

***Regulamin korzystania z części wspólnych nieruchomości Spółdzielni
Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku.***

§1

I. Przepisy ogólne:

1. Niniejszy Regulamin określa zasady przydzielania i korzystania z części wspólnych nieruchomości stanowiących zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku, oraz nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię w trybie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 1465).
2. Przepisy Regulaminu określają prawa i obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej oraz użytkowników części wspólnych.
3. Regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników części wspólnych, w tym ich użytkowników przed datą wejścia w życie niniejszego regulaminu.

§2

1. Części nieruchomości wspólnej bezpośrednio przylegające do budynków mieszkalnych mogą być, za zgodą Spółdzielni, przeznaczane na urządzenie ogródków przydomowych.
2. Użytkownikami ogródków przydomowych mogą być właściciele lokali oraz osoby uprawnione do spółdzielczych praw do lokali w budynkach bezpośrednio przylegających do terenu przeznaczonego na urządzenie ogródków przydomowych, niezależnie od kondygnacji lokali w budynku.
3. Ogródki przydomowe mogą służyć wyłącznie wypoczynkowi i rekreacji ich użytkowników. Użytkownicy ogródków przydomowych mogą postawić na jego terenie meble ogrodowe, a także zadbać o aranżację roślinną. Użytkownik ogródka może go ogrodzić, po uprzednim uzgodnieniu aranżacji ogrodzenia z właściwą administracją osiedla.
4. Użytkownik ogródka przydomowego ma obowiązek przy jego korzystaniu powstrzymać się od działań, które mogłyby zakłócić korzystanie z innych lokali w sąsiedztwie oraz spokój ich mieszkańców. W szczególności na terenie ogródków przydomowych zabrania się rozpalania ognisk, korzystania z grilli, nasadzenia roślinności bezpośrednio jak i w pobliżu podziemnych instalacji, sieci technicznych i ścian zewnętrznych budynku. Zabrania się wykonywania nasadzeń z roślin, które osiągają wysokość większą niż 3 m.
5. W przypadku awarii sieci lub instalacji znajdujących się w obrębie ogródków przydomowych, osoby korzystające z ogródka są obowiązane niezwłocznie udostępnić teren ogródka Spółdzielni w celu usunięcia awarii. W przypadku nieobecności osoby korzystającej z ogródka, Spółdzielnia ma prawo do samodzielnego wejścia na teren ogródka. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe w związku z usuwaniem awarii.
6. Dopuszcza się możliwość montażu podliczników wody zimnej na instalacji do podlewania ogródków.
7. Użytkownik ogródka zobowiązany jest o dbanie o właściwą jego estetykę oraz pielęgnację we własnym zakresie i na koszt własny.
8. Korzystanie z ogródków przydomowych następuje na podstawie umowy, zaś ogródki przydomowe podlegają rejestracji we właściwej administracji osiedla w zakresie:
 - a) imienia i nazwiska użytkownika,
 - b) adresu użytkownika, nr telefonu kontaktowego,
 - c) usytuowania ogródka i jego powierzchni,
 - d) sposobu ogrodzenia terenu.

§3

1. Bokówki, suszarnie, pralnie, rowerownie, wózkownie, pomieszczenia po zsykach, zabudowane wnęki pod schodami lub piwnica nieprzypisana do żadnego lokalu mieszkalnego są elementami składowymi powierzchni wspólnych w budynkach wielorodzinnych.
2. Dodatkowe powierzchnie powstałe w wyniku wydzielenia ścianami przestrzeni wewnątrz budynku i zamykane drzwiami w formie pełnej lub ażurowej oraz bokówki, suszarnie, pralnie, rowerownie, wózkownie i pomieszczenia po zsykach podlegają ścisłej rejestracji we właściwej administracji osiedla w zakresie:
 - a. imienia i nazwiska użytkownika,
 - b. adresu użytkownika,
 - c. graficznego usytuowania pomieszczenia w bryle budynku,
 - d. inwentaryzacji powierzchni pomieszczenia mierzonej z natury na podstawie PN-70/B-02365,
 - e. nadania numeru porządkowego pomieszczenia.

§ 4

Zasady najmu i korzystania z powierzchni wspólnych nieprzypisanych do żadnego lokalu mieszkalnego w budynkach wielorodzinnych.

