

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W ŚWIĘTOCHŁOWICACH
UL. WODNA 8**

**Regulamin najmu oraz zasad korzystania z pomieszczeń
dodatkowych będących w zasobach zarządzanych przez
Spółdzielnię Mieszkaniową w Świętochłowicach**

CZERWIEC 2025 r.

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 558)
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 593)
3. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1061 z późn. zm.)
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Świętochłowicach

Rozdział I **Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Regulamin określa zasady najmu pomieszczeń dodatkowych stanowiących część wspólną nieruchomości, przeznaczonych do najmu na rzecz osób, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu.
2. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o pomieszczeniu dodatkowym, należy przez to rozumieć pomieszczenia, położone w klatkach schodowych oraz piwnicach budynków mieszkalnych oraz budynków niemieszkalnych będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni Mieszkaniowej w Świętochłowicach, a w szczególności:
 - a) pomieszczenia np. wózkownie, suszarnie, pralnie, komórki,
 - b) pomieszczenia techniczne (oprócz pomieszczeń z zaworami głównymi, licznikami),
 - c) pomieszczenia powstałe w wyniku zabudowy po likwidacji zsyków,
 - d) inne zabudowane powierzchnie budynku.
3. Użytkownikiem pomieszczenia może być:
 - a) osoba fizyczna, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie, spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni, w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b) osoba fizyczna posiadająca tytuł prawny do innej nieruchomości będącej w zasobach Spółdzielni,
 - c) osoba fizyczna oraz osoba prawna prowadząca działalność gospodarczą.
4. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świętochłowicach może wynająć pomieszczenia dodatkowe wyłącznie na potrzeby związane z prowadzeniem gospodarstwa domowego, w szczególności na przechowywanie sprzętu sportowego i turystycznego, wózków dziecięcych, sprzętu rehabilitacyjnego, użytkownikom posiadającym tytuł prawny do lokalu, zamieszkałym w klatce schodowej, w której usytuowane jest pomieszczenie dodatkowe.
5. Zarząd Spółdzielni, w uzasadnionych przypadkach, może wyrazić zgodę na wynajem pomieszczenia dodatkowego osobom niezamieszkującym w klatce schodowej, w której znajduje się dane pomieszczenie.
6. Użytkownik będący osobą fizyczną nie jest uprawniony do prowadzenia w pomieszczeniu dodatkowym działalności gospodarczej.

Rozdział II

Czynności związane z oddaniem w najem pomieszczeń dodatkowych

§ 2

1. Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu pomieszczenia dodatkowego jest:
 - a) brak jakichkolwiek zadłużeń zainteresowanego mieszkańca w stosunku do Spółdzielni,
 - b) posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
 - c) złożenie pisemnego wniosku o jego wynajęcie wraz z podpisami pozostałych lokatorów mających prawo do ubiegania się o użytkowanie pomieszczenia dodatkowego, w wysokości nie mniej niż 51 % podpisów,
 - d) złożenie podpisanego Oświadczenia wnioskodawcy wraz z **klauzulą dotyczącą przetwarzania danych osobowych Najemców**, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu,
 - e) obowiązek zapoznania się z postanowieniami Regulaminu.
2. Wnioski użytkowników posiadających zadłużenie nie będą rozpatrywane. Wnioski użytkowników posiadających inne dodatkowe pomieszczenie będą rozpatrywane jedynie w przypadku braku innych wniosków.

§ 3

1. W przypadku złożenia wniosku o najem pomieszczenia dodatkowego przez więcej niż jednego zainteresowanego użytkownika, wyboru dokonuje Zarząd Spółdzielni.
2. W przypadku równorzędnych wniosków, Spółdzielnia przeprowadza losowanie, podczas którego wyłania osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu pomieszczenia dodatkowego. O terminie i miejscu losowania wnioskodawcy równorzędnych wniosków powiadamiani są pisemnie.
3. O rozstrzygnięciu Spółdzielnia zawiadamia wnioskodawców pisemnie.

