



## Regulaminu najmu i dzierżawy części wspólnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Młyniec”

- tekst jednolity

### § 1

#### Podstawa prawna:

1. ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze – Dz.U.2021.648 t.j. z późniejszymi zmianami.
2. ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – Dz.U.2023.438 t.j. z późniejszymi zmianami.
3. ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali – Dz.U.2021.1048 t.j. z późniejszymi zmianami.
4. ustawa z dnia 23.04.1964 r. – Kodeks Cywilny – Dz.U.2023.1610 t.j. z późniejszymi zmianami,
5. ustawa z dnia 07.07.1994 r. – Prawo budowlane – Dz.U.2023.682 t.j. z późniejszymi zmianami

### § 2

#### Słowniczek

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

**Budynek** - to obiekt budowlany, mieszkalny trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundamenty i dach.

**Działalność gospodarcza** - to zarobkowa działalność wykonywana w sposób zorganizowany przez przedsiębiorcę wpisanego do Centralnej Ewidencji Działalności i Informacji o Działalności Gospodarczej lub do rejestru przedsiębiorstw w Krajowym Rejestrze Sądowym.

**Nieruchomość** - to budynek mieszkalny lub zespół budynków mieszkalnych oraz grunt z nimi związany wyodrębniony geodezyjnie.

**Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu** - to osoba posiadająca prawo odrębnej własności do lokalu lub ekspektatywę odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lokatorskie prawo do lokalu, a także prawo najmu lokalu wynikające z umowy zawartej ze Spółdzielnią.

**Przedsiębiorca** – to osoba prowadząca działalność gospodarczą.

**Spółdzielnia** - to Spółdzielnia Mieszkaniowa „Młyniec”.

**Zarząd** - to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Młyniec”.

### § 3

1. Niniejszy Regulamin dotyczy:
  - a) zmiany przeznaczenia części wspólnej nieruchomości,
  - b) najmu i dzierżawy części wspólnej nieruchomości.

*Amulio 1306 B 1 01*

#### § 4

Zmiana przeznaczenia części wspólnej nieruchomości z ogólnodostępnej na przeznaczoną pod najem lub dzierżawę albo z przeznaczonej pod najem lub dzierżawę na ogólnodostępną wymaga zgody większości właścicieli wyrażonej w formie uchwały zgodnie z art. 27 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali.

1. W uchwale o przeznaczeniu części wspólnej nieruchomości pod najem lub dzierżawę właściciele udzielają Zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy najmu lub dzierżawy. Podjęcie uchwały następuje w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd lub osoby przez Zarząd upoważnione. Uchwała zostaje podjęta większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów.
2. Po podjęciu przez właścicieli uchwały o zmianie przeznaczenia części wspólnej nieruchomości z ogólnodostępnej na przeznaczoną pod najem lub dzierżawę, Zarząd zawiera umowę najmu lub dzierżawy z osobami lub podmiotami wybranymi stosownie do poniższych postanowień.

#### § 5

1. Część wspólna nieruchomości stanowiąca wewnętrzną część budynku może być przeznaczona pod najem na:
  - a) pomieszczenie na cele mieszkalne, takie jak: mieszkanie, pokój, przedpokój,
  - b) pomieszczenie na cele gospodarstwa domowego (t.j. mieszkalne), takie jak: pomieszczenie gospodarcze,
  - c) pomieszczenie na cele niemieszkalne, takie jak: pomieszczenie na prowadzenie działalności gospodarczej.
2. Część wspólna nieruchomości stanowiąca zewnętrzną część budynku oraz grunt może być przeznaczona pod najem lub dzierżawę na cele działalności gospodarczej.

#### § 6

Zarząd dokonuje wyboru najemców części wspólnej nieruchomości stanowiącej wewnętrzną część budynku z przeznaczeniem na mieszkanie lub na prowadzenie działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem § 4, w trybie przetargu prowadzonego na podstawie:

- a) Regulaminu najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Młyniec” – dla części wspólnej z przeznaczeniem na mieszkanie,
- b) Regulaminu przetargów na najem lokali użytkowych, miejsc postojowych i dzierżawę terenu w SM „Młyniec” – dla części wspólnej z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej.

#### § 7

1. O możliwości najmu części wspólnej nieruchomości stanowiącej wewnętrzną część budynku z przeznaczeniem na pokój lub pomieszczenie gospodarcze Zarząd powiadamia mieszkańców danej nieruchomości poprzez wywieszenie informacji na tablicach informacyjnych znajdujących się w klatkach schodowych budynków zlokalizowanych w tej nieruchomości. Informacja, o której mowa powyżej winna zawierać dane dotyczące rodzaju pomieszczenia i jego powierzchni użytkowej.
2. Osoby posiadające tytuły prawne do lokali znajdujących się w danej nieruchomości mogą, w terminie 14 dni od daty podania powyższej informacji, wnieść podanie o najem.
3. Zarząd dokonuje wyboru najemców części wspólnej nieruchomości stanowiącej wewnętrzną część budynku z przeznaczeniem na pokój lub pomieszczenie gospodarcze stosując kryteria według następującej kolejności:
  - a) brak piwnicy lub pomieszczenia gospodarczego (chyba że wraz z podaniem wnioskodawca złoży deklarację wydania Spółdzielni pomieszczenia, które aktualnie wynajmuje),
  - b) inwalidztwo w zakresie obniżonej sprawności ruchowej,