1. Współwłaściciele mają prawo do korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku oraz z części w nieruchomości wspólnej w takim zakresie, w jakim nie narusza to prawa innych mieszkańców nieruchomości oraz obowiązujących przepisów np. p.poż.
2. Przeznaczenie pomieszczenia wspólnego użytku w nieruchomości do przekazania w najem lub też przekazanie części nieruchomości wspólnej do korzystania, opiniuje większość mieszkańców w sąsiedztwie planowanego do najmu pomieszczenia.
3. Obmiaru powierzchni w najmie dokonuje się na podstawie PN-70/B-02365 odpowiednio:
 - a. pomiar dokonywany jest metr nad podłogą, w lokalu w stanie surowym (bez tynków i okładzin),
 - b. wnęki w ścianach o powierzchni powyżej 0,1m² dolicza się do powierzchni,
 - c. pilastry i inne występy ściennie o powierzchni powyżej 0,1m² potrąca się z powierzchni;
 - d. powierzchnię pomieszczeń o wysokości powyżej 2,20 m uwzględnia się w 100%, od wysokości 1,40 m do 2,20 m uwzględnia się w 50%, a powierzchnię pomieszczeń o wysokości poniżej 1,40 m nie wlicza się do powierzchni;
 - e. wszystkich pomiarów należy dokonywać z dokładnością do 0,1m
4. Decyzję o przeznaczeniu pomieszczenia wspólnego użytku do przekazania w najem lub przekazanie części nieruchomości wspólnej do korzystania na podstawie zgody większości współwłaścicieli i po zasięgnięciu opinii właściwej Rady Osiedla, podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Po spełnieniu warunku ust. 4 niniejszego paragrafu, w przypadku dysponowania wolnym pomieszczeniem, administracja osiedla informuje współwłaścicieli o możliwości wynajęcia pomieszczenia co najmniej 14 dni przed terminem składania wniosków, poprzez wywieszenie stosownej informacji na tablicy ogłoszeń.
6. Komunikat o dysponowaniu wolnym pomieszczeniem zawierać będzie następujące informacje:
 - a. lokalizację, numer, rodzaj pomieszczenia,
 - b. powierzchnię określoną na podstawie ust. 3,
 - c. termin i miejsce składania wniosków;
7. W przypadku zainteresowania wynajęciem dodatkowego pomieszczenia przez więcej niż jednego wnioskodawcę, administracja osiedla dokona wyboru najkorzystniejszej oferty w trybie aukcji ustnej lub składania pisemnych ofert. Ceną wywoławczą w aukcji lub wyjściową ceną oferty jest stawka czynszu za najem pomieszczenia ustalona przez Zarząd Spółdzielni.

8. Warunkiem ubiegania się o wynajem dodatkowego pomieszczenia gospodarczego jest brak zadłużenia wnioskodawcy wobec Spółdzielni.
9. Pomieszczenia stanowiące część wspólną nieruchomości nie mogą być przekazywane w najem na cele mieszkaniowe i uciążliwe cele gospodarcze.
10. Przejęcie w użytkowanie pomieszczenia wspólnego w budynku następuje w oparciu o zawartą pomiędzy Spółdzielnią, a współwłaścicielem umowę określającą szczegółowe warunki najmu.
11. Pomieszczenie wspólne są udostępniane najemcy na czas nieoznaczony, jednakże nie dłuższy niż okres posiadania własności lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do lokalu w danej nieruchomości, z zastrzeżeniem, że mogą być one ponownie przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców (jeśli zajdzie taka potrzeba może zostać przywrócona tym pomieszczeniom ich pierwotna funkcja).
12. Najemca zobowiązany jest ściśle przestrzegać warunków zapisanych w zawartej umowie.
13. W przypadku złożenia wniosków o zabudowę pomieszczeń wspólnego użytku przez więcej niż jednego wnioskodawcę, Spółdzielnia ustala opłatę czynszową na zasadach określonych w § 4 ust 7 niniejszego regulaminu.
14. Prawa i obowiązki najemcy wynikające z umów najmu, o których mowa w ust. 10 nie mogą być przedmiotem przelewu na rzecz osób trzecich, w tym nabywców lokali mieszkalnych.

§5

II. Opłaty:

1. Czynsz za najem powierzchni wspólnej wewnątrz budynku ustala Zarząd Spółdzielni. Wysokość czynszu zależy od rodzaju powierzchni wspólnej.
2. Zgodnie z przepisami ustawy o podatku VAT, do stawek cen najmu 1 m² powierzchni wspólnej nalicza się aktualną stawkę podatku VAT.
3. Opłaty za najem powierzchni wspólnych wnoszone będą wraz z czynszem za lokal mieszkalny.
4. Dochody uzyskane z tytułu najmu pomieszczeń będących przedmiotem niniejszego regulaminu stanowią korzyści danej nieruchomości.

§6

III. Postanowienia końcowe:

1. Prawa i obowiązki najemcy powierzchni wspólnej użytkowania oraz części nieruchomości wspólnej określa umowa najmu oraz regulaminy obowiązujące w Spółdzielni.
2. W przypadku niestosowania się do zapisów Regulaminu i postanowień zawartych w umowie najmu, Spółdzielnia może rozwiązać zawartą umowę w trybie natychmiastowym.
3. Po zakończeniu najmu, najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu wraz z poczynionymi nakładami i ulepszeniami bez prawa żądania zwrotu ich wartości w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.
4. W przypadku nie przekazania powierzchni wspólnej przez najemcę po rozwiązaniu umowy w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie, Spółdzielnia podejmie działania eksmisyjne na koszt osoby zawłaszczającej.

§7

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Irena Orłowska

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Eugeniusz Głebowicz

Uchwała Nr 4 / 8 / 2021

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku
podjęta na posiedzeniu w dniu 24 sierpień 2021 r.**

Rada Nadzorcza S.M. „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku, działając w oparciu o § 36 ust. 1 pkt. 9 Statutu Spółdzielni postanowiła:

§ 1.

Przyjąć „Regulamin korzystania z części wspólnych nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej Rodzina Kolejowa w Białymstoku” stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało¹⁷..... osób

Przeciw uchwale głosowało osób

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Irena *Oroba*

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Eugeniusz *Głębowski*