

REGULAMIN

zasad najmu pomieszczeń i powierzchni stanowiących część wspólną nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu.

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208).
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka”.
4. Regulamin rozliczania pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej oraz pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu.
5. Zasady udostępniania lokali i komisyjnego wejścia w przypadku nie udostępnienia lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu.

§ 1

Jeśli w regulaminie jest mowa o:

1. **Powierzniach do wynajęcia** są to pomieszczenia i powierzchnie takie jak:
 - ✓ Komórki na półpiętrach, piętrach,
 - ✓ Komórki lokatorskie, niezwiązane z użytkowaniem konkretnego lokalu,
 - ✓ Wózkownie, pralnie, suszarnie, w których wyłączono ich dotychczasowe przeznaczenie (z wyłączeniem piwnic),
 - ✓ Części wspólne nieruchomości takie jak powierzchnie komunikacyjne, poddaszy,
 - ✓ Pomieszczenia komórek zsypowych powstałe po zmianie sposobu gromadzenia odpadów,
 - ✓ Inne pomieszczenia lub powierzchnie znajdujące się w częściach wspólnych nieruchomości wolne i niezagospodarowane na potrzeby tych nieruchomości, zwane w dalszej części niniejszego regulaminu „powierzniach”.
2. **Lokal w spółdzielni** – lokal mieszkalny, garaż.
3. **Mieszkaniec** – członek spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka”. Najemcy lokali w spółdzielni oraz zamieszkujący lokal w sytuacji nieuregulowanego stanu prawnego nie są mieszkańcami w znaczeniu niniejszego Regulaminu.

§ 2

1. Powierznie, o których mowa w §1 ust. 1 mogą być wynajmowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Wojewodzianka”.
2. Dział Eksploatacji i Remontów prowadzi ewidencję powierzchni w częściach wspólnych nieruchomości:
 - a) zagospodarowanych na cele wspólne nieruchomości,
 - b) komórek lokatorskich związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego,
 - c) powierzchni w najmie,
 - d) powierzchni wolnych, przeznaczonych do najmu.
3. Dział Eksploatacji i Remontów powiadamia o wolnych powierzchniach do najmu:

- a) mieszkańców budynku, na tablicach ogłoszeń klatek schodowych, w którym te powierzchnie się znajdują oraz na stronie internetowej spółdzielni – w pierwszej kolejności,
- b) mieszkańców nieruchomości, na tablicach ogłoszeń klatek schodowych nieruchomości, do której te powierzchnie należą oraz na stronie internetowej spółdzielni – w drugiej kolejności,
- c) mieszkańców spółdzielni oraz zainteresowanych, na stronie internetowej spółdzielni – w trzeciej kolejności.

§ 3

1. Dział Eksploatacji i Remontów zbiera wnioski o najem powierzchni, dokonuje ich weryfikacji pod względem formalnym (niezaleganie z opłatami za używanie lokalu w spółdzielni, uzupełnienie numeru członkowskiego oraz daty uzyskania członkostwa oraz przedkłada je Komisji powołanej do wyboru najemców.
2. Wniosek winien zawierać:
 - a) datę wniosku, nazwisko i imię wnioskodawcy wraz z adresem do korespondencji,
 - b) adres posiadanego w spółdzielni lokalu,
 - c) oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszym Regulaminem,
 - d) adres wnioskowanej do najmu powierzchni,
 - e) planowane przeznaczenie wraz z podaniem potrzeby najmu powierzchni.

§ 4

1. Wyboru najemców, o których mowa w §3 ust. 1 dokonuje się spośród zakwalifikowanych pod względem formalnym wniosków, w trybie bezprzetargowym przez komisję w składzie: Kierownik Działu Eksploatacji i Remontów lub Z-ca Kierownika Działu Eksploatacji i Remontów, Administrator, Specjalista ds. członkowskich oraz zaproszony na posiedzenie komisji członek Rady Osiedla. W przypadku nieobecności którejkolwiek z wyżej wymienionych osób, decyzję o wyborze najemcy uważa się za podjętą.
2. W zebraniu mogą uczestniczyć zainteresowane najmem osoby.
3. Pierwszeństwo otrzymania powierzchni w najem mają kolejno mieszkańcy budynku, następnie nieruchomości i osiedla, w którym pomieszczenie się znajduje, a w ostatniej kolejności osoby fizyczne lub prawne niebędące mieszkańcami spółdzielni.
4. Najemcy lokali w spółdzielni oraz zamieszkujący lokal w sytuacji nieuregulowanego stanu prawnego, o których mowa w §1 ust. 3 mogą wnioskować o najem powierzchni ale na zasadach jak dla najemców niebędących mieszkańcami spółdzielni.
5. Przy wyborze najemcy decydujące znaczenie ma w pierwszej kolejności członkostwo w Spółdzielni i dłuższy staż członkowski, następnie brak zaległości w opłatach za używanie lokalu mieszkalnego przez okres dłuższy niż 2 miesiące na dzień złożenia wniosku.
6. Komisja, o której mowa w ust. 1 uzasadnia i potwierdza protokolarnie wybór najemcy.

