

**Regulamin korzystania z części wspólnych nieruchomości znajdujących się w zasobach
SBM „Kwitnaca” oraz zabudowy i zamykania części wspólnych.**

**§ 1.
Przepisy wstępne**

1. Regulamin określa zasady korzystania z części wspólnych w nieruchomościach SBM „Kwitnaca” w Warszawie.
2. Podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowi:
 - ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
 - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
 - Statut SBM „Kwitnaca” w Warszawie
3. Części wspólne nieruchomości to wszystkie części budynku i gruntu, a także urządzenia, które nie służą jedynie do użytku poszczególnych osób posiadających prawo do lokalu w budynkach Spółdzielni. Do części wspólnych zalicza się w szczególności:
 - 1) grunt, na którym postawiony jest budynek,
 - 2) fundamenty,
 - 3) ściany konstrukcyjne,
 - 4) dach,
 - 5) kominy,
 - 6) klatki schodowe,
 - 7) korytarze, w tym piwniczne,
 - 8) suszarnie, pralnie, wózkownie,
 - 9) windy,
 - 10) bramy,
 - 11) pomieszczenia zsypowe,
 - 12) instalację zbiorczej anteny telewizyjnej,
 - 13) balkony (rozumiane jako część konstrukcji budynku i element elewacji),
 - 14) elewację,
 - 15) instalacje:
 - a) centralnego ogrzewania w całości włącznie z grzejnikami,
 - b) wodno-kanalizacyjna – piony kanalizacyjne i instalacja wodna do znajdujących się w mieszkaniach zaworów odcinających,
 - c) elektryczna – elementy instalacji, które przebiegają do indywidualnych liczników
 - d) gazowa – całość instalacji do zaworu odcinającego przed odbiornikiem paliwa gazowego,
 - e) kominowe i wentylacyjne – w całości.

4. Jako „zamknięcie” rozumie się tymczasowe wydzielenie części korytarza do używania przez jednego lub kilku użytkowników lokali mieszkalnych, poprzez wygradzenie elementami usuwalnymi (drzwiami, kratą, ścianką).
5. Jako „zabudowę” rozumie się trwałe wydzielenie części korytarza lub innego pomieszczenia wspólnego do używania wyłącznie przez użytkownika jednego lokalu mieszkalnego, któremu przysługuje prawo do lokalu, poprzez wygradzenie ścianą murowaną, z włączeniem zabudowanej powierzchni do tego lokalu mieszkalnego.

§ 2.

Zasady ogólne

1. Do czasu zaistnienia przesłanek wynikających z przepisu art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, decyzję o przekazaniu w najem lub do zabudowy części nieruchomości wspólnej lub pomieszczenia wspólnego użytku podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Uprawnienia do zmiany przeznaczenia pomieszczeń wspólnych udzielili Zarządowi członkowie Spółdzielni uchwałą nr 8 Walnego Zgromadzenia z dnia 13.06.2016 r. w sprawie zezwolenia Zarządowi Spółdzielni na podjęcie działań przekwalifikowania pomieszczeń wspólnych w budynkach Spółdzielni.
3. Pomieszczenia wspólne mogą być przedmiotem:
 - a) umowy najmu na cele gospodarcze,
 - b) odpłatnej umowy włączającej te pomieszczenia do powierzchni użytkowej lokalu (poprzez korektę treści spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu).
4. Na cele mieszkaniowe mogą być przekazywane pomieszczenia i korytarze przylegające bezpośrednio do lokali mieszkalnych – o ile możliwa jest ich zabudowa.
5. Na cele gospodarcze mogą być przekazywane inne pomieszczenia, których ze względów technicznych bądź innych nie można zaadaptować na cele mieszkaniowe.
6. Zgoda na zabudowę lub zamknięcie części wspólnej nieruchomości może zostać wydana wyłącznie na rzecz osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. Warunkiem uzyskania zgody na zabudowę lub zamknięcie części wspólnej jest niezaleganie z opłatami za użytkowanie lokalu. Na dzień złożenia wniosku użytkownik lokalu nie może posiadać zadłużeń w Spółdzielni.
8. Pomieszczenia wspólnego użytku jak również części nieruchomości wspólnej mogą zostać przekazane w najem jedynie na zasadach opisanych w niniejszym Regulaminie.
9. Zarówno w przypadku pomieszczeń wynajmowanych jak i włączanych do lokali pomiaru powierzchni na potrzeby umowy dokonuje wynajęty przez Spółdzielnię geodeta. Wyniki pomiaru stanowią podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu, a także wysokości uzupełnienia wkładu budowlanego.

§ 3.

Zamknięcie części wspólnej

1. Do części wspólnych, które mogą być przedmiotem umowy najmu zalicza się:
 - a) korytarze w I klatce w budynku „8”,
 - b) korytarze w III klatce w budynku „6”,
 - c) pomieszczenia wózkowni w III klatce budynku „8”,
 - d) pomieszczenia po zlikwidowanych zsypach w obu budynkach.
2. Do części wspólnych, które mogą być zbyte i zabudowane na zasadach opisanych w § 8 niniejszego regulaminu zalicza się:
 - a) pomieszczenia wózkowni w III klatce budynku „8”,

b) pomieszczenia po zlikwidowanych zsypach na piętrach I-X w obu budynkach.

§ 4.

Korytarze - najem

1. Zarząd SBM „Kwitnąca” może przekazać korytarze w najem członkom Spółdzielni – osobom posiadającym prawa do lokali znajdujących się w korytarzach. Umowa najmu powierzchni korytarzy obejmuje osoby posiadające prawa do obu znajdujących się tam lokali. Wysokość czynszu najmu będzie określana w drodze uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Czynsz najmu będzie ustalany dla najemców korytarzy w równej wysokości. Inny sposób rozliczania czynszu najmu może zostać ustalony na zgodny wniosek najemców korytarzy. Zarząd nie będzie uczestniczył w negocjacjach pomiędzy uprawnionymi ani nie będzie rozstrzygał sporów dotyczących wysokości czynszu najmu.
3. Jeśli w terminie 1 miesiąca od daty wejścia w życie niniejszego Regulaminu nie zostaną zawarte umowy najmu zamkniętych korytarzy, wówczas korytarz zostanie otwarty przez Spółdzielnię poprzez likwidację drzwi, a osoby go użytkujące zostaną zobowiązane do usunięcia wszystkich sprzętów i zabudów znajdujących się w korytarzu w terminie nie dłuższym niż 30 dni od otrzymania wezwania ze Spółdzielni. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Spółdzielnia będzie uprawniona do usunięcia pozostawionych w korytarzach rzeczy na koszt użytkowników korytarzy a korytarz będzie dostępny dla wszystkich lokatorów.
4. Zagospodarowanie korytarzy powinno być zgodne z aktualnymi przepisami przeciwpożarowymi.
5. Drzwi do korytarzy muszą mieć zamek otwierany od wewnątrz przekrętem.
6. W korytarzu musi być zachowane wolne przejście o szerokości nie mniejszej niż 1 m.
7. W korytarzach zabronione jest składowanie przedmiotów łatwopalnych: papierów, tektury, mebli i wszystkich innych przedmiotów mogących stanowić zagrożenie. Spółdzielnia ma prawo do okresowej kontroli bezpieczeństwa ppoż. w zamkniętych korytarzach.

§ 5.

Pomieszczenia wózkowni w III klatce budynku „8”

1. Zarząd Spółdzielni może przekazać pomieszczenia wózkowni w najem członkom spółdzielni posiadającym prawa do lokali na danym piętrze. Zawarcie umowy najmu pomieszczenia wózkowni dotyczy wszystkich lokatorów korzystających z tego pomieszczenia. Wysokość czynszu najmu będzie określana w drodze uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Jeżeli z pomieszczenia wózkowni korzysta lub będzie korzystać więcej niż jedna osoba uprawniona do lokalu, czynsz najmu będzie ustalany dla najemców w równej wysokości. Inny sposób rozliczania czynszu najmu może zostać ustalony na zgodny wniosek najemców wózkowni. Zarząd nie będzie uczestniczył w negocjacjach pomiędzy uprawnionymi ani nie będzie rozstrzygał sporów dotyczących wysokości czynszu najmu.
3. Jeśli w terminie 1 miesiąca od daty wejścia w życie niniejszego Regulaminu nie zostaną zawarte umowy najmu wózkowni, wówczas wózkownia zostanie otwarta przez Spółdzielnię poprzez likwidację krat, a osoby użytkujące pomieszczenie zostaną zobowiązane do usunięcia wszystkich sprzętów i zabudów znajdujących się w niej w terminie nie dłuższym niż 30 dni od otrzymania wezwania ze Spółdzielni. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Spółdzielnia będzie uprawniona do usunięcia pozostawionych w pomieszczeniu rzeczy na koszt użytkowników wózkowni a pomieszczenie będzie dostępne dla wszystkich lokatorów budynku.

4. Jeżeli Spółdzielnia otrzyma ofertę włączenia pomieszczenia wózkowni do powierzchni lokalu od osoby posiadającej prawo do lokalu, a lokal ten będzie przylegał do tego pomieszczenia, oferta ta będzie miała pierwszeństwo przed umową najmu.
8. W pomieszczeniach wózkowni zabronione jest składowanie przedmiotów łatwopalnych: papierów, tektury, mebli i wszystkich innych przedmiotów mogących stanowić zagrożenie. Spółdzielnia ma prawo do okresowej kontroli bezpieczeństwa ppoż. w zamkniętych wózkowniach.

§ 6.

Pomieszczenia zsympowe

1. Pomieszczenia zsympowe mogą być przedmiotem najmu lub włączenia do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (także wraz z częścią korytarza).
2. Jeżeli Spółdzielnia otrzyma ofertę włączenia (zakupu) pomieszczenia zsympowego do powierzchni lokalu od osoby posiadającej prawo do lokalu, a lokal ten będzie przylegał do tego pomieszczenia, oferta ta będzie miała pierwszeństwo przed umową najmu.
3. Pierwszeństwo najmu pomieszczenia zsympowego mają lokatorzy lokali bez dostępu do innych powierzchni wspólnych.
4. Pomieszczenie zsympowe może być wynajęte jednemu lub kilku najemcom łącznie za ich zgodą.
5. Jeżeli z pomieszczenia zsympowego korzysta lub będzie korzystać więcej niż jedna osoba uprawniona do lokalu, czynsz najmu będzie ustalany dla najemców w równej wysokości. Inny sposób rozliczania czynszu najmu może zostać ustalony na zgodny wniosek najemców wózkowni. Zarząd nie będzie uczestniczył w negocjacjach pomiędzy uprawnionymi ani nie będzie rozstrzygał sporów dotyczących wysokości czynszu najmu.
6. Jeżeli podania o najem pomieszczenia do wyłącznego korzystania złoży dwóch uprawnionych do lokalu, Spółdzielnia poinformuje o tym fakcie zainteresowanych, oczekując przedstawienia rozwiązania powstałej sytuacji. Do tego czasu pomieszczenie pozostanie w dyspozycji Spółdzielni.
7. Jeśli nie będzie osób zainteresowanych wynajęciem lub kupnem pomieszczenia zsympowego mieszkających na danym piętrze, może ono być wynajęte innym członkom Spółdzielni mieszkającym w danej klatce schodowej, jednak zawsze pierwszeństwo przysługuje członkom mieszkającym na piętrze, na którym znajduje się to pomieszczenie.
5. Jeśli w terminie 1 miesiąca od daty wejścia w życie niniejszego Regulaminu nie zostaną zawarte umowy najmu pomieszczeń zsympowych, wówczas pomieszczenie te zostaną otwarte przez Spółdzielnię poprzez likwidację drzwi, a osoby go użytkujące zostaną zobowiązane do usunięcia wszystkich sprzętów i zabudów znajdujących się w tych pomieszczeniach w terminie nie dłuższym niż 30 dni od otrzymania wezwania ze Spółdzielni. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Spółdzielnia będzie uprawniona do usunięcia pozostawionych w pomieszczeniach rzeczy na koszt jego użytkowników a pomieszczenie będzie dostępne dla wszystkich lokatorów budynku.

§ 7.

Przepisy końcowe dotyczące najmu powierzchni wspólnych

1. Czynsz najmu pomieszczenia wspólnego będzie doliczany do opłat eksploatacyjnych za lokal mieszkalny.
2. Poza czynszem najmu, najemca zobowiązany jest wnosić opłaty niezależne od Spółdzielni, w tym w szczególności z tytułu zużycia mediów, jeśli są one dostarczane do danego pomieszczenia wspólnego, na warunkach określonych w umowie najmu i zgodnie z

obowiązującymi w Spółdzielni przepisami wewnętrznymi. Opłaty za zużycie energii elektrycznej będą określone w formie ryczałtowej.

3. Zaleganie z płatnością za wynajęte pomieszczenie dłużej niż 2 miesiące stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu przez Spółdzielnię bez zachowania terminów wypowiedzenia, po wcześniejszym wezwaniu do zapłaty zaległości i udzieleniu dodatkowego 1-miesięcznego terminu na jej zapłatę.
4. Korzystanie z pomieszczeń wspólnych na podstawie umowy najmu wyklucza możliwość jakiegokolwiek trwałej zabudowy.
5. W użytkowanym pomieszczeniu zabrania się przechowywania materiałów palnych, żrących, toksycznych, wybuchowych, gnijących i rozkładających się, powodujących brzydki zapach. Pomieszczenia nie mogą być wykorzystywane jako warsztat podręczny ani rzemieślniczy a także do prowadzenia działalności gospodarczej.
6. Zarząd Spółdzielni lub osoby pisemnie przez Zarząd upoważnione, mają prawo do kontroli wynajętego pomieszczenia pod względem bezpieczeństwa ppoż. Najemcy pomieszczeń wspólnych mają obowiązek udostępnić te pomieszczenia do kontroli.
7. Umowa najmu części nieruchomości wspólnej jest zawierana na czas nieoznaczony z możliwością 1-miesięcznego wypowiedzenia, którego bieg rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wpłynęło wypowiedzenie. Wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej. Umowa jest zawierana przez Zarząd Spółdzielni.
8. W wypadku, gdy pomieszczenie wspólne jest przedmiotem najmu wyłącznie jednej osoby posiadającej prawo do lokalu, a lokal zostanie przez tą osobę zbyty – umowa najmu wygasa z dniem zbycia prawa do lokalu mieszkalnego, a były najemca jest zobowiązany najpóźniej w tym dniu do zwrotu tego pomieszczenia Spółdzielni.
9. W wypadku, gdy pomieszczenie wspólne jest przedmiotem wspólnajmu kilku osób posiadających prawo do lokalu mieszkalnego, a jeden z nich zbywa lokal mieszkalny, to nabywca tego lokalu może wstąpić w prawa najmu służące zbywcy poprzez złożenie oświadczenia do Spółdzielni w terminie 14 dni od daty nabycia lokalu. Informacja o wspólnym najmie pomieszczenia wspólnego i możliwości wstąpienia w najem tego pomieszczenia powinna znaleźć się w zaświadczeniu przeznaczonym do sprzedaży lokalu mieszkalnego.
10. Umowa najmu powierzchni wspólnej wygasa z chwilą śmierci najemcy.
11. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę najmu powierzchni wspólnej z zachowaniem jednomiesięcznego wypowiedzenia w przypadku użytkowania przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub w sposób stwarzający niebezpieczeństwo pożarowe lub wybuchu.
12. Spółdzielnia nie zwraca nakładów poniesionych przez najemcę na dostosowanie pomieszczenia do własnych potrzeb najemcy.
13. Spółdzielnia nie odpowiada za zniszczenie lub utratę ruchomości oraz wartościowych przedmiotów przechowywanych w wynajętych pomieszczeniach.
14. Zmiana wysokości czynszu określonego w umowie, nie wymaga formy aneksu i następuje poprzez jednostronne oświadczenie Wynajmującego złożone Najemcy.

§ 8.

Zabudowa części wspólnej

1. Zabudowa może dotyczyć tylko powierzchni wspólnych, które zostaną włączone do powierzchni lokalu mieszkalnego w oparciu o umowę o korekcie treści spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

2. Na cele mieszkaniowe mogą być przekazywane pomieszczenia i korytarze przylegające bezpośrednio do lokali mieszkalnych – o ile możliwa i zgodna z obowiązującymi przepisami jest ich zabudowa.
3. Jeżeli w planowanej do zabudowy części wspólnej znajdują się punkty świetlne zgodna na zakup i adaptację może być wydana pod warunkiem odcięcia zasilania tych punktów od pionów administracyjnych.
4. Z wnioskiem o zabudowę pomieszczenia zsypowego lub części korytarza mogą wystąpić wyłącznie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, który przylega do planowanej zabudowy.
5. Wniosek powinien zawierać:
 - określenie celu prac adaptacyjnych, np. na pomieszczenie gospodarcze, powiększenie zajmowanego lokalu, itp.
 - wstępny projekt adaptacji - szkic z oznaczoną do zabudowy częścią korytarza, miejscem, rodzajem i sposobem umocowania ściany wygradzającej,
 - oświadczenie o pokryciu z własnych środków wszystkich kosztów adaptacji, zarówno budowlanych jak i formalnych i prawnych.
 - oświadczenie o zleceniu sporządzenia projektu budowlanego adaptacji osobie posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane po otrzymaniu od zarządu spółdzielni zgody na zakup i adaptację pomieszczenia. Jeden egzemplarz projektu budowlanego należy przekazać do Spółdzielni.
6. Projekt zabudowy części wspólnych nie może wiązać się z ingerencją w ściany konstrukcyjne (nośne) pomieszczeń, a także ingerować w inne urządzenia wspólne, w szczególności w piony kanalizacyjne, wodne, wentylacyjne, instalację gazową i centralnego ogrzewania.
7. W przypadku uzasadnionej konieczności dokonania jakiegokolwiek ingerencji w ścianie nośnej lub instalacjach wspólnych niezbędne jest uzyskanie wstępnej zgody zarządu na podjęcie takich działań i uzyskanie projektu budowlano-konstrukcyjnego wykonanego przez uprawnionego konstruktora.
8. Zgoda Zarządu na zakup i adaptację części wspólnej musi mieć formę pisemną.
9. Po uzyskaniu zgody Spółdzielni strony zawierają umowę o korektę treści spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
10. Zapisy umowy, o której mowa w ust.9 określają również szczegółowe warunki wykonywania prac budowlanych:
 - prace budowlane muszą być wykonywane zgodnie z projektem i zgodą wydaną przez Zarząd spółdzielni;
 - zainteresowany nie może w trakcie przebudowy rozszerzać zakresu prac budowlanych;
 - termin rozpoczęcia i zakończenia prac;
 - ustalenia dotyczące rozliczeń finansowych ze spółdzielnią.
11. Prace związane z zabudową części wspólnej mogą być wykonywane wyłącznie na koszt zainteresowanego. Zainteresowany ponosi również wszelkie koszty związane z korektą ewidencji gruntów i budynków, wpisów do ksiąg wieczystych oraz wnosi inne opłaty, których konieczność wniesienia wynika z faktu dokonania adaptacji.
12. Zainteresowany ma obowiązek pokrycia wszelkich szkód powstałych podczas wykonywanych robót zarówno w pozostałych częściach wspólnych jak i w mieniu innych lokatorów.

§ 9.

Koszty włączenia części wspólnych do lokalu

1. Osoba włączająca powierzchnię wspólną do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest zobowiązana uzupełnić wkład budowlany związany z włączaną powierzchnią.
2. Wysokość wymaganego wkładu budowlanego dla powierzchni włączanej do powierzchni użytkowej lokalu ustali Rada Nadzorcza na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Spółdzielni. Rada Nadzorcza podejmie w tej sprawie uchwałę.
3. Wkład powinien zostać uzupełniony w terminie 14 dni po zawarciu umowy o korektę treści spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Dopuszcza się rozłożenie płatności na raty płatne w terminie do 6 miesięcy od zawarcia umowy. Zainteresowany zwraca się z pisemnym wnioskiem do Spółdzielni i określa we wniosku harmonogram swoich wpłat.
4. Opłaty eksploatacyjne i opłaty za media, dotyczące włączonych do lokalu pomieszczeń obowiązują od pierwszego miesiąca po podpisaniu umowy o korektę.

§ 10.

Legalizacja istniejących zabudów

1. Wszelkie zabudowy wykonane przed wejściem w życie niniejszego regulaminu (wykonane za zgodą Spółdzielni lub bez takiej zgody) będą podlegały weryfikacji dokonywanej przez Zarząd Spółdzielni i mogą zostać zalegalizowane po spełnieniu przez użytkowników wszystkich warunków zawartych w niniejszym regulaminie, w tym w szczególności uregulowania przez użytkowników wszelkich zobowiązań finansowych.
2. W przypadku nie podjęcia przez użytkowników działań zmierzających do legalizacji wykonanych wcześniej zabudów Spółdzielnia doprowadzi w każdym takim przypadku do rozebrania ściany stanowiącej zabudowę (zgodnie z przepisami prawa), przywracając ogólnodostępność zamkniętej dotychczas powierzchni wspólnej. Koszty obciążą użytkowników zabudowanej powierzchni.

§ 11.

Przepisy końcowe

1. Pożytki z wynajmowanych i zabudowanych pomieszczeń wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem wskazanym w uchwale Rady Nadzorczej uchwalającej ten regulamin.

**SPÓŁDZIELNIA
BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
„KWITNĄCA”
01-926 Warszawa, ul. Kwitnaca 6 m 34
NIP: 118-13-41-052**