

REGULAMIN

NAJMU I KORZYSTANIA Z POMIESZCZEŃ WSPÓLNEGO UŻYTKU PRZEZNACZONYCH NA CELE MIESZKANIOWE.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady odpłatnego udostępniania na rzecz Mieszkańców pomieszczeń wspólnego użytku przeznaczonych na cele mieszkaniowe w budynkach należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.
2. Definicje pojęć używanych w niniejszym Regulaminie:
 - a) Wynajmujący - Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach z siedzibą przy ul. Zawiszy Czarnego 8 w Katowicach,
 - b) Najemca – osoba fizyczna lub prawna, której przysługuje tytuł prawny (posiada podpisaną umowę najmu z Spółdzielnią) do używania pomieszczenia wspólnego użytku przeznaczonego na cele mieszkaniowe,
 - c) pomieszczenie wspólnego użytku na cele mieszkaniowe - pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniem, przeznaczone do wspólnego korzystania w danej nieruchomości, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, zwane w dalszej części Regulaminu „pomieszczeniem”.

§ 2

Rodzaje (typy) pomieszczeń udostępnionych odpłatnie na cele mieszkaniowe:

1. komórka pozsypowa - zlokalizowana na ciągu komunikacyjnym budynku, powstała w wyniku likwidacji zsypu w budynku,
2. komórka międzypiętrowa - zlokalizowana na ciągu komunikacyjnym budynku (między piętrami),
3. komórka na przewiązce - zlokalizowana na przewiązce budynku,
4. pomieszczenie komory zsypowej - pomieszczenie na poziomie gruntu z niezależnym wejściem, powstałe po zmianie sposobu gromadzenia odpadów,
5. dodatkowe pomieszczenie gospodarcze.

II. Zasady najmu pomieszczeń wspólnego użytku

§ 3

Kryteria przydziału pomieszczeń:

1. Składający podanie o najem pomieszczenia posiada tytuł prawny do lokalu znajdującego się w budynku, w którym znajduje się pomieszczenie.
2. W przypadku wolnych pomieszczeń o pierwszeństwie ich przyznania decyduje data złożenia podania.
3. W przypadku złożenia podania o najem pomieszczenia tego samego dnia, przez więcej niż jednego zainteresowanego, wyboru Najemcy dokonuje Wynajmujący w oparciu o poniższe kryteria:
 - uregulowane płatności wobec Spółdzielni,
 - ilość osób tworzących gospodarstwo domowe,
 - indywidualna sytuacja rodzinna i związana z nią potrzeba zapewnienia miejsca na przechowywanie wózków dziecięcych, wózków inwalidzkich i sprzętu rehabilitacyjnego.

4. W przypadku komórki pozysypowej pierwszeństwo najmu przysługuje Najemcom, posiadającym podpisane umowy najmu na komórki przysypowe, zlokalizowane w pomieszczeniach pozysypowych,

§ 4

Integralnym załącznikiem do umowy najmu jest protokół zdawczo – odbiorczy, spisywany przez pracowników Administracji Osiedla.

§ 5

1. Umowa najmu pomieszczenia wspólnego użytku wygasa w przypadku:
 - a) zbycia przez Najemcę lokalu mieszkalnego w drodze umowy sprzedaży, darowizny itp.,
 - b) utarty tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego przez Najemcę na innej podstawie, niż określona w ust. 1,
 - c) śmierci Najemcy.
2. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Najemca, lub w przypadku zgonu Najemcy, osoba działająca w jego imieniu, zobowiązana jest opróżnić i wydać Spółdzielni wynajmowane pomieszczenie, w terminie 7 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

§ 6

1. Najemca ma prawo rozwiązać umowę najmu pomieszczenia z zachowaniem jednomiesięcznego wypowiedzenia. Wypowiedzenie umowy najmu wymaga formy pisemnej.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) użytkowania pomieszczenia w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
 - b) nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu,
 - c) zalegania z opłatami czynszowymi.Wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem 1 - miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, bez podawania przyczyny.

§ 7

1. W przypadku nieprzekazania pomieszczenia w terminach określonych w § 5 i § 6 Regulaminu, Wynajmujący będzie naliczał opłatę za bezumowne korzystanie z pomieszczenia, do czasu jego opróżnienia przez Najemcę, a w przypadku zgonu Najemcy osobę działającą w jego imieniu.
2. W przypadku nieprzekazania pomieszczenia w terminach określonych w § 5 i § 6 Regulaminu, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia pomieszczenia i umieszczenia zgromadzonych w nim przedmiotów w depozycie Spółdzielni. Jednostronne przejęcie pomieszczenia nastąpi komisyjne, na którą to okoliczność sporządzony zostanie protokół. Kosztami wejścia do pomieszczenia, transportu i przechowywania rzeczy będzie obciążony dotychczasowy Najemca a w przypadku zgonu Najemcy, osoba działającą w jego imieniu.

