

# **Regulamin korzystania z części nieruchomości wspólnej przez indywidualnych użytkowników nieruchomości na cele niekomercyjne**

## **§ 1.**

### **Postanowienia ogólne**

1. Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:
  1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
  2. „Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu”,
  3. „Regulaminu używania lokali i utrzymania porządku w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Grudziądzu”.
2. Regulamin określa zasady korzystania na zasadzie wyłączności z wydzielonej powierzchni budynku, stanowiącej część nieruchomości wspólnej, zwanej dalej помещением, przez jednego lub kilku użytkowników.
3. Помещения, o których mowa w ust. 2 mogą być wykorzystywane na cele mieszkalne lub jako помещеніе gospodarcze, wyłącznie na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy na korzystanie z części nieruchomości wspólnej na cele niekomercyjne.
4. Помещение gospodarcze może być wykorzystywane, na podstawie umowy o której mowa w niniejszym Regulaminie, przez więcej niż jednego użytkownika.

## **§ 2.**

### **Zasady przyznawania i korzystania z помещеніа**

1. Prawo ubiegania się o indywidualne korzystanie z помещеніа mają właściciele lokali oraz osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu z danej nieruchomości zwane dalej użytkownikami. W przypadku nieruchomości składającej się z kilku budynków pierwszeństwo mają osoby z danego budynku.
2. Decyzję o przeznaczeniu помещеніа do indywidualnego korzystania wydaje właściwa administracja z uwzględnieniem stanowiska właścicieli lokali w danej nieruchomości.
3. Podstawę zawarcia umowy na korzystanie z części nieruchomości wspólnej na cele niekomercyjne stanowi wniosek złożony na piśmie przez osobę uprawnioną, o której mowa w ust. 1. W przypadku planowanej zabudowy lub adaptacji do wniosku należy załączyć szkic planowanej zabudowy i zakres prac.
4. W przypadku zabudowy części korytarza wymagana jest pisemna zgoda osób posiadających tytuł prawny do lokalu na danej kondygnacji.
5. Administracja określa warunki techniczne związane z planowaną zabudową lub adaptacją помещеніа. W sytuacjach określonych przepisami prawa budowlanego administracja może żądać uzyskania przez użytkownika stosownych decyzji administracyjnych.
6. Warunkiem podjęcia przez użytkownika prac określonych w warunkach technicznych, o których mowa w ust. 5, jest podpisanie umowy na korzystanie z części nieruchomości wspólnej na cele niekomercyjne.
7. Wykonanie zabudowy lub adaptacji należy zgłosić do odbioru właściwej administracji.
8. Wszelkie koszty związane z zabudową lub adaptacją помещеніа ponosi użytkownik. W przypadku rezygnacji z помещеніа użytkownikowi nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów.
9. Pomiaru powierzchni użytkowej dokonuje się zgodnie z normą PN-70/B-02365.
10. W przypadku wykonania zabudowy lub adaptacji помещеніа niezgodnie z wydanymi warunkami technicznymi, o których mowa w ust. 5, Spółdzielnia ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym i żądać przywrócenia помещеніа do stanu poprzedniego.
11. Помещение nie może stanowić przedmiotu samodzielnego obrotu prawnego.
12. Уżytkownik nie ma prawa przekazania помещеніа osobie trzeciej do korzystania bez zgody administracji.
13. Уżytkownik zobowiązany jest do utrzymania помещеніа w należytym stanie technicznym i sanitarnym, dbania o czystość i porządek oraz do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych.

## **§ 3.**

### **Opłaty oraz sposób ich ustalania**

1. Za korzystanie z помещеніа pobierane są opłaty miesięczne.
2. Wysokość opłat miesięcznych określa Zarząd Spółdzielni w formie uchwały z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. Dla помещеніа na cele mieszkalne opłatę ustala się tak jak dla lokalu mieszkalnego.

4. Dla pomieszczeń gospodarczych ustala się opłatę ryczałtową, różną dla pomieszczeń ogrzewanych i nieogrzewanych. Dla potrzeb wyliczenia opłaty powierzchnię pomieszczenia zaokrągla się do pełnych m<sup>2</sup> zgodnie z zasadami arytmetyki.
5. Opłatę, o której mowa w ust. 1 dolicza się do opłat za używanie lokalu mieszkalnego.
6. Zmiana wysokości opłat nie wymaga aneksu do umowy.
7. Informacja o zmianie wysokości opłat za korzystanie z pomieszczenia zawarta będzie w specyfikacji opłat za używanie lokalu mieszkalnego.
8. Opłata za pomieszczenie gospodarcze z którego korzysta wspólnie kilku użytkowników, dzielona jest w równych częściach na każdego z nich. Odpowiedzialność za zapłatę opłaty jest solidarna.
9. W przypadku rezygnacji jednego z kilku użytkowników wspólnie korzystających z pomieszczenia gospodarczego lub zbycia lokalu mieszkalnego przez jednego z nich, opłata dzielona jest w równych częściach na pozostałych użytkowników.

## **§ 4. Postanowienia końcowe**

1. Umowę na korzystanie z części nieruchomości wspólnej zawiera się na czas nie oznaczony.
2. Okres wypowiedzenia umowy wynosi jeden miesiąc i jego bieg rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wpłynęło wypowiedzenie.
3. W przypadku sprzeciwu większości właścicieli nieruchomości co do ograniczenia korzystania z części nieruchomości wspólnej umowa zostanie wypowiedziana w trybie ust. 2.
4. Jeśli użytkownik pomieszczenia dopuszcza się zwłoki z zapłatą opłaty za korzystanie z pomieszczenia co najmniej za dwa pełne okresy płatności, umowa może być rozwiązana z dłużnikiem w trybie natychmiastowym.
5. Umowa ulega natychmiastowemu rozwiązaniu w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego. O zbyciu lokalu należy niezwłocznie powiadomić właściwą administrację. Nabywcy lokalu mieszkalnego w przypadku pomieszczenia gospodarczego nie gwarantuje się zawarcia umowy na korzystanie z pomieszczenia.
6. Właściwa administracja prowadzi rejestr pomieszczeń i ich użytkowników.
7. Sprawy nie przewidziane w niniejszym Regulaminie rozstrzygane będą przez Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.
8. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Zarządu z dnia

28.02.2018 r., Protokół nr 8/Z/2018 (Uchwała 8/8/Z/2018) i wchodzi w życie z dniem 1.03.2018 r.