


REGULAMIN
KORZYSTANIA Z CZĘŚCI WSPÓLNYCH
NIERUCHOMOŚCI ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W ZASOBACH
POWSZECHNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„IGLICA”
WE WROCŁAWIU

Mołep 

Rozdział I Postanowienia ogólne

1. Regulamin został opracowany na podstawie:
 - a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami);
 - b) ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188, poz 1848 z późniejszymi zmianami);
 - c) ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami);
 - d) Statutu Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej „IGLICA” we Wrocławiu;
 - e) Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz.U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami).
2. Regulamin określa zasady korzystania z części wspólnych w nieruchomościach zarządzanych przez Powszechną Spółdzielnię Mieszkaniową „IGLICA” we Wrocławiu
3. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - a) Spółdzielni – rozumie się Powszechną Spółdzielnię Mieszkaniową „IGLICA” we Wrocławiu
 - b) nieruchomości – rozumie się nieruchomość w zarządzie Spółdzielni;
 - c) działka – rozumie się działkę gruntu będącą w zarządzie Spółdzielni;
 - d) wydzielona część nieruchomości – rozumie się część nieruchomości wspólnej lub wyodrębnionej nieruchomości Spółdzielni udostępnioną członkowi Spółdzielni, właścicielowi nie będącemu członkiem lub osobie trzeciej w celach osobistych lub gospodarczych albo w celu zaspokojenia innych uzasadnionych potrzeb;
 - e) przydomowy ogródek – rozumie się część nieruchomości Spółdzielni wydzieloną dla urządzenia ogródka, rabaty, itp.;
 - f) mieszkańcach – rozumie się osoby zameldowane oraz osoby zgłoszone do zamieszkania w danej nieruchomości;
 - g) członku Spółdzielni – rozumie się osobę, która została przyjęta w poczet członków zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - h) nieruchomości wspólnej – wszystkie grunty na których stoi budynek oraz urządzenia i elementy budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu;
 - i) urządzeniach i elementach wspólnych budynku – rozumie się: klatki schodowe, korytarze piwniczne, suszarnie, pralnie, wózkownie i inne wspólne pomieszczenia, elementy zewnętrzne budynku, takie jak elewacja, płyty osłonowe balkonów czy dach. W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również wszelkie instalacje i urządzenia w tym: instalacje centralnego ogrzewania, wod – kan, gazowa, kominowa i inne podobne;
 - j) pomieszczeniu wspólnego użytku – rozumie się pomieszczenie znajdujące się poza mieszkaniem lub lokalem użytkowym, przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców danej nieruchomości nie stanowiące przedmiotu odrębnej własności;
 - k) współwłaścicielu – rozumie się Spółdzielnię oraz właścicieli wyodrębnionych lokali w danej nieruchomości;
 - l) pożytkach – rozumie się dochody uzyskiwane z najmu, dzierżawy, służebności, itp. części wspólnej danej nieruchomości;
 - m) reklama – rozumie się zawierający informację przekaz mający na celu zwiększenie zbytu produktów lub usług, ewentualnie osiągnięcie innego efektu pożądanego przez reklamodawcę, a także oznakowanie siedziby firmy lub drogi do miejsca działalności. Przez powierzchnię reklamy rozumie się powierzchnię planszy (neonu) reklamowej lub łączną powierzchnię elementów stanowiących reklamę, zamontowanych na części wspólnej nieruchomości, liczonych łącznie od skrajnych części tych elementów.

Rozdział II Zasady korzystania z części wspólnych

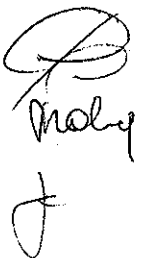
1. **Zasady ogólne korzystania z części wspólnych nieruchomości.**

Mieszkaniec ma prawo korzystania z nieruchomości wspólnej w takim zakresie, w jakim nie narusza to praw innych mieszkańców.

