

## REGULAMIN ZASAD WYNAJMOWANIA POMIESZCZEŃ DODATKOWYCH

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

Regulamin obejmuje zasady wynajmowania pomieszczeń dodatkowych, wchodzących w skład części wspólnych nieruchomości pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Victoria” w Krakowie.

#### § 2

1. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:
  - a) **Spółdzielni** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Victoria” w Krakowie;
  - b) **Dysponent lokalu** – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni posiadającego tytuł prawny do lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osobę posiadającą zawartą ze Spółdzielnią umowę najmu na lokal mieszkalny;
  - c) **pomieszczeniu dodatkowym** – należy przez to rozumieć pomieszczenie powstałe z wydzielenia części korytarza, piwnicy, częściowej zabudowy pomieszczeń przyłącza gazu, wody itp. lub odrębne pomieszczenie typu suszarnia, wózkownia, pomieszczenie zsypowe oraz wszystkie inne pomieszczenia stanowiące część wspólną nieruchomości pozostających w zarządzie Spółdzielni;
  - d) **pomieszczeniu niepełnowartościowym** – należy przez to rozumieć pomieszczenie dodatkowe powstałe z zabudowy przestrzeni znajdującej się pod schodami lub w innym miejscu, nie spełniające norm budowlanych;
  - e) **Najemcy** - należy rozumieć dysponenta lokalu, z którym została zawarta umowa najmu pomieszczenia dodatkowego.

#### § 3

1. Umowy najmu pomieszczeń dodatkowych z zainteresowanymi Dysponentami lokali zawiera Zarząd Spółdzielni.
2. O wynajęcie pomieszczenia dodatkowego mogą ubiegać się dysponenti lokali, o których mowa w § 2 ust. 1 lit. b).
3. W przypadku gdy prawo do lokalu przysługuje więcej niż jednej osobie, a żadna z tych osób nie jest członkiem Spółdzielni, umowa zawierana jest z wszystkimi osobami łącznie.
4. Dysponent lokalu może wynajmować jedno pomieszczenie dodatkowe z zastrzeżeniem § 3 ust. 5.
5. W przypadku, gdy w danej nieruchomości budynkowej występuje wolne pomieszczenie dodatkowe, a wśród Dysponentów lokali brak jest zainteresowanych wynajęciem tego pomieszczenia, prawo ubiegania się o najem pomieszczenia dodatkowego przysługuje dysponentowi lokalu posiadającemu już zawartą umowę najmu na inne pomieszczenie dodatkowe.

### II. WARUNKI WYNAJMOWANIA POMIESZCZEŃ DODATKOWYCH

#### § 4

1. O możliwości wynajęcia wolnego pomieszczenia dodatkowego Spółdzielnia informuje poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicach informacyjnych i drzwiach wejściowych do klatki na okres 30 dni w danej nieruchomości budynkowej, w której znajduje się wolne pomieszczenie dodatkowe.
2. Dysponenti lokali ubiegający się o wynajęcie pomieszczenia dodatkowego składają pisemny wniosek w Spółdzielni.

3. Jeżeli pomieszczenie dodatkowe było dotychczas pomieszczeniem ogólnodostępnym dla wszystkich mieszkańców danej nieruchomości, do wniosku o którym mowa w § 4 ust. 2 winna zostać załączona zgoda większości właścicieli lokali zamieszkujących w klatce w danej nieruchomości, z zastrzeżeniem § 4 ust. 5.
4. W przypadku gdy w danej nieruchomości budynkowej większość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej przysługuje Spółdzielni, zgoda o której mowa w § 4 ust. 3 nie jest wymagana.
5. W przypadku, gdy przed rozpatrzeniem przez Zarząd, wpłynie więcej niż jeden wniosek o wynajęcie tego samego pomieszczenia dodatkowego, a każdy z wnioskujących Dysponentów lokali spełnia warunki do jego wynajęcia, decyduje kolejność wpływu wniosku na dziennik podawczy Spółdzielni.
6. Zarząd Spółdzielni przy podejmowaniu decyzji o wynajęciu pomieszczenia dodatkowego bierze pod uwagę:
  - a) datę wpływu wniosku,
  - b) dotychczasową terminowość w regulowaniu opłat należnych Spółdzielni oraz przestrzeganie obowiązujących w Spółdzielni Regulaminów.
7. Czynsz z tytułu najmu pomieszczeń dodatkowych naliczany jest w następujący sposób:
  - a) dla pomieszczeń dodatkowych wysokość czynszu stanowi iloczyn powierzchni użytkowej pomieszczenia dodatkowego i stawki za 1 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 4 ust. 7 lit. b).
  - b) dla pomieszczeń dodatkowych niepełnowartościowych wysokość czynszu najmu stanowi stawka ryczałtowa.
8. Stawki czynszu z tytułu najmu pomieszczeń dodatkowych ustala na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza.
9. Czynsz najmu pomieszczeń dodatkowych płatny jest wraz z comiesięcznymi opłatami za lokal mieszkalny. W naliczeniach opłat za lokal mieszkalny umieszcza się pozycję opłaty za pomieszczenie dodatkowe.

