**REGULAMIN W SPRAWIE KORZYSTANIA LUB NAJMU POMIESZCZEŃ OGÓLNEGO UŻYTKU W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŻORACH NA CELE WŁASNE ORAZ NA CELE NIEMIESZKANIOWE**

 **z dnia 04.07.2022r.**

 **§ 1**

Za pomieszczenia ogólnego użytku mieszkańców uważa się pomieszczenia przeznaczone na:

1. użytek wspólny lub cel własny: pralnie, suszarnie, wózkownie, rowerownie, pomieszczenia po węzłach gazowych, pomieszczenia po wsypach, zabudowane części korytarzy,
2. cele niemieszkaniowe: pomieszczenia na parterach budynków 11-kondygnacyjnych, tzw. „przejściówki”, zaewidencjonowane jako pomieszczenia wspólnego użytku danej nieruchomości.

**OGÓLNE KORZYSTANIE Z POMIESZCZEŃ NA CELE WŁASNE**

**§ 2**

1. Mieszkańcy mają prawo korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku, określonych w § 1 pkt a) w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych mieszkańców.
2. Pomieszczenia ogólnego użytku powinny być utrzymane w stanie technicznym zgodnym
z obowiązującymi przepisami i umożliwiającym ich użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem. Powinien być zachowany ład i porządek. Wszelkie braki i usterki w tym zakresie mieszkańcy użytkujący te pomieszczenia winni zgłaszać do Administracji Osiedla celem ich usunięcia.
3. Pomieszczenia powinny być stale zamknięte i dostępne dla wszystkich mieszkańców - użytkowników jednej klatki schodowej.
4. Na wniosek i za pisemną zgodą większości mieszkańców - użytkowników jednej klatki schodowej, przeznaczenie pomieszczeń wymienionych w § 1 pkt a) może być zmienione, o ile odpowiadać będzie obowiązującym przepisom budowlanym, sanitarnym, przeciwpożarowym i innym oraz zasadom życia społecznego. Zmiana tego przeznaczenia może służyć jedynie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych najemcy.
5. Gospodarzem danego pomieszczenia, o którym mowa w pkt. 1 pkt. a), dostępnego dla wszystkich mieszkańców, jest użytkownik, który podpisze w Administracji Osiedla zgodę na pełnienie tej funkcji lub Administracja Osiedla – jeśli zgody takiej nie uzyska od żadnego z mieszkańców.
6. Administracja Osiedla montuje zamknięcie pomieszczenia.
7. Gospodarz pomieszczenia zamyka pomieszczenie i jeden klucz przekazuje Administracji Osiedla, pozostałymi kluczami dysponuje sam lub udostępnia je innym użytkownikom pomieszczenia doraźnie lub na stałe.
8. Na drzwiach do pomieszczenia Administracja Osiedla umieszcza informację odnośnie gospodarza pomieszczenia. Gospodarz może wskazać, za porozumieniem swojego zastępcę.
9. Administracja Osiedla prowadzi rejestr gospodarzy danych pomieszczeń i ich zastępców oraz pisemnych uzgodnień mieszkańców odnośnie użytkowania pomieszczeń – wraz z ewentualnymi zmianami.

**NAJEM POMIESZCZEŃ**

**§ 3**

1. Pomieszczenia ogólnego użytku, określone w § 1 pkt a) mogą zostać przekazane w najem jedynie na zasadach opisanych w niniejszym *Regulaminie*.
2. Pomieszczenia stają się przedmiotem najmu, po uprzednim uzyskaniu przez osobę ubiegającą się o najem pomieszczenia, akceptacji większości mieszkańców, uprawnionych do korzystania z tego pomieszczenia. Przez większość uprawnionych rozumie się 60 % mieszkańców posiadających tytuł prawny do lokalu w klatce/w klatkach, uprawnionych do korzystania z danego pomieszczenia. Osoba ubiegającą się o najem pomieszczenia, powinna uzyskać czytelne podpisy tych osób wraz z numerem mieszkania klatki/klatek.

 **§ 4**

1. Osoby ubiegające się o wynajęcie pomieszczeń, o których mowa w §1, składają podanie do Zarządu Spółdzielni, załączając dokument potwierdzający akceptacje osób uprawnionych do korzystania z tego pomieszczenia, jak w określono w § 3 pkt. 2.
2. Umowy najmu przygotowują służby Spółdzielni i zatwierdza Zarząd.
3. Przejęcie w najem pomieszczenia wspólnego w budynku, następuje w oparciu o zawartą pomiędzy Spółdzielnią a zainteresowaną osobą umowę najmu, określającą szczegółowe warunki najmu. Przekazanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Najemca zobowiązany jest ściśle przestrzegać warunków zapisanych w zawartej umowie oraz w obowiązujących regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
5. Najemca zobowiązany jest wypełniać warunki § 2 pkt. 2 i 3 niniejszego *Regulaminu*.

