

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

§ 1.

Postanowienia ogólne.

1. Niniejszy regulamin został opracowany w szczególności na podstawie:
 - 1) „Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych”,
 - 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 pomieszczeniem.
3. Pomieszczenie może być wykorzystywane na cele mieszkalne (zwane dalej pomieszczeniem mieszkalnym) lub jako pomieszczenie gospodarcze (zwane dalej pomieszczeniem gospodarczym), wyłącznie na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy na korzystanie z części nieruchomości wspólnej na cele niekomercyjne (zwanej dalej Umową).
4. O wydzieleniu pomieszczenia w celu oddania go do korzystania lub współkorzystania decyduje Spółdzielnia.
5. Pomieszczenie gospodarcze może być oddane do korzystania na podstawie Umowy przez więcej niż jednego użytkownika.
6. Decyzję o oddaniu pomieszczenia gospodarczego do współkorzystania przez więcej niż jednego użytkownika podejmuje samodzielnie Spółdzielnia, w szczególności z uwzględnieniem jego powierzchni i przeznaczenia oraz zasad współżycia społecznego.
7. Współużytkownik pomieszczenia gospodarczego powinien korzystać z pomieszczenia w takim zakresie, jaki daje się pogodzić z korzystaniem z pomieszczenia przez pozostałych współużytkowników.

§ 2

Zasady przyznawania i użytkowania pomieszczeń.

1. Prawo ubiegania się o zawarcie Umowy mają właściciele lokali oraz osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu z danej nieruchomości zwani dalej użytkownikami. W przypadku nieruchomości składającej się z kilku budynków pierwszeństwo mają użytkownicy danego budynku.

2. W przypadku zbycia prawa do lokalu, Umowa ulega rozwiązaniu w trybie natychmiastowym ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym nastąpiło zbycie, a pomieszczenie powinno zostać opróżnione i zdane do właściwej Administracji przez użytkownika w terminie 3 dni roboczych od rozwiązania umowy.
3. W przypadku zgonu użytkownika, prawa i obowiązki wynikające z Umowy podlegają dziedziczeniu.
4. Pierwszeństwo ubiegania się o pomieszczenie gospodarcze, które zostało opróżnione, mają osoby, które zgłosiły na piśmie zainteresowanie zawarciem Umowy. Decyduje kolejność zgłoszeń stosownie do treści rejestru wniosków, o którym mowa w § 4 ust. 5 Regulaminu.
5. Pierwszeństwo ubiegania się o pomieszczenie mieszkalne, które zostało opróżnione przez zbywcę lokalu mieszkalnego, ma nabywca tego lokalu.
6. Podstawę zawarcia Umowy stanowi wniosek złożony na piśmie przez osobę uprawnioną, o której mowa w w/w ust. 1. W przypadku planowanej zabudowy lub adaptacji wniosek powinien zawierać szkic planowanej zabudowy i zakres prac.
7. W przypadku zabudowy części korytarza wymagana jest pisemna zgoda wszystkich osób posiadających tytuł prawny w postaci własności czy spółdzielczego prawa do lokalu na danej kondygnacji pod rygorem braku możliwości zabudowy.
8. Administracja określa warunki techniczne związane z planowaną zabudową lub adaptacją pomieszczenia. W sytuacjach określonych przepisami prawa budowlanego administracja może żądać uzyskania przez wnioskodawcę stosownych decyzji administracyjnych.
9. Warunkiem podjęcia przez użytkownika prac określonych w warunkach technicznych, o których mowa w w/w ust. 6 jest podpisanie Umowy.
10. Wykonanie zabudowy lub adaptacji należy zgłosić do odbioru właściwej administracji
11. Wszelkie koszty związane z zabudową lub adaptacją pomieszczenia ponosi użytkownik. W przypadku rezygnacji z pomieszczenia użytkownikowi nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów ani ich wartości.
12. Pomiaru powierzchni użytkowej dokonuje się zgodnie z normą PN-70/B-02365.
13. W przypadku wykonania zabudowy, adaptacji pomieszczenia niezgodnie z wydanymi warunkami technicznymi, o których mowa w w/w ust. 6, Spółdzielnia ma prawo rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym i żądać przywrócenia pomieszczenia do stanu pierwotnego.
14. Pomieszczenie nie stanowi przedmiotu obrotu prawnego.
15. Użytkownik nie ma prawa przekazania pomieszczenia innej osobie do użytkowania bez zgody administracji.