 - 1.1. Korzystanie z części wspólnej nieruchomości wymaga uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

✍

- 1.2. Korzystanie z części wspólnej nieruchomości lub wyodrębnionej nieruchomości Spółdzielni jest płatne lub bezpłatne w zależności od zakresu, celu któremu służy. Unormowania w zakresie płatności i jej wysokości są zawarte w cenniku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
- 1.3. Zagospodarowanie części wspólnej nieruchomości lub wyodrębnionej nieruchomości Spółdzielni po uzyskaniu zgody winno być wykonane staraniem oraz na koszt zainteresowanych osób.
- 1.4. Po zakończeniu korzystania z części wspólnej nieruchomości lub wyodrębnionej nieruchomości Spółdzielni podmiot korzystający jest zobowiązany doprowadzić nieruchomość do stanu poprzedniego.
- 1.5. Po zakończeniu użytkowania z części wspólnej nieruchomości lub wyodrębnionej nieruchomości Spółdzielni w którą ingerowano ręcznie lub mechanicznie (np. wykonano otwory montażowe, instalowano elementy mocujące, wykonywano ścianki działowe, itp.) podmiot korzystający winien przekazać Spółdzielni nieruchomość protokolarnie z uwzględnieniem pkt. 1.4. W przypadku braku przekazania części wspólnej w sposób wyżej określony Spółdzielnia nalicza opłatę w wysokości trzykrotnej opłaty wynikającej z umowy.
- 1.6. W przypadku nie doprowadzenia użytkowanej części wspólnej nieruchomości lub wyodrębnionej nieruchomości Spółdzielni do stanu poprzedniego w określonym czasie, Spółdzielnia ma prawo wykonać wskazane wyżej czynności we własnym zakresie i obciążyć poprzedniego użytkownika.
- 1.7. Pożytki z tytułu wynajmu lub dzierżawy części wspólnej danej nieruchomości stanowią przychód danej nieruchomości.
- 1.8. Pożytki z tytułu najmu, dzierżawy lub służebności części wspólnej nieruchomości lub wyodrębnionej nieruchomości Spółdzielni stanowią odpowiednio przychód nieruchomości lub Spółdzielni.
- 1.9. W przypadku wykorzystywania części wspólnej bez zgody Spółdzielni naliczana będzie, od miesiąca w którym stwierdzono fakt wykorzystywania części wspólnej, opłata w wysokości trzykrotnej opłaty wynikającej z cennika.
2. **Zasady korzystania z zewnętrznej i wewnętrznej elewacji budynku.**
 - 2.1. Możliwe jest umieszczanie na zewnętrznej i wewnętrznej elewacji: tablic informacyjnych, reklam, reklam świetlnych, neonów, markiz, klimatyzatorów, elementów ozdobnych, elementów i urządzeń systemów alarmowych, kamer, przewodów elektrycznych, telewizyjnych, internetowych, telefonicznych, itp. tylko za pisemną zgodą (jeśli zostanie podjęta taka decyzja) Spółdzielni określającej szczegółowe warunki korzystania z części wspólnej elewacji.
 - 2.2. Najemca (użytkownik) korzystający z zewnętrznej i wewnętrznej elewacji budynku jest zobligowany do dbania o stan techniczny i estetykę zamontowanych na niej elementów oraz regularne uiszczanie należności za wynajem , dzierżawę przewidziane w stosownej umowie zawartej między stronami.
3. **Zasady korzystania z dachów budynku.**
 - 3.1. Dostęp na dach budynku posiadają wyłącznie służby Spółdzielni oraz osoby lub firmy, które uzyskały stosowną zgodę Spółdzielni.
 - 3.2. Montaż na dachu urządzeń do odbioru i nadawania sygnału radiowo-telewizyjnego wymaga zgody Spółdzielni.
 - 3.3. Montaż anten na dachu dopuszczalny jest tylko na masztach stalowych istniejących i kominach, które są wyprowadzone z poziomu dachu i są zabezpieczone dekarsko.
 - 3.4. Montaż anten na elementach ustalonych jak w pkt. 3.3. odbywa się na koszt wnioskodawcy i pod nadzorem pracownika Spółdzielni z wykorzystaniem mocowań systemowych (np. opaski kominowe).
 - 3.5. Zabrania się wprowadzania wszelkich przewodów (np. TV, Internet, telefon, itp.) do pionów kominowych, rur spustowych .
 - 3.6. Dopuszcza się prowadzenie po połaci dachowej przewodów kablowych za zgodą Zarządu Spółdzielni. Opłata z tego tytułu ustalana jest od metra bieżącego położonej instalacji. Za montaż anteny ustalona jest stawka ryczałtowa opłaty jednorazowej w wysokości 100 pln zasilających fundusz remontowy budynku.
 - 3.7. Osoba, która zamontowała urządzenia wskazane w pkt. 3.2. jest uprawniona do wstępu na dach w celu regulacji i konserwacji tych urządzeń, ściśle na zasadach określonych przez Spółdzielnię.
 - 3.8. Osoba, która zamontowała urządzenia wskazane w pkt. 3.2. ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w związku z montażem i eksploatacją urządzeń.