**§ 5**

* + - 1. Spółdzielnia może rozwiązać umowę najmu bez wypowiedzenia, w przypadkach wskazanych w  umowie najmu, w szczególności gdy Najemca:

używa pomieszczenia w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, lub warunkami określonymi w § 2 pkt. 2 i 3,

nie przestrzega obowiązującego regulaminu porządku domowego,

zalega z zapłatą czynszu za wynajmowane pomieszczenie ogólnego użytku co najmniej 2 miesiące, lub zalega z zapłatą opłat za lokal mieszkalny co najmniej 3 miesiące,

narusza powszechnie obowiązujące przepisy prawa lub postanowienia umowy najmu.

1. Spółdzielnia może rozwiązać umowę najmu z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, w przypadku wniosku większości mieszkańców, uprawnionych do korzystania z tego pomieszczenia, o przywrócenie pomieszczenia do ogólnego użytku zgodnie z przeznaczeniem. Przez większość uprawnionych rozumie się 60% mieszkańców posiadających tytuł prawny do lokalu w klatce/w klatkach, uprawnionych do korzystania z danego pomieszczenia.
2. Umowa najmu wygasa ze skutkiem na koniec miesiąca w przypadku:

zgonu Najemcy,

zbycia/utraty prawa do lokalu mieszkalnego w wyniku sprzedaży, darowizny, zamiany.

1. Na wniosek współmałżonka, po zgonie najemcy, umowa może być przeniesiona na niego, bez konieczności ponownego uzyskania zgody pozostałych mieszkańców posiadających tytuł prawny do lokalu.
2. Na wniosek osoby obdarowanej (darowizna prawa do lokalu dla osoby bliskiej) do czasu zamieszkiwania w darowanym lokalu mieszkalnym, przez osoby obdarowujące, umowa może być przeniesiona na osobę obdarowaną, bez konieczności ponownego uzyskania zgody pozostałych mieszkańców posiadających tytuł prawny do lokalu.

**§ 6**

1. Miesięczna stawka opłaty z tytułu czynszu za najem pomieszczeń niezależnie od ich usytuowania będzie wynosiła:
2. opłata ryczałtowa za pomieszczenia o pow. do 10 m² - 7,00 zł/m-c
3. opłata ryczałtowa za pomieszczenia o pow. od 10 m2 ÷ 15m2 - 14,00 zł/m-c
4. opłata ryczałtowa za pomieszczenia o pow. powyżej 15m2 - 28,00 zł/m-c
5. Najemca pomieszczenia ogólnego użytku zobowiązany jest pokrywać koszty mediów w tym pomieszczeniu wg poniższych warunków:
6. jeżeli pomieszczenie wyposażone jest w punkt oświetleniowy podłączony do instalacji elektrycznej klatki - opłata miesięczna - 1,50 zł/ m-c;
7. gniazdka elektryczne mogą być montowane za zgodą Spółdzielni oraz na koszt najemcy, pod warunkiem podłączenia tej instalacji elektrycznej do mieszkaniowego licznika mieszkańca;
8. w przypadku najmu pomieszczeń przez osoby, które nie posiadają lokalu mieszkalnego w danym budynku (klatce), montaż i korzystanie z gniazd elektrycznych wymaga montażu podlicznika wg którego będzie miesięcznie rozliczany za energię elektryczną, ewentualnie będzie ustalona przez Zarząd SM stawka ryczałtowa, uzależniona od ilości gniazd.
9. jeżeli pomieszczenie wyposażone jest w funkcjonującą instalację centralnego ogrzewania, korzystanie z tej instalacji wymaga wniosku do Zarządu, w celu ustalenia zasad rozliczenia ciepła.
10. Opłata za najem będzie uiszczana przez wynajmującego przy opłatach za lokal mieszkalny lub na pisemny wniosek najemcy Spółdzielnia wystawi odrębnie fakturę.

**§ 7**

Jeżeli co najmniej dwóch mieszkańców klatki wyrazi chęć korzystania z pomieszczenia określonego w §1 pkt a), w celu zgodnym z przeznaczeniem, wówczas Spółdzielnia nie pobiera od mieszkańców opłat, o których mowa w § 6. Obowiązują w tym zakresie zapisy § 2 pkt. 5-9.

