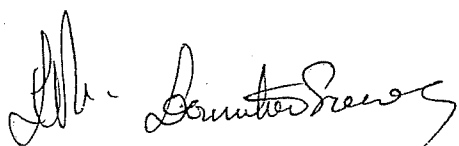


**REGULAMIN  
NAJMU POMIESZCZEŃ WSPÓLNEGO UŻYTKU ORAZ CZĘŚCI  
WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI DO WYŁĄCZNEGO  
KORZYSTANIA W ZASOBACH  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KUŹNIKI” WE WROCŁAWIU**

**WROCŁAW 2015 r.**



## §1

1. Pomieszczenia i powierzchnie usytuowane w częściach wspólnych nieruchomości zwane dalej częściami wspólnymi nieruchomości do wyłącznego korzystania mogą być przekazywane w najem na potrzeby własne Najemcy.
2. Przedmiotem najmu części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania, mogą być wyłącznie pomieszczenia lub wydzielone powierzchnie w nieruchomościach, w których przegłosowano takie wykorzystanie. Zgoda następuje po uzyskaniu zwykłej większości głosów liczonych wg udziału w częściach wspólnych lub ponad 50 % posiadaczy praw do lokali w budynku.
3. Przedmiot najmu stanowią mogą pomieszczenia i powierzchnie usytuowane w części wspólnej budynku mieszkalnego zaprojektowane jako: pomieszczenia gospodarczo-użytkowe, pralnie, suszarnie, wózkarnie, zabudowy pod schodami, zabudowy korytarzy oraz inne o podobnym charakterze oraz elewacje i dachy, na warunkach wynikających z niniejszego regulaminu oraz w oparciu o zawartą umowę najmu.

## §2


1. Najemca ma prawo do wyłącznego korzystania z części wspólnych nieruchomości w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych mieszkańców.
2. Najemcą części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania może być osoba fizyczna lub prawna.
3. Wnioski osób zalegających z opłatami za użytkowanie lub najem lokalu podlegają rozpatrzeniu po dokonaniu całkowitej spłaty zadłużenia, w tym także odsetek za zwłokę. W przypadku zalegających z opłatami za użytkowanie lokalu, Spółdzielnia wyznacza termin 7 - dniowy do całkowitego uregulowania zadłużenia.
4. Umowy najmu będą zawierane na czas nieokreślony z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

## §3

1. Osoby ubiegające się o wynajęcie części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania składają wniosek do Spółdzielni, kolejność złożenia wniosku decyduje o kolejności zawarcia umowy.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do rozpatrzenia wniosku w terminie 21 dni od daty wpływu.
3. Zgodę na wynajem pomieszczenia w części wspólnej budynku mieszkalnego musi wyrazić ponad 50 % współwłaścicieli danej nieruchomości.
4. Umowy najmu zawiera Zarząd Spółdzielni.

## §4

1. Przejęcie w użytkowanie części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania następuje w oparciu o zawartą pomiędzy Spółdzielnią a Najemcą umowę, określającą szczegółowe warunki najmu oraz protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przez przedstawiciela Spółdzielni.
2. Najemca zobowiązany jest przestrzegać warunków umowy oraz Regulaminu użytkowania lokali mieszkalnych i porządku domowego w SM „Kuźniki”.



## § 5

1. Z wnioskiem o wynajęcie powierzchni w części wspólnej korytarza przylegającego do mieszkania lub o zabudowę korytarza na cele mieszkaniowe mogą wystąpić wyłącznie osoby posiadające tytuł prawny do przyległego lokalu mieszkalnego.
2. Wniosek, o którym mowa w § 5 ust 1, poprzedzony musi być uzyskaniem zgody na wynajem tej części korytarza przez wszystkie osoby współkorzystające z części wspólnych do wyłącznego korzystania i ponad 50% współwłaścicieli danej nieruchomości (posiadaczy praw do lokali).
3. Z wnioskiem o zabudowę korytarza obejmującą więcej niż jedno mieszkanie wystąpić muszą wszystkie osoby posiadające tytuły prawne do lokali, które obejmuje zabudowa.
4. Wniosek osoby (osób) zainteresowanych zabudową korytarza musi zawierać:
  - a) projekt wykonania zabudowy, sporządzony przez osobę uprawnioną, uwzględniający warunki bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
  - b) deklarację wykonania adaptacji zgodnie z dokumentacją techniczną i przepisami przeciwpożarowymi.
5. Osoba lub osoby ubiegające się o zabudowę korytarza mogą przystąpić do wykonania robót związanych z zabudową po uzyskaniu stosownych pozwoleń i po zawarciu umowy ze Spółdzielnią.
6. O rozpoczęciu i zakończeniu robót związanych z zabudową korytarza Najemca (Najemcy) zobowiązany jest poinformować pisemnie Spółdzielnię.
7. Roboty związane z zabudową korytarza wykonywane są przez Najemcę (Najemców) na własny koszt i we własnym zakresie.
8. W przypadku stwierdzenia, iż zabudowa została wykonana niezgodnie z projektem technicznym, prawem budowlanym lub przepisami przeciwpożarowymi, Spółdzielnia ma obowiązek zażądać rozbiórki dokonanej zabudowy na koszt Najemcy.  
W takim wypadku umowa najmu rozwiązuje się z dniem przywrócenia korytarza do stanu pierwotnego.
9. W przypadku niedokonania rozbiórki w określonym przez Spółdzielnię terminie koszty zastępczego wykonania rozbiórki obciążają dotychczasowego Najemcę.