4. **Zasady korzystania z pomieszczeń wspólnych.**
 - 4.1. Pomieszczenie wspólnego użytku może zostać przekazane w najem jedynie na zasadach opisanych w niniejszym Regulaminie.
 - 4.2. Decyzję o przeznaczeniu pomieszczenia wspólnego użytku do przekazania w najem podejmuje Zarząd Spółdzielni.
 - 4.3. W uzasadnionych przypadkach przed podpisaniem umowy najmu pomieszczenia wspólnego użytku Spółdzielnia żąda od osoby, z którą zamierza zawrzeć umowę najmu, przedstawienia decyzji administracyjnej wydanej przez organ architektoniczno – budowlany o planowanej przebudowie – zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo Budowlane. Przyszły najemca uzyskuje decyzję administracyjną we własnym zakresie i na swój koszt.
 - 4.4. Pomieszczenia wspólnego użytku mogą być przekazywane w najem na cele osobiste właściciela lub na cele gospodarcze.
 - 4.5. W razie samowolnego zajęcia powierzchni wspólnej nieruchomości Spółdzielnia może przywrócić stan poprzedni w trybie art. 343 § 2 kc.
5. **Zasady korzystania z terenów gruntowych.**
 - 5.1. Tereny gruntowe (tereny działek) mogą być wynajmowane lub użyczane na takie cele jak:
 - a. umieszczanie reklam (w tym reklam przenośnych),
 - b. przydomowe ogródki,
 - c. wystawianie produktów firmy (sklepu) prowadzącej działalność gospodarczą,
 - d. prowadzenie sieci co, wodno-kanalizacyjnej i innej – w kanałach podziemnych lub w gruncie,
 - e. prowadzenie sieci: energetycznych, wod-kan, co, internetowych, telefonicznych i innych wraz z urządzeniami towarzyszącymi (np. studzienki ściekowe i deszczowe, studzienki kablowe, mufy, złącza, itp.) zaspokajania innych uzasadnionych potrzeb.
 - 5.2. Osoba korzystająca z nieruchomości gruntowych jest zobowiązana do dbania o należyty stan techniczny i odpowiednią estetykę zamontowanych na niej elementów.
 - 5.3. Montaż blokady miejsca postojowego najemca realizować będzie według następujących zasad:
 - a. koszt zakupu i montażu blokady ponosi najemca
 - b. po wpłaceniu do Spółdzielni kaucji w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni w umowie najmu,
 - c. w przypadku rezygnacji najemcy lub dzierżawcy z wydzielonej części nieruchomości (miejsca postojowego) ma on prawo do zatrzymania swojej blokady lub odsprzedaży.
 - d. konserwacja i naprawa blokady leży po stronie najemcy lub dzierżawcy i Spółdzielnia nie odpowiada za jej stan techniczny.
 - 5.4. Prowadzenie przydomowych ogródków wymaga uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
 - 5.5. Przy prowadzeniu przydomowych ogródków obowiązują następujące zasady:
 - Sprzątanie, koszenie trawy, przycinanie drzewek i krzewów oraz wykonania innych czynności porządkowych winno być wykonywane przez użytkownika;
 - Sadzenie drzewek i krzewów oraz montowanie elementów stałych (płotków, skalników, itp.) winno być uzgodnione ze Spółdzielnią.
 - 5.6. Spółdzielnia w miarę posiadanych środków finansowych i mocy przerobowych będzie udzielała wsparcia w zakresie estetyzacji przedmiotowych ogródków .
 - 5.7. W przypadku gdy użytkownik zaprzestaje dbać o dany ogródek Spółdzielnia ma prawo doprowadzenia danego terenu do stanu poprzedniego lub innego ustalonego przez Spółdzielnię.
 - 5.8. Zasady oddawania do użytkowania terenów pod działalność lub elementy określone w pkt. 5.1. ustala się indywidualnie zarówno w kwestii podstawy prawnej (umowa, ustanowienie służebności), jak i odpłatności.
6. **Zasady korzystania z instalacji elektrycznej.**
 - 6.1. Mieszkaniec może za zgodą Spółdzielni korzystać odpłatnie z instalacji elektrycznej stanowiącej urządzenie i element wspólny budynku w celu wykonania w zajmowanym przez niego pomieszczeniu piwnicy lub komórki:
 - oświetlenia,