16. Użytkownik zobowiązany jest do utrzymania pomieszczenia w należyтым stanie technicznym, dbania o czystość i porządek oraz do przestrzegania przepisów p. pożarowych, w tym w szczególności dotyczących zakazu przechowywania materiałów łatwopalnych.

§ 3

Oplaty oraz sposób ich ustalania.

1. Za korzystanie z pomieszczenia pobierane są opłaty miesięczne.
2. Za zapłatę opłaty za pomieszczenie odpowiadają solidarnie z użytkownikiem wszyscy domownicy.
3. Wysokość opłat miesięcznych określa Zarząd Spółdzielni w formie uchwały z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.
4. Dla pomieszczeń mieszkalnych ustala się opłatę tak jak dla lokalu mieszkalnego.
5. Dla pomieszczeń gospodarczych ustala się opłatę ryczałtową różną dla pomieszczeń ogrzewanych i nieogrzewanych. Dla potrzeb wyliczenia opłaty powierzchnię pomieszczenia zaokrągla się do pełnych m² zgodnie z zasadami arytmetyki.
6. Opłatę dolicza się do opłat za używanie lokalu mieszkalnego.
7. Zmiana wysokości opłat nie wymaga aneksu do Umowy.
8. Informacja o zmianie wysokości opłat za użytkowanie pomieszczenia zawarta będzie w specyfikacji opłat za używanie lokalu mieszkalnego.
9. Opłata za pomieszczenie gospodarcze, z którego korzysta wspólnie kilku użytkowników dzielona jest w równych częściach na każdego z nich.
10. 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 zawiera się na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron umowy bez podania przyczyny.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i jego bieg rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wpłynęło wypowiedzenie.
3. Jeżeli użytkownik 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.
4. O zbyciu/nabyciu lokalu mieszkalnego przez użytkownika korzystającego/współkorzystającego z pomieszczenia należy powiadomić niezwłocznie właściwą administrację pod rygorem naliczania opłaty za pomieszczenie na dotychczasowych zasadach, przy czym opłata przestanie być naliczana od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Spółdzielnia została skutecznie zawiadomiona o zmianie nabywcy lokalu mieszkalnego.

5. Właściwa administracja prowadzi rejestr pomieszczeń i ich użytkowników, a także rejestry wniosków użytkowników zainteresowanych zawarciem Umowy oraz zawiadamia niezwłocznie Dział Czynszów o rozwiązaniu Umowy.
6. Za każde bezumowne korzystanie z pomieszczenia Spółdzielnia nalicza opłatę w wysokości opłaty, jaka byłaby należna, gdyby umowa nie uległa rozwiązaniu aż do momentu faktycznego opróżnienia i wydania Spółdzielni pomieszczenia. Tę samą zasadę stosuje się także do przypadku bezumownego korzystania z pomieszczenia przez nabywcę lub spadkobiercę lokalu mieszkalnego.
7. Sprawy nieprzewidziane w niniejszym Regulaminie rozstrzygane będą przez Zarząd Spółdzielni.
8. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Zarząd w dniu 27.11.2024 r. , Uchwała nr 6/48/Z/2024 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
9. Traci moc Regulamin korzystania z części nieruchomości wspólnej przez indywidualnych użytkowników nieruchomości na cele niekomercyjne z dnia 28.02.2018 r. (Uchwała nr 8/8/Z/2018)
10. Do umów zawartych przed wejściem w życie Regulaminu, o którym mowa w ust. 1 i w tym dniu jeszcze niewypowiedzianych stosuje się Regulamin, o którym mowa w ust. 1.