

Regulamin wynajmu i korzystania z lokali użytkowych oraz pomieszczeń dodatkowych w MSM "ELIZA" we Wrocławiu

Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2018 poz. 845 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 z późn. zm.)
- Statut Spółdzielni

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin dotyczy lokali użytkowych, piwnic i wózkowni oraz pomieszczeń dodatkowych (tj. komórek w bramach przelotowych, dodatkowych piwnic) stanowiących część nieruchomości, przeznaczonych do udostępnienia.

§ 2

1. Spółdzielnia wynajmuje pomieszczenia dodatkowe, wyłącznie na potrzeby Członków Spółdzielni, związane z prowadzeniem gospodarstwa domowego lub działalności gospodarczej.
2. Pomieszczenia te nie nadają się do stałego zamieszkania osób.

II. Wynajem lokali użytkowych

§ 3

1. Spółdzielnia może zawierać umowy najmu lokali użytkowych z osobami prawnymi lub osobami fizycznymi będącymi lub nie będącymi Członkami Spółdzielni.

§ 4

1. Decyzję o wynajmie lokali użytkowych podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Warunki najmu lokali użytkowych są określane w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

§ 5

Dobór najemcy lokali użytkowego następuje w drodze przetargu lub wyboru ofert dokonywanych przez Zarząd.

§ 6

Wynajem lokalu użytkowego na czas określony powyżej 10 lat wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 7

Do najmu lokalu użytkowego, stanowiącego własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks Cywilny.

RADA NADZORCZA
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej
"ELIZA"
we Wrocławiu
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 110
50-307 Wrocław

III. Tryb przydzielania piwnicznych pomieszczeń dodatkowych

§ 8

1. Zarząd, w przypadku dysponowania wolnym dodatkowym pomieszczeniem piwnicznym, informuje mieszkańców o możliwości wynajęcia pomieszczenia, poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń na klatce schodowej.
2. Ogłoszenie zawiera następujące informacje:
 - a) lokalizację, rodzaj pomieszczenia dodatkowego, powierzchnię i wysokość opłaty,
 - b) termin i miejsce składania wniosków.
3. Warunkiem ubiegania się o wynajem pomieszczenia jest:
 - a) brak jakichkolwiek zadłużeń zainteresowanego Członka Spółdzielni w stosunku do Spółdzielni,
 - b) nieposiadanie przez zainteresowanego Członka Spółdzielni innego dodatkowego pomieszczenia,
 - c) fakt zamieszkiwania Członka Spółdzielni w lokalu mieszkalnym w zasobach Spółdzielni.
 - d) obowiązek zapoznania się z postanowieniami niniejszego Regulaminu.
4. Wnioski Członków Spółdzielni posiadających zadłużenie nie będą rozpatrywane. Wnioski Członków Spółdzielni posiadających inne dodatkowe pomieszczenie będą rozpatrywane jedynie w przypadku braku innych wniosków.

§9

1. Po ukazaniu się ogłoszenia o możliwości wynajęcia pomieszczenia piwnicznego, wózkowni lub pomieszczenia dodatkowego zainteresowany Członek Spółdzielni składa do Spółdzielni pisemny wniosek o jego wynajęcie, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
2. Formularz wniosku o najem dodatkowego pomieszczenia dostępny jest do pobrania w biurze Spółdzielni, oraz na stronie internetowej www.msmeliza.pl

§10

1. W przypadku złożenia wniosku o najem pomieszczenia dodatkowego przez więcej niż jednego zainteresowanego Członka Spółdzielni, wyboru dokonuje Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd przydziela pomieszczenie dodatkowe biorąc pod uwagę następujące kryteria wyboru:
 - a) powierzchnię lokalu mieszkalnego (przypadającą na 1 osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym – zgodnie ze złożonym w Spółdzielni oświadczeniem o liczbie osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym według stanu na miesiąc poprzedzający wywieszenie ogłoszenia),
 - b) udokumentowaną sytuację rodzinną i zdrowotną wnioskodawcy wskazaną w uzasadnieniu wniosku (np. przechowywanie wózków dziecięcych, rowerów, sprzętu rehabilitacyjnego).
3. W przypadku równorzędnych wniosków, Spółdzielnia przeprowadza losowanie, podczas którego wyłania osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu pomieszczenia dodatkowego. O terminie i miejscu losowania wnioskodawcy równorzędnych wniosków powiadamiani są pisemnie.
4. O rozstrzygnięciu Spółdzielnia zawiadamia wnioskodawców pisemnie.
5. W przypadku wpływu jednego wniosku o wynajęcie pomieszczenia dodatkowego Spółdzielnia zawiera umowę o najem z zainteresowanym Członkiem Spółdzielni, zgodnie ze złożonym wnioskiem.

