  - b. pomieszczenia nieprzeznaczone do wspólnego użytkowania takie jak: piwnice niebędące pomieszczeniami przynależnymi do mieszkań, pomieszczenia gospodarcze, odgródzone korytarze itp..
2. Osoby ubiegające się o najem składają w Spółdzielni podanie ze wskazaniem pomieszczenia lub występują o wskazanie takiego pomieszczenia. Osoby ubiegające się o najem nie mogą być zadłużone w Spółdzielni.
3. Pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mogą być wynajęte użytkownikowi po uzyskaniu pisemnej opinii Rady Nieruchomości, jeśli Rada Nieruchomości w danym budynku działa. Rada Nieruchomości zobowiązana jest przekazać opinię w ciągu dwóch miesięcy od otrzymania wniosku od Zarządu.
4. W przypadku, gdy wniosek o najem danego pomieszczenia zgłasza więcej niż jedna osoba lub grupa chętnych, decyzję o wybraniu najemcy podejmuje Rada Nieruchomości w formie uchwały. Pisemna uchwała przekazana Zarządowi powinna zawierać uzasadnienie dokonanego wyboru.
5. Pomieszczenie może być wynajęte jednemu lub kilku użytkownikom łącznie.

#### **§ 2**

1. Umowy najmu zawiera Zarząd Spółdzielni. Załącznikiem do umowy jest protokół zdawczoodbiorczy. Do protokołu załącza się dokumentację fotograficzną pomieszczenia.
2. Za wynajem pomieszczenia pobierana będzie opłata w wysokości określonej w umowie wynikająca z przemnożenia zadeklarowanej przez najemcę kwoty za 1 m<sup>2</sup> pow.



pomieszczenia przez jego powierzchnię z zastrzeżeniem, że minimalna stawka nie może być mniejsza od przyjętej w uchwale Rady Nadzorczej (obecnie 3 zł/m<sup>2</sup>).

3. Opłaty za wynajem pomieszczenia stanowią dodatkową tytuł obciążenia w „czynszu” naliczanym przez Spółdzielnię.
4. Powierzchnia pomieszczeń wspólnych jest ustalona na podstawie dokumentacji posiadanej przez Spółdzielnię lub na podstawie pomiarów wykonywanych przez pracowników Spółdzielni.
5. Zmiana wysokości opłat następuje na podstawie jednomiesięcznego wypowiedzenia dokonanego przez Zarząd Spółdzielni. Zgoda najemcy na zmianę wysokości opłat nie jest wymagana.
6. W przypadku korzystania z jednego pomieszczenia przez kilku użytkowników opłata dzielona jest w równych częściach na nich wszystkich lub jeśli użytkownicy zdecydują się na inne proporcje podziału i dostarczą listę wskazującą te proporcje podpisaną przez wszystkich użytkowników liczoną udziałami w łącznej opłacie, to opłata będzie naliczana na podstawie tej listy.
7. W przypadku rezygnacji jednego z kilku użytkowników wspólnie korzystających z pomieszczenia część opłaty przypadająca na rezygnującego użytkownika dzielona jest w równych częściach na pozostałych użytkownikach. Zmiana wymaga zachowania formy pisemnej w trybie aneksu do umowy.
8. W przypadku najmu przez kilku użytkowników ponoszą oni solidarną odpowiedzialność za terminowe wnoszenie opłaty.
9. W przypadku zajmowania pomieszczenia bez tytułu prawnego Najemcy niezależnie od opłat określonych w umowie zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 200% obowiązującego czynszu za każdy miesiąc zajmowania pomieszczenia.
10. W przypadku, gdy po upływie terminu przekazania pomieszczenia do Spółdzielni pomieszczenie nie zostanie przez najemcę opróżnione, zgromadzone w nim przedmioty mogą zostać przez Wynajmującego złożone do płatnego depozytu lub wywiezione na wysypisko śmieci, a kosztami opróżnienia pomieszczenia, wywozu, depozytu i oddania przedmiotów na wysypisko obciążony zostanie Najemca.
11. Najemca zostanie obciążony kosztami usunięcia przez Wynajmującego zmian dokonanych w pomieszczeniu bez uzgodnienia z Wynajmującym.

### § 3

1. Najemca pomieszczenia „dodatkowego” zobowiązany jest do:
  - a. utrzymania pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
  - b. przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego,
  - c. przestrzegania przepisów p-poż.,



- d. udostępnienia pomieszczenia pracownikom Spółdzielni w celu dokonania przeglądu lub usunięcia awarii.
2. Zabrania się:
- a. prowadzenia w pomieszczeniu działalności zarobkowej;
  - b. instalowania urządzeń elektrycznych;
  - c. dokonywania jakichkolwiek zmian bez zgody Zarządu Spółdzielni.

#### § 4

1. Najemca ma prawo rozwiązać umowę najmu użytkowanego pomieszczenia z jednomiesięcznym wypowiedzeniem. Złożone wypowiedzenie liczy się od 1-ego następnego miesiąca a rozwiązanie umowy następuje z ostatnim dniem miesiąca. Wypowiedzenie umowy najmu wymaga formy pisemnej
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu pomieszczenia „dodatkowego” z jednomiesięcznym wypowiedzeniem w przypadku:
  - a. użytkowania pomieszczenia w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
  - b. nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu lub powszechnie obowiązujących przepisów prawa,
  - c. posiadania przez Użytkownika salda zadłużenia w Spółdzielni większego niż 3-miesięczny,
  - d. zwrócenia się na piśmie przez Radę Nieruchomości lub przez właścicieli  $\frac{1}{4}$  lokali w nieruchomości o przywrócenie do ogólnego użytku pomieszczenia „dodatkowego” opisanego w (§ 1 pkt 1a) i (§1 pkt 1 b).

#### § 5

1. Spółdzielnia prowadzi dla każdej nieruchomości rejestr pomieszczeń „dodatkowych” i ich najemców. Rejestr jest dostępny dla członków Spółdzielni i właścicieli posiadających udziały w nieruchomości wspólnej w danej nieruchomości.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do sporządzenia wykazu zewidencjonowania wszystkich pomieszczeń „dodatkowych” i ich użytkowników we wszystkich budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, wyegzekwowania zaległych opłat niezwłocznie po uprawnieniu Regulaminu.

#### § 6

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa obowiązujące w Spółdzielni.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem przyjęcia przez Radę Nadzorczą.

Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą SM w Redzie uchwałą nr 12/2019 z dnia 17.12.2019 r.