### **III. ZASADY KORZYSTANIA Z POMIESZCZEŃ DODATKOWYCH**

#### **§ 5**

1. Pomieszczeniach dodatkowych nie można przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących, wybuchowych, silnie trujących oraz innych uznanych powszechnie za niebezpieczne.
2. Pomieszczenia dodatkowe mogą być wykorzystywane jako pomieszczenia pomocnicze, lecz nie mogą stanowić odrębnych, samodzielnych lokali mieszkalnych.
3. Pomieszczenia dodatkowe nie mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej.
4. W pomieszczeniach dodatkowych nie wolno dokonywać żadnych zmian budowlanych, zarówno konstrukcyjnych jak i elektrycznych - z wyjątkiem zmian zaakceptowanych uprzednio przez Spółdzielnię.
5. Zabezpieczenie mienia, utrzymanie czystości i malowanie pomieszczenia dodatkowego należy do najemcy.
6. Korzystanie z pomieszczeń dodatkowych nie może być uciążliwe dla mieszkańców lokali w danej nieruchomości budynkowej, w której pomieszczenie dodatkowe się znajduje.
7. Obowiązkiem Najemcy jest udostępnienie pomieszczenia w przypadku zaistnienia awarii lub konieczności przeprowadzenia zabiegów konserwacyjno-remontowych spoczywających na Spółdzielni.

#### IV. ZAKOŃCZENIE STOSUNKU NAJMU POMIESZCZEŃ DODATKOWYCH

##### § 6


1. Wygaśnięcie umowy najmu pomieszczenia dodatkowego następuje w przypadku:
  - a) śmierci Najemcy;
  - b) utraty statusu dysponenta lokalu;
  - c) na wniosek jednej ze stron, za miesięcznym wypowiedzeniem.
2. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu pomieszczenia dodatkowego w wyniku śmierci Najemcy bądź zbycia odrębnej własności lub spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przez najemcę, umowa najmu na dotychczas wynajmowane pomieszczenie dodatkowe może zostać zawarta z dysponentem lokalu, posiadającym tytuł prawny do tego samego lokalu co poprzedni Najemca pomieszczenia dodatkowego. W takim przypadku umowa najmu może zostać zawarta na pisemny wniosek z pominięciem procedury opisanej w § 4 ust. 1-6.
3. Spółdzielnia może rozwiązać umowę najmu pomieszczenia dodatkowego ze skutkiem natychmiastowym, tj. bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - a) posiadania dwumiesięcznego zadłużenia w opłatach za korzystanie z lokalu mieszkalnego lub garażu;
  - b) używania przedmiotu najmu niezgodnie z § 5 niniejszego Regulaminu;
  - c) podnajęcia lokalu osobie trzeciej bez zgody Spółdzielni;
  - d) naruszania przez Najemcę zasad współżycia społecznego;
  - e) utrzymywania pomieszczenia dodatkowego w złym stanie sanitarnym.
4. Po zakończeniu najmu, Najemca obowiązany jest opróżnić pomieszczenie dodatkowe i zwrócić je Spółdzielni najpóźniej w ostatnim dniu trwania umowy.
5. Jeżeli po rozwiązaniu umowy najmu dotychczasowy Najemca nie przekaze Spółdzielni pomieszczenia dodatkowego, Spółdzielnia po upływie 14 dni od rozwiązania umowy ma prawo dokonać jednostronnego przejęcia lokalu oraz pozostawionych w nim rzeczy.

#### V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

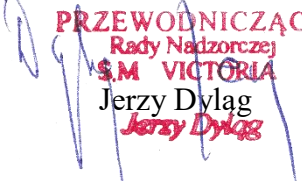
##### § 7

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie stosuje się przepisy art. 659-692 Kodeksu cywilnego oraz innych ustaw.
2. Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/XI/2017 z dnia 27 listopada 2017 roku.
3. Zmiany do niniejszego Regulaminu przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej nr 60/XII/2023 z dnia 4 grudnia 2023 roku

Sekretarz Rady Nadzorczej

**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej  
S.M. „VICTORIA”  
  
Beata Tomaszewska  
*mgr Beata Tomaszewska*

Przewodniczący Rady Nadzorczej

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej  
S.M. VICTORIA  
  
Jerzy Dyląg  
*Jerzy Dyląg*