- c) ilość zgłoszonych w spółdzielni osób zamieszkałych w lokalu wnioskodawcy w stosunku do powierzchni użytkowej tego lokalu, przy czym pierwszeństwo mają rodziny z dziećmi,
  - d) brak zaległości wnioskodawcy w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu mieszkalnego, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także związanych z umowami najmu.
4. W przypadku spełnienia kryteriów wskazanych w ust. 3 przez więcej niż jedną osobę zainteresowaną najmem części wspólnej nieruchomości z przeznaczeniem na pokój lub pomieszczenie gospodarcze, wybór najemcy odbywa się w drodze komisyjnego losowania.
  5. Komisję do wyboru najemcy w drodze losowania określonego w ust. 4 powołuje Prezes Zarządu. Komisja sporządza protokół z przeprowadzonego losowania.
  6. Zarząd zawiera umowę najmu z wybranym najemcą, z zastrzeżeniem § 4.
  7. Zamiana części wspólnej nieruchomości stanowiącej wewnętrzną część budynku z przeznaczeniem na pomieszczenie gospodarcze wymaga zgody Zarządu i możliwa jest jedynie w obrębie jednej nieruchomości. W przypadku zgodnego wniosku najemców o zamianę pomieszczeń gospodarczych, nie przeprowadza się czynności, o których mowa w § 7 ust. 1-5

### § 8

Zarząd zawiera umowę najmu części wspólnej nieruchomości stanowiącej wewnętrzną część budynku z przeznaczeniem na przedpokój (tj. część korytarza bezpośrednio przylegającego do lokalu mieszkalnego), z zastrzeżeniem § 4, z osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu, która wystąpiła z wnioskiem o zawarcie takiej umowy, o ile przestrzega postanowień Statutu i obowiązujących Regulaminów Spółdzielni.

### § 9

Zarząd zawiera umowę najmu części wspólnej nieruchomości stanowiącej zewnętrzną część budynku lub umowę dzierżawy części gruntu związanego z tą nieruchomością, z zastrzeżeniem § 4, z przedsiębiorcą, który wystąpi z wnioskiem o zawarcie takiej umowy.

### § 10

1. Najem części wspólnej nieruchomości jest odpłatny.
2. Stawkę czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej części wspólnej nieruchomości stanowiącej wewnętrzną część budynku z przeznaczeniem pod najem na pokój, przedpokój, pomieszczenie gospodarcze oraz części wspólnej nieruchomości stanowiącej zewnętrzną część budynku i grunt ustala Zarząd.
3. Stawka czynszu za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej części wspólnej nieruchomości stanowiącej wewnętrzną część budynku z przeznaczeniem pod najem na mieszkanie, działalność gospodarczą ustalana jest w przetargu, o którym, mowa w §6.

### § 11

1. Najemca części wspólnej nieruchomości stanowiącej wewnętrzną część budynku z przeznaczeniem na działalność gospodarczą, najemca części wspólnej nieruchomości stanowiącej zewnętrzną część budynku i dzierżawca gruntu związanego z nieruchomością związany jest z zasadami wskazanymi w Regulaminie wynajmu lokali użytkowych oraz dzierżaw terenu w zasobach Spółdzielni mieszkaniowej „Młyniec”.
2. Najemca części wspólnej nieruchomości stanowiącej wewnętrzną część budynku z przeznaczeniem na mieszkanie, pokój, przedpokój i pomieszczenie gospodarcze związany jest zasadami wskazanymi w Regulaminie porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców Spółdzielni mieszkaniowej „Młyniec”.

## § 12

W przypadku gdy Najemca użytkuje część wspólną nieruchomości po zakończeniu umowy najmu, Spółdzielnia obciąża Najemcę podwyższonym o 200% czynszem z ostatniego miesiąca obowiązywania umowy, za każdy miesiąc bezumownego zajmowania lokalu.

## § 13

1. Najemca części wspólnej nieruchomości, o której mowa w § 7 i 8 zobowiązany jest do poinformowania Spółdzielni o utracie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej nieruchomości.
2. W przypadku utraty przez Najemcę tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1, umowa najmu części wspólnej ulega rozwiązaniu z ostatnim dniem miesiąca, w którym doszło do utraty w/w tytułu.
3. Umowa najmu może być kontynuowana z następcą prawnym, na jego wniosek, w przypadku gdy zbycie lokalu nastąpiło w drodze umowy darowizny lub dożywocia. W takim przypadku nie przeprowadza się czynności, o których mowa w § 7 ust. 1-5.
4. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o utracie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, Najemca obciążony będzie kwotą odpowiadającą trzykrotności czynszu najmu części wspólnej nieruchomości. Kwota ta będzie naliczana od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie utraty w/w tytułu.

## § 14

Zarząd może podjąć decyzję o przedłużeniu okresu na jaki została zawarta umowa najmu lub dzierżawy części wspólnej nieruchomości na wniosek najemcy lub dzierżawcy, w takim przypadku nie stosuje się paragrafów od 6 do 9 regulaminu.

## § 15

W sprawach najmu lub dzierżawy części wspólnych nieruchomości, których przeznaczenie zostało już zmienione z ogólnodostępnych na najem lub dzierżawę zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym do dnia 08.09.2017 r. nie stosuje się § 4 niniejszego Regulaminu.

## § 16

Regulamin został uchwalony przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Młyniec” dnia 22.11.2017 r., uchwałą nr 525 i obowiązuje od dnia uchwalenia. Z tym dniem traci moc Regulamin najmu i dzierżawy części wspólnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Młyniec” przyjęty uchwałą Zarządu Nr 184 Prot. 11/2016 z dnia 16.03.2016 r.

Zastępca Prezesa ds. Ekonomiczno-Finansowych  
Główny Księgowy  
Anna Wisniewska

Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych  
Rafał Barań

PREZES ZARZĄDU  
Piotr Lewiński

RADCA PRAWNY  
Agata Kulig

Kierownik  
Działu Eksploatacji  
SM „Młyniec”  
mgr inż. Magdalena Zielińska