§ 4

1. Przedmiot najmu, prawa i obowiązki najemców, wysokość i terminy płatności czynszu najmu, okres obowiązywania najmu, określają postanowienia umowy najmu, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Integralną częścią umowy najmu jest protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący Załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu, podpisany przez strony, przy czym stroną z ramienia Spółdzielni Mieszkaniowej w Świętochłowicach jest upoważniony pracownik właściwej Administracji Osiedlowej.
3. Pomieszczenia dodatkowe przekazane do indywidualnego użytkowania nie mogą być podnajmowane w całości lub części, ani oddawane w bezpłatne korzystanie innej osobie bez pisemnej zgody Spółdzielni.

Rozdział III

Oplaty

§ 5

1. Wysokość czynszu najmu za pomieszczenia dodatkowe ustalana jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Świętochłowicach w formie uchwały.
2. Za wynajmowanie pomieszczenia pobierany jest czynsz najmu wyliczony w zł/m² powierzchni pomieszczenia.

3. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 obejmuje również koszty energii elektrycznej na potrzeby oświetlania, za wyjątkiem pomieszczeń powstałych w wyniku likwidacji zsyków, do których to pomieszczeń najemca może doprowadzić instalację elektryczną z indywidualnych obwodów swojego mieszkania.
4. Zarząd Spółdzielni może, w indywidualnych przypadkach, ustalić inne zasady rozliczania energii elektrycznej w wynajmowanych pomieszczeniach.

Rozdział IV

Warunki użytkowania dodatkowych pomieszczeń

§ 6

1. Najemca pomieszczenia dodatkowego zobowiązany jest do:
 - a) używania pomieszczenia z należytą starannością,
 - b) utrzymywania pomieszczenia we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i p. poż.,
 - c) przestrzegania Regulaminu najmu oraz zasad korzystania z pomieszczeń dodatkowych oraz przestrzegania postanowień Regulaminu porządku domowego,
 - d) udostępniania pomieszczenia na żądanie Spółdzielni ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także do wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
2. W pomieszczeniach zabrania się:
 - a) przechowywania substancji i materiałów niebezpiecznych, łatwopalnych itp.,
 - c) wykorzystywania istniejącej instalacji elektrycznej do innych celów oprócz oświetlenia,
 - d) dokonywania jakichkolwiek prac budowlano – adaptacyjnych bez zgody Spółdzielni.
3. Pomieszczenia dodatkowe nie mogą być przeznaczone jako miejsce zamieszkiwania.

Rozdział V

Wypowiedzenie i wygaśnięcie umowy

§ 7

1. Każda ze stron może rozwiązać umowę najmu z zachowaniem 3–miesięcznego okresu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia liczony jest od miesiąca następnego po miesiącu, w którym dokonano wypowiedzenia. Wypowiedzenie umowy następuje w formie pisemnej.
2. Rozwiązanie umowy na pomieszczenia powstałe po likwidacji zsyków głównych następuje za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia na piśmie skierowanym do drugiej strony.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) użytkowania pomieszczenia w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
 - b) nieprzestrzegania postanowień niniejszego Regulaminu,
 - c) opóźnienia w zapłacie opłat za co najmniej dwa okresy płatności,
 - d) zaistnienia innych zdarzeń niezależnych od Wynajmującego.

4. Umowa ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym z dniem ustania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego Najemcy.
5. Umowa wygasa z chwilą śmierci Najemcy.

§ 8

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązany jest do dobrowolnego opróżnienia, opuszczenia pomieszczenia dodatkowego i przekazania go do dyspozycji właściwej Administracji Osiedlowej w terminie 7 dni.
2. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu spadkobiercy lub osoby dysponujące pomieszczeniem zobowiązani są do przekazania pomieszczenia dodatkowego do dyspozycji Administracji w terminie 30 dni.
3. Po bezskutecznym upływie terminu wskazanego w ust. 1 lub 2, Spółdzielnia wyznaczy termin komisyjnego przejęcia pomieszczenia dodatkowego przez Administrację. O terminie i miejscu przejęcia pomieszczenia dodatkowego Spółdzielnia powiadamia Najemcę, spadkobierców lub osoby dysponujące pomieszczeniem, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru – na ostatni znany Spółdzielni adres.
4. Pozostawione w pomieszczeniu i nieuprzątnięte rzeczy zostaną usunięte przez Spółdzielnię na koszt i ryzyko Najemcy, spadkobierców, osób dysponujących pomieszczeniem.