§11

1. Korzystanie z pomieszczenia dodatkowego odbywa się na podstawie umowy najmu zawartej pomiędzy Spółdzielnią, a Członkiem Spółdzielni na czas nieoznaczony.
2. 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.

IV. Opłaty

RADA NADZORCZA
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej
"ELIZA"
we Wrocławiu
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 110
50-307 Wrocław

[Handwritten signatures]

§12

1. Wysokość czynszu najmu za pomieszczenia dodatkowe ustalana jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w drodze uchwały.
2. Czynsz najmu wnoszony jest przez Najemcę w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca.
3. Za wynajmowane pomieszczenia pobierany jest czynsz najmu wyliczony w zł/m² powierzchni pomieszczenia w zależności od standardu i przeznaczenia pomieszczenia.

§13

W przypadku najmu pomieszczenia dodatkowego wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania, koszty pokrycia zużytego ciepła rozliczane są zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów zużytego ciepła w MSM "ELIZA" we Wrocławiu.

§14

W przypadku najmu pomieszczenia dodatkowego o powierzchni powyżej 10 m² Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu, stanowiącej zabezpieczenie pomieszczenia i urządzeń w nim się znajdujących oraz zaległego czynszu najmu i innych należnych opłat.

§15

1. Kwotę kaucji zaokrągla się do pełnych dziesiątek w górę.
2. Kaucja nie podlega waloryzacji i będzie przechowywana na nieoprocentowanym rachunku bankowym.
3. W przypadku zawarcia umowy najmu pomieszczenia dodatkowego w terminie od 1 do 15 dnia miesiąca kalendarzowego czynsz najmu za pierwszy miesiąc zostanie naliczony za cały miesiąc kalendarzowy, natomiast w sytuacji zawarcia przedmiotowej umowy od 16 dnia miesiąca czynsz najmu zostanie naliczony za pół miesiąca kalendarzowego.

V. Warunki użytkowania piwnic, wózkowni i pomieszczeń dodatkowych

§16

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 Regulaminu wynajmu i korzystania z lokali użytkowych oraz pomieszczeń dodatkowych w zasobach zarządzanych przez MSM "ELIZA" we Wrocławiu oraz przestrzegania postanowień Regulaminu porządku domowego,
- 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.

§17

W pomieszczeniach dodatkowych i piwnicach zabrania się:

- a) przechowywania substancji i materiałów niebezpiecznych, łatwopalnych itp.,
- b) instalowania gniazdek elektrycznych i dodatkowych punktów świetlnych,
- c) wykorzystywania istniejącej instalacji elektrycznej do innych celów oprócz oświetlenia,
- d) dokonywania jakichkolwiek prac budowlano – adaptacyjnych bez zgody Spółdzielni,
- e) prowadzenia zarobkowej działalności gospodarczej,
- f) przechowywania zapasów żywności i innych środków spożywczych w niezabezpieczonych pojemnikach, co mogłoby się przyczynić do rozwoju owadów i gryzoni na terenie nieruchomości,
- g) instalowania urządzeń pobierających prąd w sposób ciągły.

RADA NADZORCZA
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej
"ELIZA"
we Wrocławiu
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 110
50-307 Wrocław

VI. Wypowiedzenie i wygaśnięcie umowy

§18

1. Każda ze stron może rozwiązać umowę najmu z zachowaniem 2 – miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Okres wypowiedzenia liczony jest od miesiąca następnego po miesiącu, w którym dokonano wypowiedzenia. Wypowiedzenie umowy następuje w formie pisemnej.
3. Wypowiedzenie umowy najmu może nastąpić również w drodze porozumienia stron.
4. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) użytkowania pomieszczenia w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
 - b) nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu,
 - c) opóźnienia w zapłacie opłat za co najmniej dwa okresy płatności,
 - d) zaistnienia innych zdarzeń niezależnych od Wynajmującego.
5. Umowa ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym z dniem ustania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego Najemcy.
6. Umowa wygasa z chwilą śmierci Najemcy.

