

Regulamin dotyczący zasad wynajmu pomieszczeń gospodarczych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Dąbrowie Górniczej

§ 1

1. Regulamin dotyczy pomieszczeń stanowiących część wspólną nieruchomości zwanych dalej pomieszczeniami gospodarczymi, z których korzystają na zasadach niniejszego Regulaminu indywidualni użytkownicy.
2. Pod pojęciem Użytkownika rozumie się osobę fizyczną, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie, spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”.
3. Pomieszczeniami gospodarczymi mogą być pomieszczenia wspólnego użytku w tym pomieszczenia powstałe w wyniku adaptacji, które są położone w budynku mieszkalnym takie jak:
 - a) pomieszczenia wspólnego użytku np. wózkownie, suszarnie, pralnie,
 - b) pomieszczenia techniczne (oprócz pomieszczeń z zaworami głównymi, licznikami),
 - c) komory pozostałe po likwidacji zsyków,
 - d) pomieszczenia powstałe w wyniku zabudowy po likwidacji zsyków,
 - e) kolejna piwnica użytkownika,
 - f) inne zabudowane powierzchnie części wspólnych budynku.
4. Spółdzielnia może wynajmować pomieszczenia gospodarcze wyłącznie na potrzeby związane z prowadzeniem gospodarstwa domowego do indywidualnego użytkowania Użytkownikom posiadającym tytuł prawny do lokalu zamieszkałym w danej nieruchomości stanowiącej odrębny przedmiot własności w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 2

1. Administracja w przypadku dysponowania wolnym pomieszczeniem gospodarczym, informuje mieszkańców o możliwości wynajęcia pomieszczenia, poprzez wywieszenie komunikatu na tablicach ogłoszeń danej nieruchomości co najmniej 10 dni przed wyznaczonym terminem składania wniosków.
2. Komunikat powinien zawierać następujące informacje:
 - lokalizacja i rodzaj pomieszczenia gospodarczego,
 - termin i miejsce składania wniosków,
 - dodatkowe informacje wynikające z treści § 4.
3. Warunkiem ubiegania się o wynajem pomieszczenia gospodarczego jest brak jakichkolwiek zadłużeń zainteresowanego Użytkownika w stosunku do Spółdzielni.

§ 3

Zainteresowany otrzymaniem pomieszczenia gospodarczego składa do właściwej Administracji Osiedla Mieszkaniowego wniosek o jego wynajęcie po ukazaniu się komunikatu Spółdzielni o możliwości wynajęcia pomieszczenia gospodarczego, o którym mowa w §2 .

§ 4

1. W przypadku zainteresowania wynajęciem pomieszczenia gospodarczego przez więcej niż przez 1 osobę, właściwa Administracja Osiedla Mieszkaniowego przeprowadza ustny przetarg w celu ustalenia wysokości czynszu za wynajem pomieszczenia gospodarczego.
2. Administracja Osiedla Mieszkaniowego zawiadamia pisemnie zainteresowane osoby o terminie i miejscu przeprowadzenia ustnego przetargu o którym mowa w pkt 1.
3. Stawką bazową do przeprowadzenia przetargu jest wysokość miesięcznej opłaty uchwalonej przez Radę Nadzorczą.
4. Ustny przetarg przeprowadza się w obecności wszystkich osób zainteresowanych i przybyłych w wyznaczonym terminie.
5. Pomieszczenie gospodarcze wynajmuje się osobie, która zaproponuje najwyższą stawkę.

§ 5

1. Korzystanie z pomieszczenia gospodarczego odbywa się na podstawie umowy najmu zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Użytkownikiem.
2. Pomieszczenia gospodarcze są udostępniane Najemcy na czas nieoznaczony z zastrzeżeniem, że mogą być one ponownie przeznaczone do wspólnego użytkowania przez lokatorów (w tym, jeśli zajdzie taka potrzeba może zostać przywrócona tym pomieszczeniom ich poprzednia funkcja).
3. Pomieszczenia gospodarcze przekazane do indywidualnego użytkowania nie mogą być podnajmowane, ani oddawane w bezpłatne korzystanie innej osobie bez zgody Spółdzielni.
4. Korzystanie z pomieszczenia gospodarczego nie rodzi praw własności i pomieszczenie to nie może być przedmiotem obrotu.

