

## UCHWAŁA nr 13/2022

### Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 27 maja 2022 roku.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu najmu i korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku oraz części nieruchomości wspólnej pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.

Na podstawie § 54 ust. 1 pkt 8 lit. „d” Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwałą nr 12/2018 z dnia 08-09 czerwca 2018 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwała co następuje:

#### § 1

Uchwala się Regulamin najmu i korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku oraz części nieruchomości wspólnej pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

#### § 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.

#### § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowało .....<sup>9</sup> członków Rady Nadzorczej:

.....<sup>9</sup> głosów „za”,

.....<sup>0</sup> głosów „przeciw”,

.....<sup>0</sup> wstrzymujących się.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
mgr Jan Śmielewski



Przewodniczący Rady Nadzorczej  
mgr Andrzej Czerniatowicz



# REGULAMIN

## najmu i korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku oraz części nieruchomości wspólnej pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie

### I. Podstawy prawne.

#### § 1

1. Niniejszy Regulamin został opracowany na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208),
- 2) ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.),
- 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048),
- 4) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.),
- 5) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 172),
- 6) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwałą nr 12/2018 z dnia 08-09 czerwca 2018 roku,
- 7) Regulamin określa zasady najmu i korzystania z wynajętych pomieszczeń wspólnego użytku, oraz części nieruchomości wspólnej.

2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) Spółdzielni - rozumie się Spółdzielnię Mieszkaniową w Nowej Rudzie,
- 2) nieruchomości - rozumie się budynek trwale związany z gruntem, pozostającym w Zarządzie Spółdzielni,
- 3) najemcy – rozumie się osobę fizyczną lub prawną, której przysługuje tytuł prawny (Spółdzielnia zawarła z nią umowę najmu) do używania pomieszczenia wspólnego użytku lub też części nieruchomości wspólnej.
- 4) nieruchomości wspólnej - rozumie się powierzchnię przeznaczoną do użytku ogółu mieszkańców danej nieruchomości tj. części budynku, 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.,
- 5) pomieszczeniu wspólnego użytku - rozumie się pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, przeznaczone do wspólnego korzystania w danej nieruchomości, między innymi: piwnice wspólne, pralnie, suszarnie, rowerownie, strychy, pomieszczenia gospodarcze i inne,
- 6) opłacie czynszowej - rozumie się wysokość opłaty ustalonej przez Spółdzielnię za najem pomieszczenia wspólnego użytku lub też części nieruchomości wspólnej, a wynikająca z umowy najmu, jaką najemca zobligowany jest wносить na rzecz Spółdzielni.
- 7) opłatach niezależnych – rozumie się opłaty niezależne od Spółdzielni, które ma obowiązek wносить najemca niezależnie od opłaty czynszowej z tytułu najmu pomieszczenia, min. dodatkowe opłaty za doprowadzone do pomieszczenia media, wynikające z umowy najmu.

## § 2

1. Pomieszczenie wspólnego użytku jak również części nieruchomości wspólnej, mogą zostać przekazane w najem na zasadach opisanych w niniejszym Regulaminie.
2. Regulamin określa również zasady korzystania z wynajętych pomieszczeń wspólnego użytku oraz zabudowanych części nieruchomości wspólnej a także odpłatności za wynajem tych pomieszczeń.

## § 3

1. Podstawowe, główne rodzaje (typy) pomieszczeń wspólnego użytku:
  - 1) komórki,
  - 2) suszarnie,
  - 3) wózkownie,
  - 4) pralnie,
  - 5) rowerownie,
  - 6) pomieszczenia gospodarcze – rozumie się pomieszczenia wyposażone w infrastrukturę techniczną (główne zawory, wodomierze, rozdzielnie, wymiennikownie) budynku lub służące utrzymaniu budynku,
2. Pomieszczenia gospodarcze mogą być oddawane w najem tylko w przypadku udostępnienia tej części, której użytkowanie nie wymaga stałego dostępu pracowników spółdzielni lub innych służb technicznych świadczących usługi w imieniu lub na rzecz Spółdzielni.

## § 4

1. O najem pomieszczeń wspólnego użytku jak również części nieruchomości wspólnej mogą ubiegać się osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Sposób użytkowania pomieszczeń wspólnych musi być zgodny z obowiązującymi przepisami, w tym z Regulaminem użytkowania budynków i lokali Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie i nie może zakłócać ładu, porządku i spokoju użytkowników lokali w danym budynku.

## **II. Zasady ubiegania się o najem pomieszczeń wspólnego użytku oraz części powierzchni wspólnej budynków.**

## § 5

1. Wnioskodawca zainteresowany wynajęciem pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej składa do Spółdzielni pisemny wniosek, zawierający opis jego przeznaczenia. W przypadku zainteresowania wynajmem niezabudowanej części powierzchni nieruchomości wspólnej, wymagany jest szkic sytuacyjny usytuowania powierzchni w budynku wraz z wymiarami.
2. Oddanie w najem pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 4) i 5) musi być poprzedzone pisemną zgodą co najmniej 2/3 z ogółu lokatorów, którzy współużytkują te pomieszczenia.
3. Zgodę na najem pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej wydają dwie osoby uprawnione do składania oświadczeń w imieniu Spółdzielni w formie pisemnej, warunkując ją spełnieniem określonych warunków.
4. Dwie osoby uprawnione do składania oświadczeń w imieniu Spółdzielni mogą odmówić zgody na wynajęcie pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej z podaniem pisemnego uzasadnienia.

