

**Regulamin wynajmu oraz zasady korzystania z dodatkowych pomieszczeń na klatkach schodowych i w piwnicach budynków zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową „Mazowsze” w Ciechanowie**

**Postanowienia ogólne  
§ 1**

Ilekróć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1. Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową „Mazowsze” w Ciechanowie.
2. Administracji – Zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Mazowsze” w Ciechanowie.
3. Pomieszczeniu dodatkowym – należy przez to rozumieć pomieszczenia, położone w klatkach schodowych i w piwnicach, będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Mazowsze” w Ciechanowie, a w szczególności:
  - a) pomieszczenia wprost wskazane w dokumentacji technicznej budynku, np. wózkownie, suszarnie, pralnie oraz inne,
  - b) pomieszczenia techniczne (oprócz pomieszczeń z zaworami głównymi, licznikami i innymi o podobnym zastosowaniu lub charakterze),
  - c) inne wydzielone i zabudowane powierzchnie budynku.
4. Najemcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie, spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni, w rozumieniu Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która ma podpisaną umowę najmu i korzysta z pomieszczenia dodatkowego.
5. Wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie, spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni, w rozumieniu Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, składającą wniosek o wynajem pomieszczenia dodatkowego,
6. Użytkownik - należy przez to rozumieć osobę fizyczną, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie, spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni, w rozumieniu Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która korzysta z pomieszczenia dodatkowego bez umowy oraz nie ponosi opłat za korzystanie.
7. Regulaminie – należy przez to rozumieć Regulamin wynajmu oraz zasad korzystania z pomieszczeń dodatkowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową „Mazowsze” w Ciechanowie.
8. Z Regulaminu wyłącza się powierzchnie niebędące pomieszczeniami dodatkowymi w rozumieniu Regulaminu, przystosowane samodzielnie i ze środków własnych Użytkownika, na które uzyskał zgodę Zarządu i zostały wykonane przed wejściem w życie niniejszego Regulaminu oraz pomieszczenia wykorzystywane przez Spółdzielnię na realizację zadań statutowych.

## **Zakres obowiązywania regulaminu**

### **§ 2**

1. Regulamin dotyczy pomieszczeń dodatkowych stanowiących część nieruchomości, które mogą zostać przeznaczone do udostępnienia w zakresie i na zasadach wskazanych przez niniejszy Regulamin.
2. Spółdzielnia może wynająć pomieszczenia dodatkowe wyłącznie na potrzeby związane z prowadzeniem gospodarstwa domowego.
3. Pierwszeństwo najmu przysługuje Wnioskodawcom posiadającym tytuł prawny do lokalu, zamieszkałym w klatce schodowej, w której usytuowane jest pomieszczenie dodatkowe.
4. Pomieszczenia dodatkowe nie nadają się do stałego zamieszkania osób i nie mogą być wykorzystywane w ten sposób.
5. Użytkownik nie może prowadzić działalności gospodarczej w pomieszczeniu dodatkowym.
6. Przychody z wynajmu będą zasilały fundusz remontowy nieruchomości, w której się znajdują.

## **Tryb przydzielania i przekazywania pomieszczeń dodatkowych**

### **§ 3**

1. Administracja, w przypadku dysponowania wolnym pomieszczeniem dodatkowym w danym budynku, informuje mieszkańców o możliwości wynajęcia pomieszczenia, poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń na klatce schodowej na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem składania wniosków w tym zakresie.
2. Ogłoszenie zawiera następujące informacje:
  - a) lokalizację, rodzaj pomieszczenia dodatkowego, powierzchnię i wysokość opłaty z zastrzeżeniem postanowień dalszych tego Regulaminu,
  - b) termin i miejsce składania wniosków.
3. Warunkiem ubiegania się o wynajem pomieszczenia dodatkowego jest:
  - a) brak jakichkolwiek zadłużeń Wnioskodawcy w stosunku do Spółdzielni,
  - b) nieposiadanie przez Wnioskodawcę innego dodatkowego pomieszczenia (z wyłączeniem sytuacji dotyczącej braku zainteresowania innych osób wynajęciem pomieszczenia dodatkowego),
  - c) przysługiwanie Wnioskodawcy spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni, w rozumieniu Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - d) obowiązek zapoznania się z postanowieniami Regulaminu i pisemne zaakceptowanie tych postanowień.
4. Wnioski od Wnioskodawców posiadających zadłużenie nie będą rozpatrywane.
5. Wnioski od Wnioskodawców posiadających inne dodatkowe pomieszczenie będą rozpatrywane jedynie w przypadku braku innych wniosków dotyczącego konkretnego pomieszczenia dodatkowego.

