SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
PODWAWELSKA
30-384 Kraków, ul. Komandosów 1
tel. 12 266 75 07, 12 266 71 15, 12 266 13 06
tel. fax 12 266 74 92

R E G U L A M I N
NAJMU I UŻYTKOWANIA
POMIESZCZEŃ
WSPÓLNEGO UŻYTKU
W
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PODWAWELSKA"

Tekst jednolity zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej NR ..16.....
z dnia 23.02.2016r.

Sekretarz Rady Nadzorczej	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Zdzisław Golenia	Teresa Bilska

I Podstawa prawna

§ 1

1. Niniejszy Regulamin został opracowany na podstawie:
   1) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 20003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
   2) Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 20003r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
   3) Ustawy z dnia 24.czerwca 1994r. o własności lokali (dz. U. z 2000 r Nr 80 poz. 903, z późniejszymi zmianami),
   4) § 57 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska" w Krakowie
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 „Podwawelska"
3. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
   1) Spółdzielni- rozumie się Spółdzielnię Mieszkaniową „Podwawelska" w Krakowie
   2) Nieruchomości- rozumie się nieruchomość będącą w zarządzie Spółdzielni,
   3) Mieszkańcach- rozumie się osoby zameldowane oraz osoby zgłoszone do zamieszkania w danej nieruchomości,
   4) Pomieszczeniu wspólnego użytku- rozumie się pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców danej nieruchomości,
   5) Współwłaścicielu- rozumie się Spółdzielnię oraz właścicieli wyodrębnionych lokali w danej nieruchomości,
   6) Pożytkach- rozumie się dochody, które rzecz przynosi na podstawie umowy najmu,

§ 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. 24^1 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 gospodarcze.
8. Na cele najmu mogą być przekazywane pomieszczenia, które nie są pomieszczeniem technicznym, np. komórki gospodarcze, powierzchnie pod schodami i inne.
9. Najemcą pomieszczenia wspólnego użytku może być osoba fizyczna lub prawna.
10. W razie samowolnego zajęcia powierzchni wspólnej nieruchomości Spółdzielnia może dokonać usunięcia zgromadzonych ruchomości, działając z pomocą Policji albo Straży Miejskiej.

§ 3

1. Roboty związane z adaptacją pomieszczeń wykonują na własny koszt i we własnym zakresie osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę najmu z osobami, które użytkują pomieszczenia wspólnego użytku.

§ 4

Zabrania się utrudniania korzystania z powierzchni wspólnej przez lokatorów polegające na zmniejszeniu światła drogi komunikacji, itp. poprzez wstawienie zbędnego sprzętu, materiałów oraz zabudowy korytarza.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego, przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i sanitarnych.

§ 6

Umowa najmu może zostać wypowiedziana przez Zarząd w szczególności w przypadku:

1. użytkowania pomieszczenia niezgodnie z Regulaminem porządku domowego lub naruszający warunki umowy,
2. zalegania z opłatami czynszowymi powyżej 3 miesięcy

§ 7

1. Po rozwiązaniu umowy najmu obowiązek przywrócenia do stanu pierwotnego ciąży na dotychczasowym najemcy.
2. W przypadku likwidacji adaptacji pomieszczenia przez służby Spółdzielni koszt jej likwidacji solidarnie ponosi dotychczasowy najemca.

§ 8

1. W przypadku wolnego pomieszczenia Zarząd zaprasza mieszkańców do składania ofert na jego najem.
2. Osoby zainteresowane wynajęciem pomieszczenia wspólnego na cele gospodarcze składają wniosek do Spółdzielni, który rozpatruje Zarząd.
3. 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 Zarząd.
4. W przypadku złożenia wniosków przez więcej niż jedną osobę Zarząd Spółdzielni ustala opłatę czynszową wywoławczą. Najemca pomieszczenia zostaje osoba, która w pisemnej ofercie zaproponowała Spółdzielni najwyższą opłatę czynszową.

§ 9

Niniejszy Regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 16./2016 z dnia 23.II.2016 . Jednolity tekst Regulaminu obowiązuje od dnia 23.II.2016 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Zdzisław Golenia

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej
Teresa Bilska

RADCA PRAWNY
mgr Tomasz Leśko
KR - 2770