

PROJEKT REGULAMINU
WYNAJMU POMIESZCZEŃ W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI
W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ORUNIA”

1. Niniejszy regulamin określa zasady najmu i użytkowania pomieszczeń „dodatkowych” stanowiących części wspólne nieruchomości.
2. Uprawnionymi do najmu są mieszkający w danym budynku, członkowie Spółdzielni i właściciele mieszkań. Środki finansowe uzyskane z tytułu najmu będą przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji danej nieruchomości.
3. Podstawy prawne:
 - 1) ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 593., z późn. zm.),
 - 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 438, z późn. zm.),
 - 3) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1048, z późn. zm.),
 - 4) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1610, z późn. zm.),
 - 5) ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1550, z późn. zm.),
 - 6) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Orunia”.

§ 1

1. Pomieszczenia i powierzchnie usytuowane w częściach wspólnych budynku mogą być przekazywane w najem do wyłącznego korzystania na potrzeby własne właścicieli i użytkowników lokali z zastrzeżeniem, iż Najemca będzie je wykorzystywał jako pomieszczenie użytkowo-pomocnicze związane z posiadanym lokalem.
2. Przedmiot najmu stanowić mogą pomieszczenia ogólnodostępne przeznaczone do wspólnego użytkowania i powierzchnie usytuowane w części wspólnej budynku mieszkalnego w tym: pomieszczenia gospodarczo-użytkowe, suszarnie, wózkarnie, zabudowy pod schodami i części korytarzy (dalej jako: pomieszczenia „dodatkowe”) na warunkach wynikających z niniejszych zasad oraz w oparciu o zawartą umowę najmu (dalej jako: pomieszczenia przeznaczone pod wynajem do wyłącznego użytkowania lub przedmiot najmu) z wyłączeniem pralni, pomieszczeń przyłączy sieci i węzłów c.o.

§ 2

1. Spółdzielnia przekazuje mieszkańcom poszczególnych budynków pomieszczenia przeznaczone pod wynajem do wyłącznego użytkowania, o których mowa w § 1 ust. 2 zd. 1 Regulaminu, w miarę możliwości i zgłoszonego zapotrzebowania.
2. Pomieszczenia ogólnodostępne przeznaczone do wspólnego użytkowania, takie jak suszarnie lub wózkarnie, które nie zostały przekazane w najem, mogą służyć jako pomieszczenia ogólnodostępne, zgodnie ze swoim przeznaczeniem. Zabrania się trwałego przechowywania w tych pomieszczeniach jakichkolwiek innych przedmiotów. W przypadku pozostawienia takich przedmiotów będą one usuwane przez Spółdzielnię bez uprzedzenia.
3. Do pomieszczeń ogólnodostępnych przeznaczonych do wspólnego użytkowania każdy mieszkaniec danego budynku musi mieć zagwarantowany swobodny dostęp, a użytkownicy nie mają prawa ograniczania sobie wzajemnie dostępu do pomieszczeń poprzez zawieszanie własnych klódek bez udostępnienia pozostałym mieszkańcom klucza do nich.

§ 3

1. Pomieszczenia w części wspólnej budynku mieszkalnego przeznaczone do ogólnego użytkowania przez mieszkańców mogą być wynajmowane jednemu lub kilku użytkownikom z zastrzeżeniem, iż żaden z mieszkańców danej klatki schodowej nie wyraża sprzeciwu. Najemca ma prawo do korzystania z części wspólnych nieruchomości w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych mieszkańców.
2. Zgodę na wynajem pomieszczenia w części wspólnej budynku mieszkalnego w imieniu Spółdzielni wyraża Zarząd Spółdzielni.
3. Osoby ubiegające się o najem części wspólnych składają w Administracji podanie ze wskazaniem pomieszczenia. Kolejność złożenia wniosku decyduje o kolejności zawarcia umowy. Warunkiem uzyskania zgody na najem pomieszczenia jest brak zadłużenia „czynszowego” wobec Spółdzielni osoby zainteresowanej. Administracja zobowiązana jest do rozpatrzenia wniosku w terminie 14 dni roboczych od daty jego wpływu.
4. Wnioski osób zalegających z opłatami „czynszowymi” podlegają rozpatrzeniu po dokonaniu całkowitej spłaty zadłużenia.
5. Umowy najmu zawiera Zarząd Spółdzielni (wzór umowy najmu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu). Załącznikiem do umowy jest protokół zdawczo-odbiorczy wraz z dokumentacją fotograficzną pomieszczenia.
6. Umowy najmu będą zawierane na czas nieokreślony z zastrzeżeniem możliwości wypowiedzenia z jednomiesięcznym wyprzedzeniem, w szczególności w przypadku wyrażenia woli przez innych mieszkańców odnośnie chęci korzystania z wynajętych pomieszczeń wspólnych takich jak suszarnie lub wózkarnie,.
7. Najemcy nie wolno prowadzić w użytkowanym pomieszczeniu działalności zarobkowej, a także niezgodnej z przepisami p-poż i BHiP, przechować wszelkich substancji niebezpiecznych ani oddawać przedmiotu najmu w podnajem ani bezpłatne używanie osobom trzecim, pod rygorem rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.
8. Powierzchnia pomieszczeń wspólnych podlegających najmowi jest ustalana na podstawie dokumentacji technicznej posiadanej przez Spółdzielnię lub na podstawie pomiarów wykonywanych przez pracowników Spółdzielni.
9. W przypadku pomieszczeń pod schodami obmiaru powierzchni stanowiącej część nieruchomości wspólnej dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,00 m zalicza się do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,00 m - w 50 %, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni przyjmowane będą, zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

