

**REGULAMIN
NAJMU, DZIERŻAWY I ZGODY
NA KORZYSTANIE Z TERENÓW WSPÓLNEGO UŻYTKU
STANOWIĄCYCH CZĘŚĆ NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH
POZOSTAJĄCYCH W ZARZĄDZIE
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „OAZA” W LUBLINIE**

I. Przepisy ogólne.

§ 1.

1. Regulamin określa zasady dzierżawy, najmu lub udzielania zgody na wyłączone korzystanie z części nieruchomości wspólnej.
2. Zarząd nieruchomością wspólną wykonywany jest przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „OAZA” w Lublinie..
3. Podstawa prawna:
 - ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - ustawa Prawo spółdzielcze,
 - ustawa o własności lokali,
 - ustawa Kodeks Cywilny.

II. Słowniczek.

§ 2.

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

- a) Spółdzielni - rozumie się Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „OAZA” w Lublinie
- b) nieruchomości budynkowej- rozumie się budynek lub zespół budynków trwale związany z gruntem,
- c) nieruchomość wspólna - rozumie się pomieszczenia wspólnego użytku i powierzchnie nieruchomości wspólnej,
- d) najemca- osoba fizyczna lub prawna wynajmująca lub korzystająca z części nieruchomości wspólnej na podstawie umowy najmu,
- e) dzierżawca - rozumie się osobę fizyczną lub prawną dzierżawiącą na podstawie umowy dzierżawy, część nieruchomości gruntowej należącej do nieruchomości wspólnej, na której usytuowana jest nieruchomość budynkowa,
- f) opłata czynszowa- rozumie się wysokość opłaty ustalonej przez Spółdzielnię w umowie najmu lub dzierżawy, jaką najemca lub dzierżawca jest obowiązany wnieść na rzecz Spółdzielni.

III. Zasadny najmu i dzierżawy.

§ 3.

Podstawowe rodzaje części wspólnych:

- a) pomieszczenia piwniczne nie będące pomieszczeniami przynależnymi,
- b) część lub całość pomieszczeń wspólnych, w szczególności suszarnie, rowerownie, wózkownie, wnęki,
- c) część terenu zewnętrznego nieruchomości.

§ 4.

Zgodę o przeznaczeniu części nieruchomości wspólnej do najmu czy dzierżawy udziela Zarząd Spółdzielni .

§ 5 .

1. Najem i dzierżawa części nieruchomości wspólnej są odpłatne.
2. Zarząd Spółdzielni dokonuje wyboru najemcy czy dzierżawcy, przy czym pierwszeństwo posiadają członkowie Spółdzielni.
3. Zarząd określa wysokość opłat czynszowych, przy czym winny one obejmować koszty związane z użytkowaniem tj. opłaty za sprzątanie, oświetlenie, zużycie wody itp.
4. Podstawą dla Zarządu Spółdzielni do wypowiedzenia lub rozwiązania umowy najmu lub dzierżawy będą utrudnienia polegające na:
 - a) zmniejszeniu światła drogi komunikacyjnej, ewakuacyjnej itp.,
 - b) nie udostępnienie dostępu do urządzeń pomiarowych lub instalacji technicznych,
 - c) użytkowaniu niezgodnie z przeznaczeniem i celem określonym w umowie,
 - d) nie przestrzeganiu przepisów BHP i p.poż,
 - e) zaleganie z opłatami czynszowymi za okres 2 miesięcy,
 - f) zakłócanie porządku.
5. Zmiana wysokości stawki najmu lub dzierżawy powierzchni nieruchomości wspólnej aktualizowana jest corocznie począwszy od 1 stycznia o wzrost inflacji za rok poprzedni i nie wymaga aneksowania (zmiany) umowy.

§ 6 .

1. Po zakończeniu stosunku prawnego najemca lub dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot korzystania w stanie, w jakim przyjął przedmiot umowy, nie pogorszonym poza normalną eksploatację.
2. Spółdzielnia ma prawo dokonywać kontroli zgodności wykorzystywania powierzonych części wspólnych nieruchomości zgodnie z zawartymi umowami.
3. Adaptacje lub ulepszenia przedmiotu stosunku prawnego wymagają pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni z określeniem ich zakresu.
4. W przypadku, gdy najemca lub dzierżawca użytkuje część wspólną nieruchomości po zakończeniu umowy najmu lub dzierżawy, Spółdzielnia może obciążyć najemcę lub dzierżawcę w wysokości trzykrotności opłaty czynszowej z ostatniego miesiąca obowiązywania umowy za każdy miesiąc bezumownego korzystania .

Niniejszy Regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 5/2023 w dniu 19.06.2023 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Krzysztof Sieuch
Sekretarz Rady Nadzorczej

Sylvia Dreher
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Justyna Kahl

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI
Budowlano-Mieszkaniowej
"OAZA"

Krzysztof

[Signature]