

## REGULAMIN

### najmu oraz zasad korzystania z pomieszczeń wspólnych - dodatkowych po zlikwidowanych zsypach i przyległych do zsypu korytarzy w budynkach wysokich SM „Żubardź”

#### I. Postanowienia ogólne

##### § 1

1. Regulamin określa zasady najmu pomieszczeń dodatkowych po zlikwidowanych zsypach i przyległych do zsypów korytarzy dla potrzeb gospodarczych w celu poprawy warunków mieszkaniowych.
2. Przez pomieszczenie dodatkowe należy rozumieć: pomieszczenie po zlikwidowanym zsypie i przyległy korytarz.

##### § 2

Prawo do złożenia podania o najem pomieszczenia dodatkowego przysługuje członkom SM „Żubardź”. Członkowie Spółdzielni ubiegający się o najem pomieszczenia dodatkowego składają w Spółdzielni podanie.

#### II. Zasady najmu pomieszczeń dodatkowych

##### § 3

1. Kryteria najmu pomieszczeń dodatkowych:
  - składający podanie jest członkiem SM „Żubardź”,
  - zamieszkuje w obrębie klatki schodowej, w której położone jest pomieszczenie,
  - pierwszeństwo przysługuje członkom mieszkającym na piętrze, na którym znajduje się to pomieszczenie.
2. Przy zachowaniu warunków określonych w pkt. 1 o pierwszeństwie przyznania pomieszczenia dodatkowego decyduje:
  - data złożenia podania,
  - obowiązująca umowa najmu korytarza przyległego do zsypu,
  - uregulowane wszystkie płatności wobec Spółdzielni,
  - złożenie podania o najem korytarza i pomieszczenia po zsypie łącznie,
  - uwzględnienie ilości osób tworzących gospodarstwo domowe, w tym dzieci oraz metraż mieszkania a także indywidualna sytuacja rodzinna z potrzebą zapewnienia miejsca na przechowywanie wózków dzieciennych, wózków inwalidzkich i sprzętu rehabilitacyjnego.
3. Pomieszczenie wspólne może być wynajęte jednemu lub kilku najemcom łącznie za ich zgodą.

##### § 4

1. W przypadku złożenia podania o najem pomieszczenia dodatkowego przez więcej niż jednego zainteresowanego Członka Spółdzielni wyboru dokonuje Zarząd Spółdzielni.
2. Po dokonaniu wyboru osoby, której wynajęto pomieszczenie, Spółdzielnia informuje o decyzji wszystkie osoby, które złożyły wnioski z podaniem terminu 14 dni na składanie odwołań. Odwołania rozpatruje Zarząd Spółdzielni, przy udziale Rady Nadzorczej, a decyzja zostaje przekazana w formie pisemnej osobie odwołującej. W przypadku braku odwołań decyzja Zarządu wchodzi w życie po 14 dniach od daty zawiadomienia.
3. Umowy najmu na pomieszczenia dodatkowe zawiera Zarząd Spółdzielni. Załącznikiem do umowy najmu jest protokół zdawczo – odbiorczy.

## § 5

1. W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego w drodze umowy sprzedaży lub darowizny, umowa najmu pomieszczenia dodatkowego wygasa z data sporządzenia aktu notarialnego.
2. Najemca – zbywca lokalu zobowiązany jest opróżnić i zwrócić wynajmowane pomieszczenie do Spółdzielni, najpóźniej w dniu zbycia lokalu.
3. Umowa najmu pomieszczenia dodatkowego wygasa również z chwilą:
  - a) Prawomocnego przysądzenia prawa własności lokalu mieszkalnego/prawa spółdzielczego własnościowego na rzecz licytanta,
  - b) Utraty tytułu prawnego do mieszkania,
  - c) Śmierci najemcy.
4. W przypadkach opisanych w § 5 pkt. 3 pomieszczenie winno być opróżnione i zwrócone do Spółdzielni w ciągu jednego miesiąca.
5. Koszty poniesione przez najemcę, związane z adaptacją pomieszczeń winny być rozliczane pomiędzy zwalniającym a następcą na zasadzie wzajemnego pisemnego porozumienia. Spółdzielnia nie zwraca kosztów poniesionych przez najemcę na adaptację pomieszczenia.

## § 6

1. Najemca – ma prawo rozwiązać umowę najmu użytkowanego pomieszczenia z zachowaniem jednomiesięcznego wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia liczy się z od 1-ego następnego miesiąca a rozwiązanie umowy następuje z ostatnim dniem miesiąca. Wypowiedzenie umowy najmu wymaga formy pisemnej.
2. Wynajmujący – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Żubardź” może wypowiedzieć umowę najmu pomieszczenia wspólnego z zachowaniem jednomiesięcznego wypowiedzenia we przypadku:
  - a) Użytkowania pomieszczenia w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
  - b) Nieprzestrzegania postanowienie niniejszego Regulamin,
  - c) Zalegania z opłatami czynszowymi za użytkowanie pomieszczenia za trzy miesiące.
3. Umowa najmu pomieszczeń, o których mowa w niniejszym regulaminie, może być wypowiedziana przez Zarząd z ważnych przyczyn, przy zachowaniu jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Umowa na wynajem może być wypowiedziana w trybie natychmiastowym w przypadku:
  - wykorzystywania wynajętego pomieszczenia niezgodnie z zasadami podanymi w regulaminie i w rażący sposób naruszający ten regulamin,
  - dwumiesięcznych zaległości w opłacie za najem pomieszczenia i ich nieuregulowanie po wyznaczeniu przez Spółdzielnię dodatkowego 30-dniowego terminu płatności.
5. W przypadku nie przekazania pomieszczenia przez najemcę po rozwiązaniu umowy w oznaczonym przez Spółdzielnię terminy, wynajmujący ma prawo jednostronnego przejęcia pomieszczenia i umieszczenia zgromadzonych w nim przedmiotów w depozycie Spółdzielni, których kosztami przechowywania będzie obciążony najemca. Jednostronne przejęcie pomieszczenia nastąpi komisyjne, na którą to okoliczność sporządzony zostanie protokół.