f

- 6.2. Urządzenie końcowe lub punkt świetlny zasilane w zakresie wskazanym w pkt. 6.1. powinny odpowiadać parametrom sieci. Ich używanie nie może skutkować nadmiernym obciążeniem, uszkodzeniem lub zniszczeniem instalacji wspólnej.

Rozdział III Ograniczenia w korzystaniu z dachów, elewacji wewnętrznej i zewnętrznej budynku, pomieszczeń wspólnych oraz terenów gruntowych.

1. Zabrania się mocowania do elewacji wewnętrznej i zewnętrznej oraz powierzchni dachu wszelkiego rodzaju anten, przewodów powodujących niszczenie oraz skutkujących ewentualną utratą gwarancji na roboty jak również prowadzenia przewodów po elewacji i dachu oraz wypuszczania ich na rynnach, kominach.
2. Zabrania się mocowania do elewacji wewnętrznej i zewnętrznej innych elementów, które pogarszają estetykę nieruchomości.
3. Zabrania się wykonywania we własnym zakresie prac powodujących zmianę wyglądu elewacji poprzez wykonywanie:
 - okładzin typu siding i boazerii na loggiach,
 - krat na balkonach,
 - ociepleń wewnątrz loggii,
 - różnego rodzaju ścianek na balkonach o konstrukcji drewnianej, stalowej, itp.

Rozdział IV Zasady ubiegania się, udzielania zgody i użytkowania wspólnych nieruchomości.

1. Zasady ubiegania się, udzielania zgody i użytkowania elewacji wewnętrznej i zewnętrznej.

- 1.1. Podmioty zainteresowane wynajęciem elewacji zewnętrznej lub wewnętrznej składają wniosek do Zarządu Spółdzielni. Do wniosku dołączają krótki opis (szkic, rysunek, zdjęcie) elementu oraz jego parametry (wielkość, wagę, itp.), który ma być umieszczony na elewacji oraz wskazania miejsca jego umieszczenia.
- 1.2. Po zaopiniowaniu wniosku przez wyznaczonego pracownika Spółdzielni, który przeprowadzi wizję lokalną, dokona niezbędnych uzgodnień Zarząd podejmie decyzję i poda pisemne warunki wnioskodawcy.

2. Zasady ubiegania się, udzielania zgody i użytkowania pomieszczeń na cele gospodarcze.

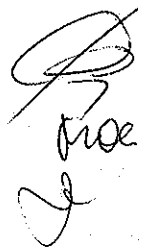
- 2.1. Osoby zainteresowane wynajęciem pomieszczenia wspólnego użytku na cele gospodarcze składają wniosek do Spółdzielni.
- 2.2. W przypadku złożenia wniosku o wynajęcie pomieszczenia wspólnego użytku na cele gospodarcze opłatę czynszową za najem, przyjmuje się w wysokości ustalonej w cenniku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
- 2.3. W przypadku złożenia wniosków przez więcej niż jedną osobę Zarząd Spółdzielni ogłasza aukcję.