§ 6

1. Wysokość czynszu za pomieszczenia gospodarcze ustala się na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej lub w wysokości ustalonej w drodze przetargu, o którym mowa w §4 i jest on wnoszony przez Najemcę wraz z opłatą za użytkowanie mieszkania.
2. W przypadku wynajmowania pomieszczeń gospodarczych wyposażonych w instalację wodno – kanalizacyjną, centralne ogrzewanie lub gniazdka instalacji elektrycznej Administracja dokonuje trwałego odcięcia mediów.

§ 7

1. Najemca pomieszczenia gospodarczego zobowiązany jest do:
 - używania pomieszczenia z należytą starannością,
 - utrzymania pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
 - przestrzegania przepisów p-poż,
 - udostępnienia pomieszczenia pracownikom Spółdzielni w celu dokonania kontroli technicznej oraz sposobu użytkowania lub usunięcia awarii,
 - przestrzegania Regulaminu dotyczącego zasad wynajmu pomieszczeń gospodarczych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Dąbrowie Górniczej oraz Regulaminu porządku domowego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Dąbrowie Górniczej,
 - oznaczenia pomieszczenia numerem nadanym przez Administrację.
2. W pomieszczeniach gospodarczych zabrania się:
 - przechowywania substancji i materiałów niebezpiecznych, łatwopalnych itp.
 - instalowania gniazdek elektrycznych i dodatkowych punktów świetlnych,
 - wykorzystywania istniejącej instalacji elektrycznej do innych celów oprócz oświetlenia,
 - dokonywania jakichkolwiek zmian bez zgody Spółdzielni,
 - prowadzenia zarobkowej działalności gospodarczej.

§ 8

1. Każda ze stron może rozwiązać umowę najmu z zachowaniem 1 – miesięcznego okresu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia liczony jest od miesiąca następnego po miesiącu w którym dokonano wypowiedzenia. Wypowiedzenie umowy następuje w formie pisemnej.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - użytkowania pomieszczenia w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
 - nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu,

- zwłoki z zapłatą czynszu za okres 2 miesięcy, po uprzednim zawiadomieniu Najemcy na piśmie i wyznaczeniu dodatkowego 1- miesięcznego terminu do uiszczenia zadłużenia. Po bezskutecznym upływie w/w terminu Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest do dobrowolnego opróżnienia i opuszczenia pomieszczenia w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy oraz przekazania go do dyspozycji Spółdzielni.
3. W przypadku, gdy po upływie terminu przekazania pomieszczenia do Spółdzielni, pomieszczenie nie zostanie przez Najemcę opróżnione, zgromadzone w nim przedmioty zostaną przez Wynajmującego wywiezione na wysypisko śmieci, a kosztami wywozu obciążony zostanie Najemca. To działanie Spółdzielni poprzedzone zostanie pisemnym wezwaniem wysłanym listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru (albo doręczone Najemcy osobiście), z wyznaczonym ostatecznym terminem i skutkami jego niezachowania.
 4. W przypadku zbycia mieszkania przez Najemcę pomieszczenia, nabywca mieszkania nie wstępuje w prawa dotychczasowego Najemcy. W takim przypadku Spółdzielnia przysługuje prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, chyba że Najemca złoży Spółdzielni oświadczenie o rozwiązaniu umowy na zasadzie porozumienia stron.

§ 9

1. Użytkownik zainteresowany zabudową części powierzchni wspólnej na pomieszczenie gospodarcze jest zobowiązany wystąpić z wnioskiem do Administracji danego Osiedla o zgodę na jej wykonanie.
2. Administracja określa warunki dokonania zabudowy.
3. Wykonaną zabudowę należy zgłosić do Administracji w celu przeprowadzenia odbioru i spisania umowy najmu pomieszczenia gospodarczego.
4. Koszty związane z zabudową części powierzchni wspólnej na pomieszczenie gospodarcze (w tym zabudowę wnek) ponosi zainteresowany Użytkownik, a w przypadku zwolnienia takiego zaadaptowanego pomieszczenia Spółdzielnia nie zwraca poniesionych nakładów.

§ 10

Spółdzielnia z Użytkownikami pomieszczeń gospodarczych przydzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu dokona zawarcia umów najmu na przedmiotowe pomieszczenia gospodarcze.

§ 11

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 65/2012 z dnia 27.08.2012 roku i obowiązuje od dnia uchwalenia.