### III. Warunki użytkowania pomieszczeń dodatkowych

## § 7

1. Użytkownik dodatkowego pomieszczenia zobowiązany jest do utrzymywania w nim czystości i porządku, w tym do mycia okien 2 razy w roku oraz dokonywania wszelkich napraw i likwidacji usterek wynikłych w trakcie eksploatacji.
2. W użytkowanym pomieszczeniu zabrania się przechowywania materiałów palnych, żrących, toksycznych, wybuchowych, gnijących i rozkładających się, powodujących brzydkie zapach oraz zwierząt.
3. Pomieszczenia nie mogą być wykorzystywane jako warsztat podręczny ani rzemieślniczy.

4. Pomieszczenie wynajmowanego korytarza musi być wydzielone lekką ścianką działową z naświetlem zapewniającym doświetlenie pozostałej części korytarza światłem dziennym.
5. Spółdzielnia nie odpowiada za zniszczenie lub utratę ruchomości oraz wartościowych przedmiotów przechowywanych w wynajętych pomieszczeniach na skutek włamania, rabunku lub innych zdarzeń losowych, chyba że przyczyna leży po stronie Spółdzielni. Wynajmujący może ubezpieczyć wynajmowane pomieszczenie jako pomieszczenie gospodarcze przynależne do lokalu (tak jak komórka lokatorska, zależy to od warunków danego ubezpieczyciela).
6. Możliwe jest tylko zabudowanie korytarza ścianką w linii drzwi windy. Nie jest możliwe zabudowanie tego korytarza ścianką prostopadłą do drzwi windy i do ściany elewacyjnej z oknami tj. równoległą do drzwi mieszkania sąsiadującego ze zsytem i traktowania tej powierzchni jako część mieszkania.
7. Nie jest możliwe przyłączenie wynajmowanych pomieszczeń do powierzchni mieszkania.
8. Zakazane są wszelkie ingerencje w ściany konstrukcyjne i działowe wynajmowanych pomieszczeń a w szczególności próby połączenia otworem drzwiowym z mieszkaniem przylegającym do wynajętego pomieszczenia.
9. Wynajęte pomieszczenia posiadają doświetlenie światłem dziennym zapewnione przez okna budynku. Wynajmujący z mieszkania przylegającego do tych pomieszczeń może doprowadzić oświetlenie elektryczne zasilane ze swojego mieszkania. Wynajmujący z pozostałych mieszkań, nie przylegających bezpośrednio do tych pomieszczeń, będą musieli korzystać z indywidualnego oświetlenia ręcznego np. latarka. Niedopuszczalne jest korzystanie z otwartego ognia np. świeczka. Spółdzielnia nie wyraża zgody na podłączenie tych pomieszczeń do instalacji elektrycznej administracyjnej tj. lamp lub instalacji znajdujących się na korytarzach.

#### **IV. Opłaty za najem pomieszczeń dodatkowych**

##### **§ 8**

1. Opłata za najem pomieszczeń dodatkowych jest ustalana przez Radę Nadzorczą Spółdzielni jako opłata ryczałtowa za najem jednego pomieszczenia tj. pomieszczenia po zsypie lub korytarza przy zsypie. Za wynajem obu pomieszczeń opłata jest sumą tych składowych.
2. Użytkownik jest zobowiązany do regulowania opłaty za najem pomieszczenia w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca.
3. W przypadku korzystania z jednego pomieszczenia wspólnego przez kilku najemców opłata czynszowa dzielona jest w równych częściach na każdego z nich.
4. W przypadku rezygnacji jednego z kilku najemców wspólnie korzystających z pomieszczenia, całkowita opłata czynszowa dzielona jest w równych częściach na pozostałych najemców. Zmiana umowy wymaga zachowania formy pisemnej.

#### **V. Postanowienia końcowe.**

##### **§ 9**

1. Regulamin niniejszy zatwierdzono uchwałą Zarządu nr 20/2020 z dnia 15.04.2020 roku.
2. Regulamin niniejszy wychodzi w życie z dniem 15.04.2020 r.

**Zarząd SM „Żubardź”**  
**J. Lebioda, H. Kowalczyk, L. Nasalski**

## INFORMACJA:

W związku ze złożeniem wielu odwołań w sprawie przydziału dodatkowych pomieszczeń po likwidacji zsyków informujemy, że podstawowym kryterium jest data złożenia podania.

W przypadku złożenia podania o najem pomieszczenia dodatkowego przez więcej niż jednego zainteresowanego Członka Spółdzielni w tym samym terminie przydział dokonywany jest według pozostałych kryteriów wymienionych w niniejszym regulaminie.