§ 4

1. Umowa najmu pomieszczenia lub powierzchni części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania może być rozwiązana przez Spółdzielnię w przypadku gdy:
 - a) Najemca użytkuje pomieszczenie lub powierzchnie części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania niezgodnie z ich przeznaczeniem lub w sposób niezgodny z obowiązującymi w Spółdzielni Regulaminami, a w szczególności gdy narusza zapisy z § 3 pkt. 7 Regulaminu.
 - b) Najemca zalega z opłatami przez okres, co najmniej dwóch miesięcy,
 - c) Gdy inni właściciele lokali w budynku zwrócą się pisemnie o przywrócenie do ogólnego użytku pomieszczenia „dodatkowego” opisanego w § 1 pkt. 2 Regulaminu.
2. W przypadku rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązany jest do opróżnienia pomieszczenia, przywrócenia pomieszczenia do stanu uprzedniego bądź polepszonych i przekazania pomieszczenia najpóźniej z ostatnim dniem oznaczonego przez Spółdzielnię terminu, bez prawa żądania od Spółdzielni zwrotu nakładów (w tym adaptacji i ulepszeń)

poczynionych na przedmiocie najmu lub ich równowartości. W przypadku, gdy po upływie terminu przekazania pomieszczenia do Spółdzielni pomieszczenie nie zostanie przez Najemcę opróżnione, zgromadzone w nim przedmioty zostaną przeznaczone do utylizacji, a kosztami opróżnienia pomieszczenia i utylizacji obciążony zostanie Najemca. Terminem przekazania jest termin podpisania protokołu odbioru przez Najemcę i przedstawiciela Spółdzielni.

3. W przypadku zajmowania pomieszczenia bez tytułu prawnego (np. nieprzekazania pomieszczenia po upływie wypowiedzenia) zajmujący pomieszczenie jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Spółdzielni wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pomieszczenia w wysokości 500% obowiązujących opłat za każdy miesiąc bezumownego zajmowania pomieszczenia.

4. Najemca zostanie obciążony kosztami usunięcia przez Spółdzielnię zmian dokonanych w pomieszczeniu bez uzgodnienia ze Spółdzielnią, chyba że Spółdzielnia zaakceptuje wprowadzone zmiany.

5. W razie samowolnego zajęcia pomieszczenia lub w sytuacji porzucenia przedmiotu najmu, Spółdzielnia po uprzednim poinformowaniu osoby zajmującej pomieszczenie oraz wyznaczeniu dodatkowego terminu na zabranie pozostawionych rzeczy dokona usunięcia i utylizacji przedmiotów tam zgromadzonych, działając komisyjnie a z przeprowadzonej czynności zostanie sporządzona dokumentacja fotograficzna. Kosztami utylizacji zostanie obciążony użytkownik samowolnie zajmujący przedmiotowe pomieszczenie.

§ 5

1. W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego przez Najemcę umowa najmu wygasa ze skutkiem na dzień zbycia, chyba, że nabywca danego lokalu mieszkalnego przystąpi do umowy na warunkach w niej określonych, o ile umowa dotyczyła pomieszczenia piwnicznego, poprzez zawarcie umowy najmu pomieszczenia w części wspólnej nieruchomości do wyłącznego korzystania w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.

2. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu i nieprzekazania zajmowanego pomieszczenia przez Najemcę w określonym przez Wynajmującego terminie Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia pomieszczenia, a zgromadzone tam przedmioty zostaną usunięte i zutylizowane na koszt dotychczasowego Najemcy.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest ściśle przestrzegać warunków umowy oraz obowiązujących w Spółdzielni regulaminów, a w szczególności zapisów Statutu Spółdzielni i „Regulaminu użytkowania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców SM „Orunia” w Gdańsku”, oraz przepisów BHP i przeciwpożarowych.