§19

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązany jest do dobrowolnego opróżnienia, opuszczenia pomieszczenia dodatkowego i przekazania go do dyspozycji Zarządu w ostatni dniu wypowiedzenia.
2. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu spadkobiercy lub osoby dysponujące pomieszczeniem zobowiązani są do przekazania pomieszczenia dodatkowego do dyspozycji Zarządu w terminie 7 dni kalendarzowych.
3. Po bezskutecznym upływie terminu wskazanego w ust. 1 lub 2, zostanie wyznaczony termin komisyjnego przejęcia pomieszczenia dodatkowego przez Zarząd Spółdzielni. 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 rzeczy 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 Zarządu Spółdzielni w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia zbycia mieszkania w jej zasobach.

§20

1. Przekazanie następuje poprzez sporządzenie i podpisanie przez strony protokołu zdawczo – odbiorczego. Powyższe stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia umowy na skutek śmierci Najemcy.
2. Opłata za pomieszczenie dodatkowe będzie naliczana za kolejny miesiąc w przypadku przekroczenia terminu zdania pomieszczenia.

VII. Postanowienia końcowe

RADA NADZORCZA
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej
"ELIZA"
we Wrocławiu
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 110
50-307 Wrocław

§21

Spółdzielnia z dotychczasowymi Najemcami pomieszczeń dodatkowych przydzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu dokona zawarcia umów najmu na przedmiotowe pomieszczenia na zasadach określonych niniejszym Regulaminem.

§22

Sprawy nieuregulowane w niniejszym Regulaminie rozstrzygane będą przez Zarząd Spółdzielni.

§23

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 20/2020 z dnia 07.12.2020r. i obowiązuje z dniem uchwalenia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „ELIZA”
Zbigniew Knop
Zbigniew Knop

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „ELIZA”
Katarzyna Wysocka
mgr Katarzyna Wysocka

RADA NADZORCZA
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej
„ELIZA”
we Wrocławiu
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 110
50-307 Wrocław

Sekretarz Rady Nadzorczej
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „ELIZA”
dr Joanna Borkowska
dr Joanna Borkowska
112.

Wrocław, dn.

**Wniosek o najem pomieszczenia dodatkowego
w zasobach MSM "ELIZA" we Wrocławiu**

1. Wnioskodawca:

Imię i nazwisko

PESEL

seria i nr dowodu osobistego wydany przez.....

Adres:.....

Telefon kontaktowy:.....

Adres e-mail:

2. Informacje o pomieszczeniu:

Rodzaj pomieszczenia: wózkownia, dodatkowa piwnica, komórka w bramie przelotowej

Numer pomieszczenia:

Powierzchnia użytkowa ogółem m²

3. Oświadczenia wnioskodawcy.

- Oświadczam, że nie posiadam zadłużenia w Spółdzielni.
- Zapoznałem/am się i akceptuję Regulamin wynajmu i korzystania z lokali użytkowych oraz pomieszczeń dodatkowych w MSM "ELIZA" we Wrocławiu.
- Zapoznałem/am się i akceptuję Regulamin porządku domowego w MSM "ELIZA" we Wrocławiu.
- Wyrażam zgodę na gromadzenie, przetwarzanie i przekazywanie danych zawartych we wniosku zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz. U. 2018, poz. 1000 z późn. zmianami).

Dodatkowe informacje:
.....
.....
.....

Podpis wnioskodawcy :

Decyzją Zarządu wniosek o przyznanie w/w pomieszczenia został przyjęty/odrzucony. Wrocław,

Uzasadnienie:
.....
.....
.....

RADA NADZORCZA
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej
"ELIZA"
we Wrocławiu
ul. Kard. S. Wyszyńskiego 110
50-307 Wrocław

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „ELIZA”
Zbigniew Knop

Wiceprzewodniczący Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej "ELIZA"
Katarzyna Wysocka
mgr Katarzyna Wysocka

Sekretarz Rady Nadzorczej
Małej Spółdzielni Mieszkaniowej "ELIZA" str. 6
Joanna Borkowska
dr Joanna Borkowska
112.