### III. Opłaty.

#### § 6

1. Wysokość opłaty z tytułu najmu pomieszczeń wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej określa cennik, przyjęty Uchwałą Zarządu Spółdzielni.
2. Poza opłatą czynszową najemca zobowiązany jest wносить opłaty niezależne od Spółdzielni w tym m.in.: z tytułu zużycia mediów, jeżeli są one dostarczane do pomieszczenia, na warunkach określonych w umowie najmu i zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni przepisami wewnętrznymi.
3. W przypadku, gdy najemca pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej jest mieszkańcem Spółdzielni opłaty wynikające z zawartej umowy najmu doliczane są do opłaty mieszkaniowej.

### IV. Warunki korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku oraz części powierzchni wspólnej budynków.

#### § 7

1. Powierzchnię użytkową pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej ustala Spółdzielnia w oparciu o posiadaną dokumentację budowlano-architektoniczną lub w oparciu o inwentaryzację budowlaną „z natury” wykonaną przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane, wykonaną zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej przekazywane są w najem protokolarnie. Protokół określa stan techniczny, porządkowy najmowanej powierzchni oraz jej wyposażenie w dniu przekazania.
3. Wszelkie adaptacje i ulepszenia, roboty remontowe prowadzone w pomieszczeniach stanowiących przedmiot najmu wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.
4. Warunki techniczne wykonania adaptacji/remontu pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej określa pisemnie Spółdzielnia na pisemny wniosek najemcy.
5. Dwie osoby uprawnione do składania oświadczeń w imieniu Spółdzielni w każdym przypadku mogą wypowiedzieć umowę najmu na warunkach określonych w umowie.
6. Spółdzielnia ma prawo dokonywania kontroli zgodności wykorzystywania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem wskazanym w umowie. Kontrolę przeprowadzają komisyjnie pracownicy Spółdzielni sporządzając z przeprowadzonych czynności protokół.
7. Bezumowne korzystanie z pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej jest niedozwolone. Wezwanie pisemne do zaniechania bezumownego korzystania z pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej uznaje się za powiadomienie skuteczne.
8. W razie bezumownego korzystania z pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej, Spółdzielnia może naliczyć opłatę za bezumowne korzystanie w wysokości 200 % maksymalnej stawki najmu pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej obowiązującej w Spółdzielni. Równocześnie może pisemnie wezwać użytkownika do zdania pomieszczenia lub do zawarcia umowy najmu na warunkach określonych w niniejszym regulaminie.
9. W przypadku, gdy użytkownik, który bezumownie korzysta z pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej i pomimo pisemnego wezwania nie opuści Przedmiotu Najmu, wówczas będzie zobowiązany do zapłaty dodatkowo Wynajmującemu za każdy dzień od dnia, w którym powinien był opuścić pomieszczenie, kary umownej w wysokości równej 10 % stawki miesięcznej opłaty za bezumowne korzystanie.

10. W przypadku, kiedy Spółdzielnia nie może ustalić użytkownika, który bezumownie korzysta z pomieszczenia, przejmuje je komisyjnie, sporządzając z tej czynności protokół.
11. Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu najmu w podnajem ani bezpłatne używanie osobom trzecim bez zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie.
12. Najemca, który bez pisemnej zgody Spółdzielni dokonał ulepszenia lub wykonał remont pomieszczenia wspólnego użytku, będącego przedmiotem najmu z chwilą rezygnacji z jego dalszego użytkowania nie może domagać się zwrotu poniesionych kosztów.
13. Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych w lokalu w okresie obowiązywania umowy, do których ponoszenia jest zobowiązany umową, przepisami Kodeksu Cywilnego.
14. Jeżeli stan techniczny lub estetyka wykonanych robót adaptacyjnych i remontowych budzić będzie zastrzeżenia, Spółdzielnia ma prawo żądać przywrócenia pomieszczenia do stanu pierwotnego na koszt Najemcy lub wykona te prace na jego koszt.
15. Po rezygnacji z najmu pomieszczenia lub części elementów wspólnych nieruchomości Najemca zobowiązany jest do zwrotu na rzecz Wynajmującego pomieszczenia w stanie co najmniej nie pogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania. Podstawę do ustalenia stanu technicznego, w momencie jego przekazania przez Najemcę Wynajmującemu, stanowić będzie protokół zdawczo-odbiorczy.
16. W sprawach niniejszym Regulaminem nieunormowanych zastosowanie mają przepisy, o którym mowa w § 1 ust. 1.

## § 8

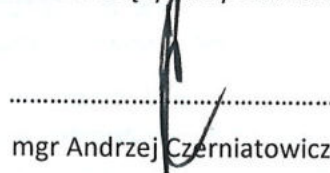
Regulamin zatwierdzony został Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie Nr 13/2022 z dnia 27 maja 2022 roku i ma moc obowiązującą od dnia uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej



mgr Jan Śmielewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej



mgr Andrzej Czerniatowicz