2. Najemca zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu najmu w niepogorszonym stanie technicznym, a roboty związane z remontem przedmiotu najmu wykonuje na własny koszt i we własnym zakresie.

3. Wszelkie adaptacje i ulepszenia przedmiotu wynajmu wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.

4. Najemca zobowiązany jest udostępnić użytkowane pomieszczenie służbom technicznym Spółdzielni w celu wykonania wymaganych prawem przeglądów lub usuwania awarii.

5. Spółdzielnia ma prawo dokonywać kontroli zgodności wykorzystywania przedmiotu umowy najmu zgodnie z jej postanowieniami, po uprzednim uzgodnieniu terminu z najemcą.

§ 7

1. Najemca jest zobowiązany uiszczać opłatę oraz inne należności w wysokości wynikającej z umowy.

2. Opłata za wynajem pomieszczenia zostanie uwzględniona w miesięcznym wymiarze opłat za mieszkanie i stanowi minimum 1,5 krotność opłaty eksploatacyjnej za m² powierzchni mieszkalnej.

3. Zmiana w/w opłat dokonywana jest wraz ze zmianą stawek opłat za lokal mieszkalny i nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy.

4. Najemca zostanie dodatkowo obciążony kosztami mediów w przypadku gdy pomieszczenie jest wyposażone w instalacje c.o. , ciepłej lub zimnej wody oraz instalacje energii elektrycznej, zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni.

§ 8

Spółdzielnia prowadzi rejestr pomieszczeń „dodatkowych” i ich Najemców.

§ 9

1. Ze względu na wymagania dotyczące bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości mieszkaniowych zabrania się:
 - 1) Przechowywania w wynajmowanych pomieszczeniach jakichkolwiek materiałów wybuchowych i łatwopalnych, żrących lub cuchnących oraz hodowli lub przetrzymywania zwierząt,
 - 2) Pozostawiania w ciągach komunikacyjnych nieruchomości wspólnej jakichkolwiek przedmiotów zagrażających bezpieczeństwu innych osób lub bezpieczeństwu przeciwpożarowemu oraz utrudniających przejście,
 - 3) Użytkowania lub pozostawiania w wynajmowanych pomieszczeniach włączonych niesprawnych urządzeń elektrycznych grożących porażeniem lub zwarcieniem,
 - 4) Instalowania w wynajmowanych pomieszczeniach dodatkowych punktów świetlnych i gniazd wtykowych bez uzgodnienia ze Spółdzielnią,
 - 5) Montażu krat, drzwi itp. konstrukcji blokujących przejście w ciągach komunikacyjnych głównych i bocznych bez zgody Spółdzielni. Z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe po wejściu w życie niniejszego regulaminu, wszystkie kraty i drzwi winny zostać usunięte zarówno w korytarzach głównych czy też w bocznych.
 - 6) Zamieszkiwania (nocowania itp.) w najmowanych pomieszczeniach
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej za rzeczy wniesione do przedmiotu najmu oraz za szkody wyrządzone osobom trzecim przez Najemców lub samym Najemcom.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa oraz obowiązujące w Spółdzielni Regulaminy.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu zastępują wszelkie dotychczasowe uregulowania w tym zakresie obowiązujące w Spółdzielni.
3. Dla umów najmu pomieszczeń dodatkowych, powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu, jego postanowienia będą miały odpowiednie zastosowanie.
4. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „ORUNIA” w dniu r. Uchwałą Nr i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

.....
Rada Nadzorcza SM „ORUNIA”

Załącznik:

- wzór umowy najmu pomieszczenia przeznaczonego pod wynajem.

Załącznik nr 1
do Regulaminu Wynajmu Pomieszczeń w Częściach
Wspólnych Nieruchomości w zasobach SM „Orunia”

wzór umowy najmu pomieszczenia przeznaczonego pod wynajem.

Umowa najmu pomieszczenia gospodarczego

Zawarta w dniu w Gdańsku, pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Orunia” w Gdańsku z siedzibą przy ul. Krzemowej 2, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000078513, NIP 583-000-09-83, REGON 001065668, zwaną dalej Wynajmującym w imieniu, którego działają:

1. Prezes Zarządu - Andrzej Różański
2. Z-ca Prezesa - Jolanta Łęcznarowicz

a

..... zam. Gdańsk ul.,
zwaną w dalszej części Najemcą,

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że sprawuje zarząd powierzony pomieszczeniem gospodarczym w budynku przy ul., położonym w piwnicy, oznaczonym znakiem..... i kolorem żółtym, na planie sytuacyjnym pomieszczeń piwnicznych w budynku, stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy.
2. Najemca oświadcza, iż przysługuje mu tytuł prawny do lokalu położonego w zasobach Wynajmującego (adres:), z którego użytkowaniem związana jest potrzeba zawarcia przedmiotowej umowy.