## § 6

1. Umowa najmu pomieszczenia lub powierzchni części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania może być rozwiązana przez Spółdzielnię w przypadku gdy Najemca:
  - a) świadomie utrudnia korzystanie ze wspólnej zabudowy korytarza poprzez zmniejszenie światła drogi komunikacyjnej, poprzez wstawienie zbędnego sprzętu, materiałów itp., co uniemożliwia lub utrudnia współkorzystanie innym osobom zamieszkującym w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) użytkuje pomieszczenie lub powierzchnie części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania niezgodnie z ich przeznaczeniem lub w sposób niezgodny z Regulaminem użytkowania lokali mieszkalnych i porządku domowego oraz z przepisami przeciwpożarowymi,
  - c) zalega z opłatami wobec Spółdzielni przez okres co najmniej dwóch miesięcy.
2. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu korytarza Najemca (Najemcy) zobowiązany jest do rozbiórki zabudowy i przywrócenia korytarza do stanu poprzedniego



w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie, pod rygorem zastępczego wykonania rozbiórki na koszt i ryzyko osób zobowiązanych.

3. W przypadku rozwiązania umowy najmu części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania Najemca zobowiązany jest do opróżnienia pomieszczenia lub przywrócenia powierzchni do stanu uprzedniego i przekazania w oznaczonym przez Wynajmującego terminie. Terminem przekazania jest termin podpisania protokołu odbioru przez Najemcę i przedstawiciela Wynajmującego.

#### § 7

1. W przypadku zbycia przez Najemcę lokalu mieszkalnego, do którego wejście znajduje się w zabudowie korytarza umowa najmu wygasa ze skutkiem na dzień zbycia, chyba że Nabywca lokalu przystąpi do umowy na warunkach w niej określonych poprzez zawarcie aneksu do umowy najmu w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.

2. Po wygaśnięciu umowy najmu na warunkach wynikających z § 7 ust 1 wykonanie rozbiórki zabudowy korytarza ciąży na dotychczasowym Najemcy (Najemcach). Postanowienia § 5 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

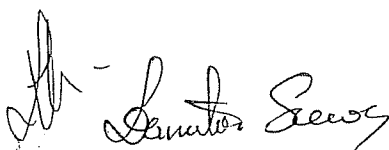
#### § 8

W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego przez Najemcę części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania, umowa najmu wygasa ze skutkiem na dzień zbycia, chyba, że Nabywca:

1. Danego lokalu mieszkalnego przystąpi do umowy na warunkach w niej określonych poprzez zawarcie umowy najmu części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.
2. W przypadku nieprzekazania pomieszczenia lub części wspólnych do wyłącznego korzystania przez Najemcę w zakreślonym przez Wynajmującego terminie. Wynajmujący ma prawo jednostronnego przejęcia, a zgromadzone przedmioty (urządzenia) zostaną przekazane Spółdzielni w depozyt na czas ściśle określony na koszt Najemcy.

#### § 9

1. Najemca pomieszczenia lub powierzchni części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania jest zobowiązany uiszczać opłatę czynszową oraz inne należności w wysokości wynikającej z umowy.
2. Opłatę z tytułu najmu części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania ustala się na podstawie składników opłat jak za lokal mieszkalny.
3. Opłata z tytułu korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku ustala się w wysokości 2-krotnej składników opłat wymienionych w § 9 ust. 2. niniejszego regulaminu.
4. Pomieszczenia dodatkowo zostaną obciążone kosztami:
  - co i cw oraz zw (jeżeli pomieszczenie jest lub będzie wyposażone w media) wg stawek obowiązujących w Spółdzielni,
  - energii elektrycznej wg wskazań licznika lub ryczałtem.
5. Zmiana w/w opłat dokonywana będzie zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni.



§ 10

Środki finansowe uzyskane z tytułu najmu części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania będących przedmiotem niniejszego regulaminu będą przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji danej nieruchomości,

§ 11

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa obowiązujące w Spółdzielni.

§ 12

W zakresie korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku i zabudów powstałych przed dniem wejścia w życie postanowień niniejszego Regulaminu, a w szczególności przepis § 5 ust. 8, będzie miał odpowiednie zastosowanie.

§ 13

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia tj. 1.10.2015 r.