§ 5

1. Warunki finansowe najmu powierzchni części wspólnych budynku określa się w następujący sposób:
 - a) dla mieszkańców koszt najmu pomieszczeń i powierzchni na cele niemieszkalne stanowi suma:
 - iloczynu wynajmowanej powierzchni użytkowej pomnożonej przez wskaźnik 0,8 i aktualnie obowiązujących dla danej nieruchomości wysokości stawek: opłaty eksploatacyjnej, funduszu remontowego, opłaty za c.o. (w przypadku, gdy pomieszczenie jest ogrzewane),

- iloczynu wynajmowanej powierzchni użytkowej przemnożonej przez wysokość aktualnie obowiązującej stawki opłaty za zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych danej nieruchomości, jeżeli w wynajmowanym pomieszczeniu znajduje się przynajmniej jeden punkt poboru lub najemca zostanie obciążony rzeczywistymi kosztami zużycia energii elektrycznej według wskazań podlicznika energii elektrycznej,
 - iloczynu wynajmowanej powierzchni użytkowej przemnożonej przez aktualnie obowiązujące stawki podatku od nieruchomości.
- b) dla osoby prawnej lub fizycznej niebędącej mieszkańcem spółdzielni lub mieszkańca wynajmującego na cele niemieszkalne miesięczny koszt najmu składa się z następujących elementów czynszu:
- iloczynu wynajmowanej powierzchni użytkowej przemnożonej przez aktualnie obowiązujące stawki podatku od nieruchomości,
 - iloczynu wynajmowanej powierzchni i aktualnie obowiązujących w spółdzielni stawek najmu lokali użytkowych (dla powierzchni nr 3 zgodnie z Załącznikiem nr 1 Regulaminu zasad najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów oraz ustalania czynszu najmu i czynszu dzierżawy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu),
 - podatek Vat.
2. Opłata za najem powierzchni wnoszona będzie:
- a) przez mieszkańca spółdzielni co miesiąc wraz z naliczeniem opłaty za używanie lokalu w spółdzielni, począwszy od dnia podpisania umowy najmu.
 - b) przez osobę fizyczną lub prawną niebędącą mieszkańcem spółdzielni na warunkach zawartej umowy najmu, w oparciu o faktury wystawiane przez spółdzielnię na koniec miesiąca kalendarzowego, począwszy od dnia podpisania umowy najmu.
3. W sytuacji kiedy ilość podań osób zainteresowanych najmem powierzchni przewyższa ilość pomieszczeń do wynajmu Zarząd Spółdzielni każdorazowo określa warunki finansowe ich najmu w oparciu o podjętą przez Zarząd Uchwałę.

§ 6

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 7

1. Ewidencję powierzchni w częściach wspólnych nieruchomości i ich statusu prowadzi Dział Eksploatacji i Remontów.
2. Naliczanie dla mieszkańca spółdzielni czynszu najmu powierzchni prowadzi Dział Księgowości.
3. Zawieranie umów na najem powierzchni z osobami fizycznymi i prawnymi niebędącymi mieszkańcami spółdzielni, wystawianie faktur prowadzi Dział Lokali Użytkowych.

§ 8

1. Przekazanie powierzchni w najem jest na czas nieokreślony z możliwością wypowiedzenia przez każdą ze stron na piśmie:
 - a) z terminem 1 miesiąca na koniec miesiąca,
 - b) w każdej chwili za porozumieniem stron.
2. Spółdzielnia może w każdej chwili wypowiedzieć najem ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - a) zalegania w opłatach najmu przez okres dłuższy niż 2 miesiące,

- b) wykorzystywania powierzchni w sposób uciążliwy dla pozostałych użytkowników budynku, sposób inny niż deklarowany we wniosku,
 - c) braku dbałości o stan techniczny powierzchni najmu doprowadzający do jej degradacji.
3. W przypadku wypowiedzenia najmu z przyczyn, o których mowa w ust. 2 wynajmujący powinien opróżnić powierzchnię w terminie do 30 dni od dnia powiadomienia go przez spółdzielnię na piśmie o wypowiedzeniu najmu. Po tym terminie powierzchnie zostaną opróżnione i uporządkowane na koszt dotychczasowego najemcy, bez możliwości roszczeń co do nieopróżnionych przez niego rzeczy.
 4. 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.
 5. Wszelkie adaptacje i ulepszenia, roboty remontowe prowadzone w pomieszczeniach stanowiących przedmiot najmu wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.
 6. 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.
 7. W razie bezumownego korzystania z pomieszczenia wspólnego użytku lub części nieruchomości wspólnej, Spółdzielnia nalicza opłatę za bezumowne korzystanie w wysokości czynszu najmu. Równocześnie wzywa użytkownika do zdania pomieszczenia lub do zawarcia umowy najmu na warunkach określonych w niniejszym regulaminie.
 8. W przypadku, kiedy Spółdzielnia nie może ustalić użytkownika, który bezumownie korzysta z pomieszczenia, przejmuje je komisyjnie, sporządzając z tej czynności protokół, zgodnie z przyjętymi Zasadami udostępniania lokali i komisyjnego wejścia w przypadku nie udostępnienia lokalu w spółdzielni mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu z dnia 10.08.2021 r.

§ 9

1. Najem powierzchni wygasa w przypadku:
 - a) zbycia lub darowizny lokalu w spółdzielni,
 - b) śmierci najemcy.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu dotychczasowym najemcom powierzchni wypowiada się warunki zawartej umowy i podpisuje się nową, na warunkach niniejszego Regulaminu.

§ 10

1. Z dniem 31.05.2022 r. przestaje obowiązywać Regulamin zasad najmu pomieszczeń i powierzchni stanowiących część wspólną nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.06.2020 r. wraz z Aneks nr 1 uchwalonym w dniu 22.10.2020 r.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.05.2022 r. i obowiązuje od dnia 01.06.2022 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Grażyna Jakubiec

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Stefan Brachmański