§ 2

1. Przedmiotem najmu jest pomieszczenie gospodarcze, o którym mowa w § 1 o powierzchni m² (dalej jako: pomieszczenie).
2. Najemca będzie wykorzystywał pomieszczenie jako pomieszczenie użytkowo-pomocnicze związane z posiadanym mieszkaniem.
3. Przekazanie pomieszczenia następuje protokołem zdawczo-odbiorczym, po zawarciu umowy najmu.
4. Najemcy znany jest stan techniczny pomieszczenia i nie wnosi on żadnych zastrzeżeń pod względem przydatności do umówionego użytku.
5. Wynajmujący nie odpowiada za majątek Najemcy znajdujący się w przedmiocie Najmu, a w szczególności za wszelkie szkody wyrządzone w tym majątku, jak również za szkody wyrządzone przez Najemcę osobom trzecim.
6. Integralną częścią niniejszej umowy jest Regulamin Wynajmu Pomieszczeń w Częściach Wspólnych Nieruchomości w Zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Orunia” (udostępniony na stronie internetowej Wynajmującego: <https://www.sm-orunia.pl/regulaminy/>), którego zapisów najemca zobowiązany jest przestrzegać.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) wykorzystania pomieszczenia zgodnie z przeznaczeniem,
 - 2) przestrzegania przepisów prawa budowlanego, BHP i p.poż.
 - 3) bezwzględnego zakazu przechowywania w przedmiocie najmu substancji niebezpiecznych,

- 4) utrzymania czystości i porządku w wynajmowanym pomieszczeniu,
 - 5) Dokonywania konserwacji i napraw wewnątrz pomieszczenia, w tym naprawy uszkodzonych tynków i posadzek, niezwłocznego zgłaszania wszelkich szkód, usterek i awarii, ponoszenia opłat z tytułu korzystania z pomieszczenia.
2. Najemca w przypadku zbycia lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 2 Umowy, jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania Spółdzielni o dokonanej sprzedaży lokalu.
 3. Najemca nie może przekazać ani udostępniać pomieszczenia osobom trzecim.

§ 4

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięcznie opłaty związane z utrzymaniem pomieszczenia określone są wg zasad obowiązujących członków Spółdzielni. Strony niniejszym uzgadniają że należna Spółdzielni opłata, tj. czynsz najmu – stanowi krotność wysokości opłaty eksploatacyjnej za m² powierzchni mieszkalnej tj. zł (dalej jako: opłata).
2. Opłata zostanie uwzględniona w miesięcznym wymiarze opłat za mieszkanie, o którym mowa w § 1 ust. 2 umowy.
3. Zmiana opłaty dokonywana jest wraz ze zmianą stawek opłat za lokal mieszkalny i nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy.

§ 5

1. Umowa została zawarta z dniem podpisania przez Strony, z mocą obowiązującą od dnia, na czas nieokreślony.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 6

1. Umowa może być rozwiązana przez Wynajmującego, ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku:
 - a) wykorzystania pomieszczenia niezgodnie z przeznaczeniem,
 - b) nieprzestrzeganiu zapisów Regulaminów i Statutu Spółdzielni,
 - c) nieprzestrzegania zapisów przedmiotowej umowy,
 - d) zalegania z uiszczaniem opłaty, o której mowa w § 4 umowy, za okres dłuższy niż dwa miesiące,- po uprzednim wezwaniu Najemcy do zaprzestania wyżej wymienionych naruszeń.
2. W przypadku rozwiązania umowy, Najemca ma obowiązek przywrócenia pomieszczenia do stanu zgodnego z dokumentacją techniczną budynku, posprzątania i opróżnienia.
3. Przedmiotowa umowa wygasa, najpóźniej w dniu, w którym Najemca utraci tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w zasobach Wynajmującego.

§ 7

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają zapisy Regulaminu Wynajmu Pomieszczeń w Częściach Wspólnych Nieruchomości w Zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Orunia” oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z wyjątkiem postanowień z § 4 ust. 2 umowy.
3. Mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową spory, rozstrzygane będą przez Sąd właściwy z uwagi na siedzibę Wynajmującej.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY