

REGULAMIN

przekazywania w najem części nieruchomości wspólnej w Spółdzielni Mieszkaniowej "Knurowianka" w Knurowie.

I. Podstawa prawna.

§ 1

- 1.** Niniejszy Regulamin został opracowany na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
 - 2) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
 - 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późniejszymi zmianami),
 - 4) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Knurowianka" w Knurowie.
- 2.** Regulamin określa zasady najmu pomieszczeń wspólnego użytku, które są częścią nieruchomości wspólnej. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd nieruchomością wspólną sprawowany jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Knurowianka" jako zarząd powierzony.
- 3.** Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - 1) Spółdzielni - rozumie się Spółdzielnię Mieszkaniową "Knurowianka" w Knurowie,
 - 2) nieruchomości - rozumie się nieruchomość będącą w zarządzie Spółdzielni,
 - 3) mieszkańcach - rozumie się osoby zameldowane oraz osoby zgłoszone do zamieszkania w danej nieruchomości,
 - 4) nieruchomości wspólnej - rozumie się powierzchnię przeznaczoną do użytku ogółu mieszkańców danej nieruchomości,
 - 5) pomieszczeniu wspólnego użytku - rozumie się pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców danej nieruchomości,
 - 6) współwłaścicieli - rozumie się Spółdzielnię oraz właścicieli wyodrębnionych lokali w danej nieruchomości,
 - 7) pożytkach - rozumie się dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego.

§ 2

1. Mieszkaniec ma prawo korzystania z pomieszczenia wspólnego użytku w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych mieszkańców.
2. Współwłaściciel nieruchomości ma prawo czerpania pożytków z wynajmowanych pomieszczeń wspólnego użytku.
3. Pożytki z wynajmowania pomieszczeń wspólnego użytku służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości wspólnej, a w częściach przekraczających te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Pomieszczenie wspólnego użytku może zostać przekazane w najem jedynie na zasadach opisanych w niniejszym Regulaminie.
5. 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 podejmuje Zarząd Spółdzielni.
6. 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.
7. Pomieszczenia wspólnego użytku mogą być przekazywane w najem na cele mieszkaniowe i cele gospodarcze.
8. Na cele mieszkaniowe mogą być przekazywane:
 - 1) korytarze przylegające bezpośrednio do lokali mieszkalnych - o ile możliwa jest ich zabudowa,
 - 2) suszarnie i pralnie oraz rowerownie - o ile istniejące warunki techniczne tego pomieszczenia umożliwiają zmianę sposobu jego użytkowania.
9. Na cele gospodarcze mogą być przekazywane inne pomieszczenia, których ze względów technicznych bądź innych nie można zaadoptować na cele mieszkaniowe, np. komórki gospodarcze, powierzchnie pod schodami i inne.
10. Najemcą pomieszczenia wspólnego użytku może być osoba fizyczna lub prawna.
11. W razie samowolnego zajęcia powierzchni wspólnej nieruchomości Spółdzielnia
12. może dokonać usunięcia, działając z pomocą Policji albo Straży Miejskiej.

II. Zasady ubiegania się, udzielania zgody i użytkowania pomieszczeń na cele mieszkaniowe.

§ 3

- 1.** Z wnioskiem o zabudowę korytarzy na cele mieszkaniowe, o której mowa w § 2 ust. 8 pkt 1 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 Radę Nadzorczą Spółdzielni. Wspólnajemcy zobowiązani są solidarnie uiszczać tę opłatę.

§ 4

Stwierdzone świadome utrudnianie korzystania ze wspólnej zabudowy korytarza przez jednego ze współnajemców polegające na:

- 1) zmniejszeniu światła drogi komunikacyjnej, itp. poprzez wstawienie zbędnego sprzętu, materiałów itp.,
- 2) użytkowaniu zabudowy korytarza niezgodnie z przeznaczeniem,
- 3) nie wyrażeniu zgody na dalsze użytkowanie przez jednego ze współnajemców, jest podstawą dla Zarządu Spółdzielni do wypowiedzenia umowy najmu.

§ 5

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.

§ 6

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.

III. Zasady ubiegania się, udzielania zgody i użytkowania pomieszczeń na cele gospodarcze.

§ 7

1. Osoby zainteresowane wynajęciem pomieszczenia wspólnego użytku na cele gospodarcze składają wniosek do Spółdzielni.
2. W przypadku złożenia wniosku o wynajęcie pomieszczenia wspólnego użytku na cele gospodarcze przez jedną osobę opłatę czynszową za najem, przyjmuje się w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
3. W przypadku złożenia wniosków przez więcej niż jedną osobę Zarząd Spółdzielni ustala opłatę czynszową wywoławczą. Najemcą pomieszczenia zostaje osoba, która w pisemnej ofercie zaproponowała Spółdzielni najwyższą opłatę czynszową.

IV. Postanowienia końcowe.

§ 8

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

§ 9

1. "Regulamin przekazywania w najem części nieruchomości wspólnej w Spółdzielni Mieszkaniowej "Knurowianka" w Knurowie " został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 58/2010 z dnia 14.09.2010 r. , z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

- 2.** Traci moc "Regulamin gospodarowania pomieszczeniami dodatkowymi ogólnego użytku w Spółdzielni Mieszkaniowej "Knurowianka" , który został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą Nr 9/2009 z dnia 23.03.2009 r.