

REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY ZASADY KORZYSTANIA Z POMIESZCZEŃ
CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI
LOKATORSKO WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZASPA

REGULAMIN
określający zasady korzystania z pomieszczeń części wspólnych nieruchomości
Lokatorsko Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej Zaspą

I. Postanowienia ogólne

§1

I Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- a) **Spółdzielni** - rozumie się Lokatorsko Własnościową Spółdzielnię Mieszkaniową Zaspą;
- b) **nieruchomości** - rozumie się budynek trwale związany z gruntem, pozostający w zarządzie Spółdzielni;
- c) **nieruchomości wspólnej** - rozumie się powierzchnię przeznaczoną do użytku ogółu mieszkańców danej nieruchomości tj. części budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali między innymi: klatki schodowe, korytarze piwnic, części powierzchni pod schodami;
- d) **pomieszczeniu wspólnym** - rozumie się pomieszczenie znajdujące się poza lokalem przeznaczone do wspólnego korzystania w danej nieruchomości, między innymi: pralnie, suszarnie, wózkarnie, pomieszczenia z wodomierzami głównymi, pomieszczenia gospodarcze i pomieszczenia po ‘‘zsykach’’;
- e) **opłacie** - rozumie się wysokość opłaty ustalonej przez Spółdzielnię za korzystanie z pomieszczenia wspólnego lub części nieruchomości wspólnej, a wynikającej z umowy, jaką korzystający zobligowany jest wносить na rzecz Spółdzielni;
- f) **użytkownika /mieszkańcu** - rozumie się członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do lokalu,
- g) **korzystającym** - rozumie się osobę korzystającą odpłatnie z pomieszczenia wspólnego lub części nieruchomości wspólnej na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

II. Warunki korzystania z pomieszczeń wspólnych oraz części nieruchomości wspólnej

§2

1. Użytkownicy lokali mają prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej i pomieszczeń wspólnych zgodnie z przeznaczeniem, w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych mieszkańców oraz zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie używania lokali i porządku domowego obowiązującym w Spółdzielni.
2. W przypadku indywidualnego korzystania z pomieszczenia wspólnego lub części nieruchomości wspólnej w sposób naruszający zasady, o których mowa w ust. 1, lub w przypadku utraty prawa do lokalu w nieruchomości Spółdzielnia ma prawo pozbawić danego użytkownika prawa korzystania z niego.
3. Na drzwiach pomieszczeń wspólnych winna być informacja kto z użytkowników jest w posiadaniu klucza do danego pomieszczenia wspólnego - oznakowanie wykonują użytkownicy posiadający klucz.

III. Zasady oddawania do odpłatnego korzystania pomieszczeń wspólnych lub części nieruchomości wspólnych

§3

1. W nieruchomościach, w których mieszkańcy nie korzystają z pomieszczeń wspólnych, pomieszczenia te mogą być oddane do odpłatnego korzystania na inne nieuciążliwe cele.
2. Do odpłatnego korzystania mogą być także oddawane części nieruchomości wspólnej.
3. Sposób użytkowania pomieszczeń wspólnych, jak również części nieruchomości wspólnej musi być zgodny z Regulaminem używania lokali i porządku domowego obowiązującym w Spółdzielni i nie może zakłócać ładu, porządku i spokoju użytkowników w danym budynku a użytkownik powinien przestrzegać przepisów p.poż.

§ 4

1. Osoba zainteresowana odpłatnym korzystaniem z pomieszczenia wspólnego lub części nieruchomości wspólnej składa do Spółdzielni pisemny wniosek, zawierający opis planowanego przeznaczenia poparty pisemną zgodą większości użytkowników lokali danej nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku pomieszczeń wspólnych przeznaczonych do korzystania przez mieszkańców danej klatki nieruchomości, pisemny wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien być poparty większością użytkowników lokali z danej klatki.
3. W przypadku zainteresowania odpłatnym korzystaniem z niezabudowanej części powierzchni nieruchomości wspólnej, wymagany jest szkic sytuacyjny usytuowania powierzchni w budynku wraz z wymiarami.
4. Decyzję o przekazaniu do odpłatnego korzystania z pomieszczenia wspólnego lub części nieruchomości wspólnej podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. W przypadku większej ilości osób chętnych do odpłatnego korzystania z pomieszczenia wspólnego lub części wspólnej nieruchomości, o wyborze korzystającego decyduje Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę m.in. potrzeby wnioskodawców np. mały metraż mieszkania, osoby posiadające małe dzieci, osoby niepełnosprawne i inne istotne okoliczności.
6. W przypadku oddania pomieszczenia wspólnego lub części nieruchomości wspólnej do odpłatnego korzystania dwóm lub więcej osobom korzystającym, są one solidarnie zobowiązane do uiszczania opłat, o których mowa w dziale IV niniejszego regulaminu.