Rozdział VI **Postanowienia końcowe**

§ 9

Sprawy nieuregulowane w niniejszym Regulaminie rozstrzygane będą przez Zarząd Spółdzielni.

§ 10

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 26 czerwca 2025 r. (uchwała nr 8) i wchodzi w życie z dniem podpisania.

Załącznik nr 1
do Regulaminu najmu oraz zasad korzystania
z pomieszczeń dodatkowych będących
w zasobach zarządzanych przez
Spółdzielnię Mieszkaniową w Świętochłowicach

Świętochłowice, dnia

.....
(imię i nazwisko wnioskodawcy)

.....
.....
(adres zamieszkania wnioskodawcy)

.....
(nr telefonu)

OŚWIADCZENIE

W związku z wolą zawarcia umowy na najem pomieszczenia dodatkowego znajdującego się w Świętochłowicach w budynku przy ul. oświadczam:

- posługuję się numerem PESEL: i wszystkie dane zawarte w niniejszym oświadczeniu są zgodne z prawdą.
- zapoznałem/am się z postanowieniami Regulaminu najmu oraz zasad korzystania z pomieszczeń dodatkowych będących w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Świętochłowicach zobowiązując się do ich przestrzegania.

.....
(podpis wnioskodawcy)

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świętochłowicach
Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych Najemców

Zgodnie z obowiązkiem informacyjnym wynikającym z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE.L Nr 119, str. 1) poniżej przedstawiamy Państwu informacje:

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świętochłowicach z siedzibą w Świętochłowicach ul Wodna 8 41-600 Świętochłowice.
2. Państwa dane osobowe będą przetwarzane na podstawie:
 - art. 6 ust. 1 lit. b) i lit. c) RODO - przetwarzanie danych jest niezbędne do zawarcia umowy lub podjęcia działań przed zawarciem umowy. Państwa dane będą przechowywane od czasu zakończeniu umowy najmu lub dzierżawy przez okres 10 lat. Pani/Pana dane osobowe - jeżeli z Panią/Panem zostanie zawarta umowa najmu - dokumenty finansowe będą przechowywane przez 5 lat od początku roku następującego po roku obrotowym, w którym zakończono wykonanie umowy - zgodnie z obowiązującymi przepisami i rachunkowości.
3. Okres przetwarzania Pani/Pana danych osobowych związany jest ze wskazanymi powyżej celami ich przetwarzania. Wobec powyższego dane osobowe będą przetwarzane przez czas, w którym przepisy prawa nakazują Administratorowi przechowywanie danych lub przez okres przedawnienia ewentualnych roszczeń, do dochodzenia których konieczne jest dysponowanie danymi.
4. Przepisy RODO umożliwiają Państwu prawo dostępu do: treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych, a także prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego.
5. Podanie danych jest dobrowolne, jednakże ich brak uniemożliwi zawarcie umowy.
6. Państwa dane nie będą podejmowane decyzyjnie w sposób zautomatyzowany oraz w formie profilowania.

Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych:

poczta elektroniczna – administrator@smswietrochlowice.pl

.....
(podpis wnioskodawcy)

Załącznik nr 2
do Regulaminu najmu oraz zasad korzystania
z pomieszczeń dodatkowych będących
w zasobach zarządzanych przez
Spółdzielnię Mieszkaniową w Świętochłowicach

Świętochłowice, dnia

Protokół zdawczo-odbiorczy

Spisany w dniu na okoliczność przekazania/odebrania pomieszczenia
dodatkowego położonego w budynku przy ul.

Strona przekazująca:

1.
2.
3.

Strona przejmująca:

1.
2.
3.

Położenie i stan techniczny pomieszczenia dodatkowego:

.....
.....
.....
.....
.....

Uwagi:

.....
.....
.....
.....
.....

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Strona przekazująca:

Strona przejmująca: