

REGULAMIN

BUDOWY, FINANSOWANIA I EKSPLOATACJI LOKALI UŻYTKOWYCH, GARAŻY ORAZ DZIERŻAWY TERENU W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PÓŁNOC”

PODSTAWA PRAWNA:

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. - o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2024.558 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 16 września 1982r.- prawo spółdzielcze (Dz.U.2024.593 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. – o własności lokali (Dz.U.2021.1048 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U.2024.1061 z późniejszymi zmianami),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „PÓŁNOC” w Częstochowie.

I. LOKALE UŻYTKOWE

§ 1

1. Lokalem użytkowym jest pomieszczenie przystosowane do prowadzenia działalności gospodarczej.
2. W Spółdzielni rozróżnia się lokale użytkowe:
 - a) wolnostojące,
 - b) wbudowane w budynkach mieszkalnych,
 - c) zlokalizowane w prześwitach między budynkami mieszkalnymi.

§ 2

1. Lokale użytkowe mogą być realizowane ze środków własnych Spółdzielni lub ze środków przyszłych użytkowników.
2. Jeżeli lokal jest realizowany ze środków własnych Spółdzielni, to jego użytkowanie odbywa się na podstawie umowy najmu.
3. Jeżeli lokal jest realizowany ze środków przyszłych użytkowników, to użytkownik ten po dokonaniu określonych formalności statutowych winien

zostać przyjęty w poczet członków, a Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z nim umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego.

4. Zasady budowy lokali i rozliczenia kosztów budowy określa Regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania kosztów budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 08.05.2007r.
5. Na wniosek członka posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego Spółdzielnia winna ustanowić prawo odrębnej własności do tego lokalu.

§ 3

1. Za użytkowanie spółdzielczego własnościowego lokalu członek wnosi miesięcznie opłaty wynikające z ilości m² p.u. lokalu i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą stawek eksploatacyjnych (łącznie z odpisem na remonty) dla tych lokali. Stawka eksploatacji bieżącej wynika z planowanych do poniesienia przez Spółdzielnię kosztów dotyczących gospodarki lokalami użytkowymi.
2. Niezależnie od powyższego użytkownik wnosi miesięczne opłaty za korzystanie z mediów (według licznika lub ryczału), za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz korzystanie z innych świadczeń uzgodnionych między stronami, zgodnie z zasadami określonymi w art. 4 ust. 1 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Użytkownik, posiadający lokal użytkowy na zasadzie wyodrębnionej własności w nieruchomości wielolokalowej, będący członkiem ponosi koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania lokalu na zasadach opisanych w art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. W przypadku nabycia lub wyodrębnienia lokalu użytkowego bez jednoczesnego przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, bądź rezygnacji z członkostwa, wzajemne zobowiązania pomiędzy stronami określa art. 4 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r.
5. W odniesieniu do lokali użytkowych przekazanych w użytkowanie na zasadach umowy najmu, miesięczna opłata za dany lokal pokrywająca koszty eksploatacji i utrzymania jest wartością umowną, ale nie niższą niż wynikająca z planowanych do poniesienia kosztów.

§ 4

1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie remontów i konserwacji lokali użytkowych wynajmowanych polegają na:
 - a) utrzymaniu w należyłym stanie połączeń dachowych wraz z obróbkami blacharskimi,
 - b) dbałości o estetyczny wygląd elewacji zewnętrznej wraz z jej remontem,
 - c) konserwacji instalacji elektrycznej do bezpiecznika w lokalu wraz z przeglądem tej instalacji zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - d) konserwacji wewnętrznej i zewnętrznej sieci c.o.,
 - e) konserwacji sieci wodociągowo- kanalizacyjnej oraz do zaworu odcinającego w lokalu,
 - f) konserwacji instalacji gazowej do odbiornika gazowego wraz z przeglądem tej instalacji zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - g) konserwacji instalacji odgromowej, wentylacyjnej i azartu,
 - h) dbałości o drogi dojazdowe i chodniki,
 - i) remontach drzwi wejściowych i okien,
 - j) naprawie tynków powyżej 1 m² i kruszących podłogi w lokalu,
 - k) montażu urządzeń pomiarowych.
2. Obowiązki Spółdzielni w zakresie remontów i konserwacji spółdzielczych własnościowych lokali użytkowych określone są w § 4 ust.1 z wyłączeniem:
 - pkt "i" - remontach drzwi i okien,
 - pkt „j” - naprawie tynków powyżej 1 m² i kruszących podłogi w lokalu
3. Obowiązki Spółdzielni w zakresie remontów i konserwacji lokali wyodrębnionych, których właściciel pozostaje członkiem Spółdzielni określone zostały w § 4 ust. 2.
4. Obowiązki Spółdzielni w zakresie eksploatacji w stosunku do wszystkich lokali użytkowych polegają na:
 - a) dbaniu o czystość terenu wokół lokali,
 - b) wywożeniu nieczystości gromadzonych w kontenerach,
 - c) odśnieżeniu i posypywaniu piaskiem dojazdów i dojeżdż do lokali w okresie zimowym,
 - d) koszeniu trawy i pielęgnacji zieleni.

5. W przypadku wyodrębnienia wszystkich lokali użytkowych w pawilonie wolno stojącym z mocy prawa powstaje wspólnota. Zasady eksploatacji i zarządzania nieruchomością określa Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r.

§ 5

Obowiązki użytkowników lokali:

1. w zakresie remontów i konserwacji:
 - a) remont i konserwacja wewnętrznej instalacji elektrycznej, gazowej i wodociągowo-kanalizacyjnej z uwzględnieniem granic podziału ujętych w § 4,
 - b) konserwacja ścian, podłóg, drzwi i okien,
 - c) dbałość o stan techniczny urządzeń pomiarowych.
2. w zakresie eksploatacji:
 - a) dbałość o czystość wokół lokalu,
 - b) gromadzenie nieczystości w miejscach do tego przeznaczonych,
 - c) przestrzeganie zasad współżycia społecznego w lokalu i jego otoczeniu, a szczególności ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi.
3. Ponadto użytkownicy lokali o których mowa w § 4 ust. 2 i 3 regulaminu zobowiązani są do:
 - a) remontów i wymiany drzwi i okien,
 - b) remontów tynków i podłogi wewnątrz lokalu.

§ 6

W wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach dopuszcza się inny podział obowiązków uzgodniony pomiędzy stronami.

§ 7

1. Użytkownikowi lokalu nie wolno dokonywać żadnych przeróbek i zmian w lokalu bez zgody Spółdzielni.
2. Rozliczenia z tytułu dokonanych przeróbek w lokalach wynajmowanych określa umowa najmu.

3. Rozliczenia z tytułu dokonanych przeróbek we własnościowych i wyodrębnionych lokalach użytkowych będą mieć miejsce bezpośrednio pomiędzy sprzedającym a wynajmującym lokal użytkowy.

§ 8

1. Na wolny lokal użytkowy przeznaczony na wynajem Spółdzielnia ogłasza przetarg ofertowy bądź nieograniczony.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przekazanie lokalu w najem bez przetargu.

§ 9

1. W przypadku zawarcia umowy najmu lokalu, osoby fizyczne i prawne zobowiązane są przed zawarciem umowy wnieść tytułem zabezpieczenia kaucję w wysokości 200% wymiaru bieżącej opłaty eksploatacyjnej przypadającej na dany lokal (łącznie z odpisem na remonty).
2. Kaucja nie podlega waloryzacji i jest zwracana po opróżnieniu lokalu i przekazaniu go Spółdzielni. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia ewentualnych należności z tytułu użytkowania lokalu z wpłaconej kaucji.
3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni dopuszcza indywidualny sposób ustalania wysokości kwoty określonej w ust.1.
4. Wniesiona kwota jest zabezpieczeniem Spółdzielni z tytułu zawartej umowy najmu lokalu oraz rozliczeń finansowych.

II. GARAŻE

§ 10

1. Garażem jest pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przystosowanych i wykorzystywanych do przechowywania pojazdów mechanicznych
2. Garaże mogą być budowane tylko w ilości i miejscach przewidzianych projektem zagospodarowania przestrzennego w oparciu o zatwierdzoną dokumentację projektowo-kosztorysową.

§ 11

1. Właścicielem garaży jest Spółdzielnia lub osoba, która budowała garaż na zasadzie pełnej własności w oparciu o przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r.
2. Finansowanie i użytkowanie garaży odbywa się na zasadach takich jak dla lokali użytkowych, co określa § 2 i § 3 rozdziału I.

§ 12

Za użytkowanie spółdzielczych garaży użytkownik wnosi miesięczne opłaty na zasadach takich jak dla lokali użytkowych określonych w § 3 rozdziału I .

§ 13

Obowiązki Spółdzielni:

1. w zakresie remontów i konserwacji garaży:
 - a) utrzymanie w należyтым stanie połączeń dachowej wraz z obróbkami blacharskimi,
 - b) dbałość o stan techniczny tynków zewnętrznych wraz z elewacją,
 - c) konserwacja instalacji elektrycznej do bezpiecznika w garażu wraz z przeglądem tej instalacji zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - d) drogi dojazdowej i oświetlenia zewnętrznego terenu.
2. w zakresie eksploatacji garaży:
 - a) dbanie o czystość terenu wokół garaży i dróg dojazdowych (wywóz nieczystości gromadzonych w kontenerach),
 - b) odśnieżanie mechaniczne i posypywanie piaskiem dojazdów w okresie zimowym,
 - c) konserwacja terenów zielonych wokół garaży.

§ 14

Obowiązki użytkowników garaży:

- a) remont i konserwacja wewnętrznej instalacji elektrycznej z uwzględnieniem granicy podziału ujętej w § 13,
- b) konserwacja i malowanie obustronne bramy garażowej nawet po upływie terminu gwarancji,
- c) naprawa, uzupełnianie i malowanie tynków wewnętrznych,

- d) dbałość o posadzki w garażu,
- e) dbałość o czystość wokół garażu,
- f) gromadzenie nieczystości w miejscach do tego przeznaczonych,
- g) posiadanie obowiązującej polisy z tytułu odpowiedzialności cywilnej.

§ 15

Użytkownicy garaży zobowiązani są do przestrzegania przepisów BHP i P.POŻ w pomieszczeniach garażowych .

§ 16

1. Użytkownikom garaży nie wolno dokonywać żadnych robót remontowo – budowlanych naruszających konstrukcję budynku (np. kanały).
2. Wykonywanie innych robót remontowo – budowlanych oraz przeróbek instalacyjnych wymaga zgody Spółdzielni.
3. Za szkody powstałe w wyniku wykonywania robót bez zgody Spółdzielni odpowiedzialność ponosi użytkownik garażu.

III. DZIERŻAWA TERENU

§ 17

1. Spółdzielnia będąc wieczystym użytkownikiem gruntów ma możliwość przekazywania ich części w dzierżawę na zasadzie umowy o dzierżawę terenu.
2. Dzierżawiony teren, o którym mowa w ust.1 § 17 może być przeznaczony na:
 - a) usytuowanie wolno stojących, przenośnych pawilonów handlowo – usługowych,
 - b) organizowanie miejsc postojowych i parkingów strzeżonych,
 - c) organizowanie kawiarenek letnich usytuowanych przy lokalach gastronomicznych.

§ 18

1. Odpłatność z tytułu dzierżawy terenu przekazanego dzierżawcy zgodnie z zapisami § 17 wnoszona jest w okresach miesięcznych w oparciu o umowną cenę dzierżawy za 1 m² powierzchni.
2. W przypadku korzystania przez dzierżawcę z dostawy mediów oraz wywozu nieczystości, zobowiązany on jest do regulowania należności z tego tytułu niezależnie od opłat określonych w ust.1.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 19

Objęcie w używanie, jak również zwolnienie lokalu użytkowego, garażu oraz dzierżawionego terenu, następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 20

1. Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą S.M. „Północ” w dniu 27 sierpnia 2024r. Uchwałą Nr 5/2024 z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
2. Traci moc „Regulamin budowy, finansowania i eksploatacji lokali użytkowych, garaży oraz dzierżawy terenu Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 25/2010 z dnia 25.05.2010r.