III. Warunki użytkowania pomieszczeń dodatkowych

§ 8

1. Najemca pomieszczenia zobowiązany jest do utrzymywania w nim czystości i porządku. W przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia pomieszczenia, występowania w nim insektów i/lub zagrożenia sanitarno-epidemiologicznego, Najemca jest zobowiązany wykonać na własny koszt prace porządkowe i dezynsekcyjne w trybie natychmiastowym.
2. W razie niewywiązywania się przez Najemcę z obowiązków określonych w ust. 1, Spółdzielnia, po wcześniejszym wezwaniu, ma prawo podjąć działania zmierzające do usunięcia zagrożeń we własnym zakresie na koszt Najemcy.
3. Najemca pomieszczenia zobowiązany jest oraz dokonywania wszelkich napraw i likwidacji usterek wynikających z użytkowania pomieszczenia, zgodnie z postanowieniami Regulaminu podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnię a użytkownikami lokali w zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w obrębie budynków i lokali w SM „Piast” w Katowicach.
4. Z uwagi na występujące ryzyko przebywania osób niepożądanych w budynku, Najemca zobowiązany jest do sprawowania bieżącej kontroli nad tym, aby drzwi do wynajmowanego pomieszczenia pozostawały zamknięte.
5. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię otwartych drzwi do pomieszczenia i po wcześniejszym wezwaniu Najemcy do ich zamknięcia, Spółdzielnia dokonana wymiany wkładki do drzwi i zamknięcia pomieszczenia, a kosztami obciąży Najemcę.
6. W przypadku zużycia/uszkodzenia wkładki w drzwiach wejściowych do wynajmowanego pomieszczenia (jeśli klucz nie obraca się płynnie, utyka lub nie można go wyjąć), Najemca zobowiązany jest do wymiany wkładki we własnym zakresie i na własny koszt.
7. W użytkowanym pomieszczeniu zabrania się przechowywania materiałów palnych, żrących, toksycznych, wybuchowych, gnijących i rozkładających się, powodujących brzydkie zapach oraz zwierząt.
8. Pomieszczenia nie mogą być wykorzystywane jako warsztat podręczny ani rzemieślniczy.
9. Zakazane są wszelkie ingerencje w ściany konstrukcyjne i działowe wynajmowanych pomieszczeń.
10. Spółdzielnia nie wyraża zgody na przebudowę i rozbudowę instalacji elektrycznej w wynajmowanych pomieszczeniach.
11. Zabroniona jest ingerencja oraz ograniczanie dostępu (zabudowa lub zastawianie) instalacji teletechnicznej i elektrycznej znajdującej się w pomieszczeniu.
12. Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu najmu w podnajem ani bezpłatne używanie osobom trzecim bez zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie.
13. Wszelkie prace remontowe, adaptacyjne, itp., przeprowadzane przez Najemcę w pomieszczeniu wymagają pisemnej zgody Spółdzielni. Prace o których mowa powyżej Najemca dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt.

14. Jeżeli stan techniczny lub estetyka wykonanych robót remontowych i adaptacyjnych budzić będzie zastrzeżenia, Spółdzielnia ma prawo żądać przywrócenia pomieszczenia do stanu pierwotnego na koszt Najemcy lub wykonać te prace na koszt Najemcy.
15. Po rezygnacji z najmu pomieszczenia Najemca zobowiązany jest do zwrotu Wynajmującemu pomieszczenia w stanie co najmniej niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania. Podstawę do ustalenia stanu technicznego, w momencie jego przekazania przez Najemcę Wynajmującemu, stanowić będzie protokół zdawczo– odbiorczy, spisany przez pracowników Spółdzielni.
16. Nie jest możliwe przyłączenie powierzchni wynajmowanych pomieszczeń do powierzchni mieszkania.
17. W pomieszczeniach wspólnego użytku niedopuszczalne jest palenie wyrobów tytoniowych oraz korzystanie z otwartego ognia.
18. Najemca na wniosek Spółdzielni lub operatora instalacji elektrycznej niezwłocznie (do 24h) umożliwi dostęp do wynajmowanego pomieszczenia celem wykonania niezbędnych prac inwestycyjnych, remontowych, naprawczych lub konserwacyjnych na instalacjach i elementach budynku będących częścią wspólną nieruchomości.
19. W celu umówienia dostępu do wynajmowanego pomieszczenia, Najemca zobowiązany jest do udostępnienia kontaktu telefonicznego danej Administracji Osiedla, a w przypadku zmiany numeru, do natychmiastowego poinformowania o tym fakcie, celem przeprowadzenia aktualizacji danych kontaktowych.
20. W przypadku nie wywiązania się Najemcy z obowiązku określonego w ust. 18, Spółdzielnia dokona komisyjnego otwarcia wynajmowanego pomieszczenia, a następnie zabezpieczy pomieszczenie poprzez zamontowanie nowej wkładki. Kosztami zakupu nowej wkładki oraz kosztami usługi polegającej na rozwierceniu starej i montażu nowej wkładki do drzwi, zostanie obciążony użytkownik pomieszczenia.
21. Spółdzielnia nie odpowiada za zniszczenie lub utratę ruchomości oraz wartościowych przedmiotów przechowywanych w wynajętych pomieszczeniach na skutek włamania, rabunku lub innych zdarzeń losowych.

IV. Postanowienia końcowe

§ 9

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego Regulaminu, zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.