§ 5

1. W razie utraty prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa do korzystania z pomieszczenia wspólnego użytkownik ma obowiązek przekazać je do dyspozycji Spółdzielni.
2. W przypadku wymienionym w ust. 1 pomieszczenie gospodarcze należy przekazać w stanie posprzątanym i nie pogorszonym.
3. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz małżonka lub dzieci, umowa najmu na pomieszczenie wspólne może być przepisana, za zgodą Spółdzielni wyrażoną w formie pisemnej, na nabywcę zgodnie z przedstawionymi dokumentami.
4. W przypadku nabycia prawa odrębnej własności lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na drodze postępowania spadkowego, umowa najmu na pomieszczenie gospodarcze może być przepisana, za zgodą Spółdzielni wyrażoną w formie pisemnej, na nabywcę zgodnie z przedstawionymi dokumentami.

§6

1. Przyjęcie do korzystania pomieszczenia wspólnego lub części nieruchomości wspólnej następuje w oparciu o zawartą pomiędzy Spółdzielnią a zainteresowaną osobą umowę określającą warunki korzystania oraz wymaga spisania protokołu zdawczo-odbiorczego. Protokół zdawczo-odbiorczy określa stan techniczny i porządkowy oraz wyposażenie.
2. Wszelkie adaptacje, ulepszenia i roboty remontowe prowadzone w pomieszczeniach wspólnych wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.
3. W pomieszczeniach wspólnych z przeznaczeniem na cele wymagające korzystania z mediów, korzystający zobowiązany jest na własny koszt do opomiarowania, a mierniki będą stanowiły jego własność i podlegały rozliczeniu zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami.
4. W razie zmiany decyzji mieszkańców danej nieruchomości Zarząd może wypowiedzieć umowę i zobowiązać korzystającego do opróżnienia pomieszczenia i przywrócenia stanu pierwotnego.
5. Korzystającemu nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych w okresie obowiązywania umowy. Spółdzielnia ma prawo żądać przywrócenia pomieszczenia lub części nieruchomości wspólnej do stanu pierwotnego na koszt korzystającego lub wykona te prace na jego koszt i ryzyko.
6. Zwrot pomieszczenia wspólnego lub części nieruchomości wspólnej, następuje na podstawie protokołu, który stanowi podstawę do ustalenia stanu technicznego.

IV Opłata ryczałtowa i inne należności

§ 7

1. Wysokość opłat za korzystanie z danego pomieszczenia wspólnego lub części powierzchni nieruchomości wspólnej określa Rada Nadzorcza Spółdzielni w formie uchwały.
2. Poza opłatą korzystający z pomieszczenia wspólnego zobowiązany jest wносить opłaty niezależne od Spółdzielni w tym m.in.: z tytułu zużycia mediów, jeżeli są one dostarczane do pomieszczenia, na warunkach określonych w zawartej umowie i zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami.
3. Użytkownik/mieszkaniec Spółdzielni zobowiązany jest do wnoszenia opłaty wynikającej z zawartej umowy w terminach wymagalności miesięcznej opłaty eksploatacyjnej dla danego lokalu.

§ 8

1. Bezumowne korzystanie z pomieszczenia wspólnego lub części nieruchomości wspólnej jest niedozwolone.
2. W razie stwierdzenia bezumownego korzystania z pomieszczenia wspólnego lub części nieruchomości wspólnej, Spółdzielnia może naliczyć opłatę za każdy miesiąc bezumownego korzystania w wysokości 200 % opłaty określonej w § 7 ust. 3.

V. Postanowienia końcowe

§ 9

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą do pokrywania wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Spółdzielnia ma prawo dokonywania kontroli zgodności z Regulaminem i zawartą umową wykorzystywania pomieszczeń wspólnych i powierzchni nieruchomości wspólnych.

3. Kontrolę przeprowadzają komisyjnie pracownicy Spółdzielni sporządzając z przeprowadzonych czynności protokół.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się odpowiednio Statut Spółdzielni, Regulamin używania lokali i porządku domowego Spółdzielni, ustawę - kodeks cywilny, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 10

1. Regulamin został przyjęty uchwałą nr 23 /2025 Rady Nadzorczej w dniu 27.10.2025r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

.....

.....

Lucyna Szymańska

Joanna Landowska

(właściwe podpisy na oryginale)