## **Sposób składania wniosków i data ich wpływu**

### **§ 4**

1. Po ukazaniu się ogłoszenia o możliwości wynajęcia pomieszczenia dodatkowego Wnioskodawca składa do Spółdzielni pisemny wniosek o jego wynajęcie.
2. Za datę wpływu wniosku uznaje się jego fizyczne doręczenie bezpośrednio do siedziby Spółdzielni lub datę doręczenia przez pocztowego operatora publicznego do siedziby Spółdzielni.
3. Wnioski przesyłane po terminie zostaną pozostawione bez rozpoznania.

## **Zasady rozpatrywania Wniosków**

### **§ 5**

1. W przypadku złożenia wniosku o najem konkretnego pomieszczenia dodatkowego przez więcej niż jednego Wnioskodawcę, Spółdzielnia dokona wyboru w trybie aukcji ustnej, gdzie ceną wywoławczą będzie stawka opłaty określona zgodnie z §7 ust.1. Kryterium decydującym jest najwyższa proponowana stawka za wynajem.
2. W przypadku, o którym mowa powyżej Administracja rozumiana zgodnie z definicją zawartą we wstępie niniejszego regulaminu, powołuje komisję złożoną co najmniej z 3 osób, w tym jednego przedstawiciela Rady Nadzorczej.
3. O terminie aukcji ustnej lub terminie do złożenia ofert pisemnych Administracja będzie informować zainteresowanych Wnioskodawców pisemnie.

## **Czas trwania umowy najmu**

### **§ 6**

1. Korzystanie z pomieszczenia dodatkowego odbywa się na podstawie umowy najmu zawartej pomiędzy Spółdzielnią, a Najemcą na czas określony nie przekraczający trzech lat.
2. Każdorazowe przekazanie pomieszczenia dodatkowego bez względu na jego podstawę następuje poprzez sporządzenie i podpisanie przez strony protokołu zdawczo – odbiorczego, który stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu.
3. Pomieszczenia dodatkowe przekazane do indywidualnego użytkownika nie mogą być podnajmowane w całości lub części, ani oddawane w bezpłatne korzystanie innej osobie bez pisemnej zgody Spółdzielni.

## **Opłaty**

### **§ 7**

1. Minimalna wysokość opłaty za wynajem równa jest łącznej stawce funduszu remontowego danego budynku tj. funduszu nr 1 i funduszu nr 2.
2. Opłata najmu naliczana jest za 1m<sup>2</sup> powierzchni pomieszczenia miesięcznie.
3. Opłata najmu wnoszona jest przez Najemcę wraz z pozostałymi opłatami eksploatacyjnymi.
4. W przypadku zamiaru wyposażenia pomieszczenia w instalację elektryczną, wodną lub korzystania z istniejących. Najemca zobowiązany jest do uzyskania zgody Spółdzielni na zamontowanie we własnym zakresie i na własny koszt indywidualnego licznika/wodomierza na podstawie wskazań którego będzie rozliczany.

## **Warunki użytkowania dodatkowych pomieszczeń**

### **§ 8**

1. Najemca pomieszczenia dodatkowego zobowiązany jest do:
  - a) używania pomieszczenia z należytą starannością,
  - b) utrzymywania pomieszczenia we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i p. poż.,
  - c) przestrzegania niniejszego Regulaminu najmu oraz zasad korzystania z dodatkowych pomieszczeń w piwnicach i na klatkach schodowych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową „Mazowsze” w Ciechanowie oraz przestrzegania postanowień Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Mazowsze” w Ciechanowie i Statutu Spółdzielni.

- d) udostępniania pomieszczenia na żądanie Spółdzielni ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także do wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
  - e) montażu we własnym zakresie i na własny koszt dodatkowych instalacji elektrycznych/wodnych – po uzyskaniu zgody Spółdzielni.
2. W pomieszczeniach zabrania się:
- a) przechowywania substancji i materiałów niebezpiecznych, łatwopalnych itp.,
  - b) instalowania gniazdek elektrycznych i dodatkowych punktów świetlnych oraz instalacji wodnych bez zgody Spółdzielni,
  - c) dokonywania jakichkolwiek prac budowlano – adaptacyjnych bez zgody Spółdzielni,
  - d) prowadzenia działalności gospodarczej.