**NAJEM POMIESZCZEŃ NA CELE NIEMIESZKANIOWE**

**§ 8**

1. Osoby/podmioty zainteresowane wynajęciem pomieszczenia ogólnego użytku, o których mowa w § 1 pkt. b), składają pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni, z określeniem rodzaju działalności, którą chcą w lokalu prowadzić.
2. Pomieszczenia stają się przedmiotem najmu, na podstawie zgody Zarządu.
3. Przejęcie w użytkowanie pomieszczenia ogólnego użytku w budynku przez osobę/podmiot, następuje w oparciu o umowę najmu, zawartą ze Spółdzielnią, określającą szczegółowe warunki najmu. Przekazanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Najemca zobowiązany jest ściśle przestrzegać warunków zapisanych w zawartej umowie oraz w obowiązujących regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
5. W wynajętych pomieszczeniach ogólnego użytku, o których mowa w § 1 pkt. b), najemca zobowiązuje się:
	1. używać pomieszczenie zgodnie z przeznaczeniem,
	2. dbać o należytą czystość i porządek wewnątrz pomieszczenia i w jego otoczeniu, stosownie do wymogów sanitarno-epidemiologicznych,
	3. nie przeprowadzać w pomieszczeniu ogólnego użytku żadnych zmian, bez zgody Zarządu Spółdzielni,
	4. nie podnajmować pomieszczenia ogólnego użytku bez uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni.
6. Prace adaptacyjne oraz remonty w pomieszczeniach ogólnego użytku, o których mowa w § 1 pkt. b), najemca wykonuje na koszt własny i we własnym zakresie, po uprzednim uzyskaniu zgody Zarządu Spółdzielni.

**§ 9**

1. Opłatę czynszową za najem pomieszczeń, o których mowa w § 1 pkt. b), ustala Zarząd.
2. Najemca pomieszczenia, o którym mowa w § 8 pkt.1 zobowiązany jest pokrywać koszty mediów i konserwacji instalacji, stanowiących część wspólną nieruchomości, wg poniższych warunków:
3. Jeżeli pomieszczenie wyposażone jest w funkcjonującą odrębną instalację elektryczną z licznikiem energii elektrycznej – najemca zobowiązany jest podpisać odrębną umowę z dostawcą energii elektrycznej.
4. Jeżeli pomieszczenie wyposażone jest w funkcjonującą instalację elektryczną podłączoną do obwodu administracyjnego budynku, z licznikiem energii elektrycznej – najemca zobowiązany jest zamontować podlicznik, wg którego będzie miesięcznie rozliczany za energię elektryczną, alternatywnie może wnioskować do Zarządu Spółdzielni o ustalenie miesięcznej stawki ryczałtowej, którą ustala Zarząd Spółdzielni i która uzależniona będzie od ilości gniazd i urządzeń podłączonych do instalacji.
5. Jeżeli pomieszczenie wyposażone jest w funkcjonującą odrębną instalację wodną i kanalizacyjną z licznikiem wody – najemca rozliczony będzie na podstawie obowiązującego *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żorach*.
6. Jeżeli pomieszczenie wyposażone jest w funkcjonującą instalację centralnego ogrzewania - najemca rozliczony będzie na podstawie obowiązującego Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żorach.
7. Jeżeli budynek wyposażony jest w instalację domofonową, najemca ponosi koszty opłaty za konserwację domofonów, w wysokości określonej w uchwale Rady Nadzorczej dla danej nieruchomości, niezależnie od faktu korzystania z instalacji domofonowej.
8. Jeżeli pomieszczenie wyposażone jest w instalację antenową, podłączoną do anteny zbiorczej, najemca ponosi koszty opłaty za konserwację anten zbiorczych dla danej nieruchomości, w wysokości określonej w uchwale Rady Nadzorczej dla danej nieruchomości.
9. Opłaty za odpady najemca zobowiązany jest regulować zgodnie z przepisami prawa miejskiego oraz zgodnie ze złożonych oświadczeniem w Spółdzielni.
10. Najemca zobowiązuje się uiszczać opłaty wymienione w pkt. 2 na podstawie faktur, które Spółdzielnia wystawi w terminie określonym na fakturze.
11. Opłaty powiększone zostaną o obowiązujący podatek VAT.
12. Zmiana wysokości stawki ceny najmu powierzchni wspólnej ustalana jest przez Zarząd.

**§ 10**

1. Spółdzielnia może rozwiązać umowę najmu, o której mowa w § 8 pkt. 3, bez wypowiedzenia, w przypadkach wskazanych w umowie najmu lub gdy Najemca:

a) używa pomieszczenia w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, lub warunkami określonymi w § 2 pkt. 2 i 3,

b) nie przestrzega obowiązującego regulaminu porządku domowego,

c) zalega z zapłatą czynszu za wynajmowane pomieszczenie ogólnego użytku co najmniej 2 miesiące,

d) narusza powszechnie obowiązujące przepisy prawa lub postanowienia umowy najmu.

1. Spółdzielnia może rozwiązać umowę najmu z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia, bez podania przyczyny.

**§ 11**

Przychody uzyskane z tytułu najmu pomieszczeń będących przedmiotem niniejszego *Regulaminu* stanowią pożytki danej nieruchomości.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 12**

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym *Regulaminie* mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa obowiązujące w Spółdzielni oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Traci moc *Regulamin w sprawie korzystania lub najmu przez mieszkańców z pomieszczeń ogólnego użytku w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żorach* *na cele własne oraz na cele niemieszkaniowe* z dnia 17.09.2018r. zatwierdzony Uchwałą nr 51/2018 Rady Nadzorczej z dnia 01.10.2018r.
3. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 27/2022 z dnia 04.07.2022r. Powyższy Regulamin obowiązuje od dnia 01.08.2022r.