

Zasady przekazywania w najem lub użyczenia części wspólnych nieruchomości w budynkach, w których zarząd nieruchomością wspólną sprawowany jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową VII Dwór.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 t.j. z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 16.09.01982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2017.1560 t.j. z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U.2015.1892 t.j. z późn. zm.),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór w Gdańsku.

§ 1

Niniejsze zasady dotyczą:

1. najmu pomieszczeń, które stanowią część wspólną nieruchomości,
2. użytkowania piwnic w nieruchomościach, w których piwnice nie zostały przypisane do lokali mieszkalnych w uchwałach określających przedmiot odrębnej własności.

Najem pomieszczeń, które stanowią część wspólną nieruchomości

§ 2

1. Pomieszczenie, które stanowi część wspólną nieruchomości, może zostać przekazane w najem jedynie zgodnie z niniejszymi Zasadami.
2. Zmiana przeznaczenia pomieszczenia stanowiącego część wspólną nieruchomości ze wspólnego użytku na najem a także z najmu na wspólny użytek wymaga zgody współwłaścicieli lokali w danej nieruchomości wyrażonej w formie uchwały.
3. Właściciele lokali w danej nieruchomości podejmują uchwałę o wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia wskazanego pomieszczenia stanowiącego część wspólną nieruchomości oraz udzielają pełnomocnictwa Zarządowi do zawarcia umów najmu. Podjęcie uchwały następuje w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd lub osoby przez Zarząd upoważnione. Uchwała zapada większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów.
4. Podjęcie uchwały, o której mowa w ust. 3 nie jest wymagane dla tych pomieszczeń, które były przedmiotem najmu przed dniem 09 września 2017 r. (data wejścia w życie ustawy nowelizującej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych).

§ 3

1. Osoby zainteresowane wynajęciem pomieszczenia, które stanowi część wspólną nieruchomości, składają pisemny wniosek do Spółdzielni.
2. Zarząd nie rozpatruje wniosków osób zadłużonych wobec Spółdzielni.
3. W przypadku złożenia wniosków przez więcej niż jedną osobę, Zarząd Spółdzielni ustala opłatę wywoławczą, której wysokość wynika z kalkulacji kosztów utrzymania pomieszczenia, zaś na najemcę zostaje wybrana osoba, która zaproponowała najwyższą opłatę.

4. Zarząd zawiera z wybranym wnioskodawcą umowę najmu pomieszczenia, które stanowi część wspólną nieruchomości i wobec którego właściciele lokali podjęli uchwałę, o której mowa w § 2 ust. 3 albo występuje przesłanka wskazana w § 2 ust. 4.
5. Umowa najmu zawierana jest na czas nieokreślony z możliwością jej rozwiązania z miesięcznym okresem wypowiedzenia.

§ 4

1. Wszelkie prace adaptacyjne wykonuje wnioskodawca we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości jego zwrotu. Prace winny być wykonane w uzgodnieniu z Działem Technicznym Spółdzielni.
2. Wynajmowanie pomieszczenie może być używane wyłącznie na cele określone w umowie.
3. Najemca zobowiązany jest do utrzymania ładu i porządku, dokonywania wszelkich napraw i remontów na własny koszt oraz do przestrzegania przepisów bhp i p.poż.
4. W przypadku, gdy najem dotyczy pomieszczenia zaadaptowanego z części korytarza, po rozwiązaniu umowy, dotychczasowy najemca jest zobowiązany do rozbiórki zabudowy, chyba że rozwiązanie umowy nastąpiło z powodu zbycia lokalu mieszkalnego w danej nieruchomości przez najemcę tego pomieszczenia, a nabywca lokalu mieszkalnego zawrze ze Spółdzielnią umowę najmu tego pomieszczenia na dotychczasowych warunkach.

§ 5

1. Z tytułu najmu pomieszczeń najemca ponosi miesięczne opłaty w wysokości zgodnej z Uchwałą Zarządu i zawartą umową. Opłaty winny być wnoszone terminowo wraz z opłatami za mieszkanie. W razie opóźnienia w uiszczaniu opłat, Spółdzielnia naliczy odsetki ustawowe.
2. Zarząd Spółdzielni może wypowiedzieć umowę najmu pomieszczeń, które stanowią część wspólną nieruchomości bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku wystąpienia zaległości w opłatach wobec Spółdzielni (z tytułu prawa do mieszkania jak i do pomieszczenia).

Użytkowanie piwnic

§ 6

1. Z osobami posiadającymi tytuły prawne do mieszkań (poza najmem wynikającym z umowy z innym podmiotem niż Spółdzielnia) w nieruchomościach, w których uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali nie uwzględniały piwnicy jako pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego, Zarząd zawiera umowy o użyczenie (bezpłatne użytkowanie piwnicy).
2. Każdy z użytkowników mieszkań zawiera ze Spółdzielnią umowę na tę piwnicę, która w dacie zawarcia umowy jest faktycznie przez niego użytkowana. Wszystkie piwnice w danym budynku powinny posiadać stosowne oznaczenie.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego, umowa ulega rozwiązaniu a kolejny użytkownik ma prawo do zawarcia nowej umowy na takich samych zasadach jak poprzednik.

4. W przypadku, gdy użytkownik mieszkania nie posiada przypisanej piwnicy, może ubiegać się o zawarcie umowy użyczenia innego pomieszczenia, na podstawie której będzie mógł je używać bezpłatnie.
5. Do jednego lokalu mieszkalnego może zostać przypisane tylko jedno pomieszczenie piwniczne. Każde dodatkowe pomieszczenie może być wynajmowane na podstawie paragrafów 2-5.

Postanowienia końcowe

§ 7

1. W razie samowolnego zajęcia części wspólnej nieruchomości, Spółdzielnia może dokonać usunięcia sprawy działając z pomocą Policji lub Straży Miejskiej.
2. Utrudnienie korzystania z części wspólnej nieruchomości polegające na użytkowaniu niezgodnie z przeznaczeniem wynikającym z umowy najmu lub zmniejszeniu drogi komunikacyjnej itp., jest podstawą wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 8

1. Każdy ze współwłaścicieli ma prawo do korzystania z części wspólnej nieruchomości w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych współwłaścicieli.
2. Pożytki z wynajmowania części wspólnej nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości wspólnej, a w częściach przekraczających te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 9

Niniejsze Zasady zostały uchwalone przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór Uchwałą nr 114/2017 z dnia 21.12.2017r. i wchodzi w życie z chwilą uchwalenia. Z tą chwilą wygasają Zasady uchwalone przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej VII Dwór Uchwałą nr 14 z dnia 14.02.2012 r.

Z-ca Prezesa Zarządu
ds. techniczno-eksploatacyjnych
SM „VII Dwór”
A. Garmy
mgr Andrzej Fidytek

Prezes Zarządu
SM „VII DWÓR”
Joanna Antolak
mgr Joanna Antolak