### **Wypowiedzenie i wygaśnięcie umowy oraz zwrot pomieszczeń**

#### **§ 9**

1. Każda ze stron może rozwiązać umowę najmu z zachowaniem 3 – 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:
  - a) użytkowania pomieszczenia w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
  - b) nieprzestrzegania któregośkolwiek z postanowień niniejszego Regulaminu, w szczególności naruszenia § 2 pkt 4 i 5, § 8 pkt 1 i 2,
  - c) opóźnienia w zapłacie opłat za czynsz, opłaty eksploatacyjne lub czynsz najmu pomieszczenia dodatkowego za co najmniej dwa okresy płatności,
  - d) zaistnienia innych zdarzeń niezależnych od Wynajmującego, uzasadniających rozwiązanie umowy najmu.
4. Umowa ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym z dniem ustania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego Najemcy.
5. Umowa wygasa z chwilą śmierci Najemcy.

### **Zasady wydawania lokalu**

#### **§ 10**

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązany jest do dobrowolnego opróżnienia i opuszczenia pomieszczenia dodatkowego oraz przekazania go do dyspozycji Administracji w terminie 14 dni.
2. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu spadkobiercy lub osoby dysponujące pomieszczeniem zobowiązane są do przekazania pomieszczenia dodatkowego do dyspozycji Administracji w terminie 30 dni.
3. Po bezskutecznym upływie terminu wskazanego w ust. 1 lub 2, Spółdzielnia wyznaczy termin komisyjnego przejęcia pomieszczenia dodatkowego przez Administrację. O terminie i miejscu przejęcia pomieszczenia dodatkowego Spółdzielnia powiadamia Najemcę, spadkobierców lub osoby dysponujące pomieszczeniem, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru – na ostatni znany Spółdzielni adres.
4. Pozostawione w pomieszczeniu i nieuprzątnięte ruchomości zostaną usunięte przez Spółdzielnię na koszt i ryzyko Najemcy, spadkobierców, osób dysponujących pomieszczeniem.
5. W przypadku zbycia mieszkania przez Najemcę (np. sprzedaż, darowizna, zamiana, umowa o dożywocie) nabywca mieszkania nie wstępuje w prawa dotychczasowego Najemcy pomieszczenia dodatkowego. W takim przypadku umowa najmu zostaje rozwiązana z dniem ustania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego Najemcy.

Najemca zobowiązany jest do przekazania wynajmowanego pomieszczenia do dyspozycji Spółdzielni w terminie określonym w ust. 1. Powyższe stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia umowy na skutek śmierci Najemcy.

6. Opłata za pomieszczenie dodatkowe będzie naliczana do dnia przekazania pomieszczenia do dyspozycji Spółdzielni z uwzględnieniem zasady określonej w § 7 ust. 8
7. Opłaty wnoszone zaliczkowo podlegają rozliczeniu w terminach ustalonych przez Spółdzielnię na zasadach określonych w Regulaminie w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale.

### **Postanowienia końcowe** **§ 11**

1. Spółdzielnia z dotychczasowymi Użytkownikami pomieszczeń dodatkowych przydzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu dokona zawarcia umów najmu na zasadach określonych niniejszym Regulaminem.
2. W przypadku posiadania przez danego Użytkownika więcej niż jednego pomieszczenia dodatkowego umowa, o której mowa w ust. 1 powyżej zostanie zawarta wyłącznie na jedno wybrane przez Użytkownika pomieszczenie.
3. Umowa, o której mowa w ust. 1 nie zostanie zawarta z Użytkownikami posiadającymi w danej klatce schodowej lub budynku pomieszczenie stanowiące przechowalnię wózków i rowerów lub pomieszczenie, które jako jedyne można przeznaczyć na przechowalnię wózków rowerów w wykonaniu „Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Mazowsze” w Ciechanowie, stanowiącego załącznik do Uchwały Nr 34/2022 Rady Nadzorczej z dnia 19 grudnia 2022 r. z późniejszymi zmianami.
4. Niezawarcie przez Użytkownika umowy najmu do dnia wejścia w życie niniejszego Regulaminu spowoduje rozpoczęcie biegu terminu wskazanego w § 10 ust. 1
5. Sprawy nieuregulowane w niniejszym Regulaminie rozstrzygane będą przez Zarząd Spółdzielni.
6. Niniejszy Regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą nr 1/2024 w dniu 29.01.2024 r. z mocą obowiązującą od dnia 01.06.2024 r.

**Sekretarz RN:**

**/-/ Iwona Sobczak**

**Przewodniczący RN:**

**/-/ Przemysław Szymański**