3. Zasady ubiegania się, udzielania zgody i użytkowania terenów gruntowych.

Podmioty zainteresowane wynajęciem terenów gruntowych składają wniosek do Spółdzielni. Do wniosku dołączają krótką informację o celu wynajęcia gruntu, wskazanie terenu którym jest zainteresowany oraz dodatkowo w przypadku montażu urządzeń i innych elementów na i w gruncie opis (szkic, rysunek, zdjęcie) tych urządzeń lub elementu oraz ich parametry (wielkość, wagę, itp.).

4. Zasady ubiegania się, udzielania zgody i użytkowania instalacji elektrycznej.

- 4.1. Podmioty zainteresowane korzystaniem z instalacji elektrycznej na zasadach określonych w Rozdziale II pkt. 6 składają do Spółdzielni wniosek o wyrażenie zgody zawierającej informację o:
 - lokalizacji pomieszczenia (piwnica, komórka),
 - celu korzystania z instalacji,
 - sposobie podłączenia i umiejscowienia punktu poboru energii lub punktu świetlnego wraz ze wskazaniem przebiegu przyłącza technicznego (szkic, rysunek, zdjęcie, itp.),
 - parametrach technicznych urządzenia końcowego lub punktu świetlnego (informacja producenta urządzenia, itp.).
- 4.2. Wykonanie przyłącza oraz innych elementów umożliwiających korzystanie z instalacji elektrycznej na zasadach określonych w Rozdziale II pkt 6 następuje wyłącznie na podstawie i w zakresie zgody udzielonej przez Spółdzielnię i na koszt podmiotu zainteresowanego.



- 4.3. Podmiot zainteresowany jest zobowiązany niezwłocznie zgłosić Spółdzielni wykonanie prac objętych zgodą, o której mowa w pkt. 2. Warunkiem dopuszczenia w/w prac do eksploatacji jest dokonanie ich odbioru przez pracownika Spółdzielni.
- 4.4. W przypadku stwierdzenia wykonania punktu poboru energii lub punktu świetlnego bez wymaganej zgody Spółdzielni lub w sposób niezgodny z zakresem udzielonej zgody Spółdzielnia niezwłocznie usunie na koszt mieszkańca wykonane przyłącze wraz z punktem poboru energii lub punktem świetlnym.

Rozdział V Postanowienia końcowe.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Statutu Spółdzielni oraz Kodeksu Cywilnego.
2. Powyższy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 7/2016 28.08.2016 z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia (z późniejszymi zmianami przyjętymi.....)

Z-ca PREZESA KRAJOWEJ RADY
Z-ca DYREKTORA SPÓDZIELNI
ds. TECHNICZNYCH

Lukasz Czibér

Załącznik do regulaminu korzystania z części wspólnych nieruchomości znajdujących się w zasobach Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej „IGLICA” we Wrocławiu

CENNIK OPŁAT ZA KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH W SPÓŁDZIELNI „IGLICA”

I. OPŁATY MIESIĘCZNE ZA KORZYSTANIE Z ELWEACJI ZEWNĘTRZNEJ I DACHÓW BUDYNKÓW:

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	CENA (Netto)
1.	Reklama	25,00/m ²
2.	Umieszczenie klimatyzatora – do 0,5 m ²	15,00
3.	Umieszczenie klimatyzatora – powyżej 0,5 m ²	20,00
4.	Przewody kablowe służące zaspakajaniu potrzeb mieszkańców i właścicieli lokali użytkowych	bezpłatne
5.	Przewody kablowe służące zaspakajaniu potrzeb mieszkańców i właścicieli pojedynczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego	0,5 zł za mb

II. OPŁATY MIESIĘCZNE ZA KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ (DZIAŁEK) SPÓŁDZIELNI

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	CENA (Netto)
1.	Reklama zamontowana na gruncie do 5 m ²	25,00/m ²
2.	Reklama zamontowana na gruncie powyżej 5 m ²	negocjowana

III. OPŁATY ZA KORZYSTANIE Z POMIESZCZEŃ WSPÓLNYCH W SPÓŁDZIELNI

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	CENA (Netto)
1.	Wynajęcie dodatkowej piwnicy lub innego pomieszczenia zlokalizowanego w podpiwniczeniu na cele niekomercyjne	3,90 zł/m ²
2.	Wynajęcie dodatkowego pomieszczenia zlokalizowanego na kondygnacjach naziemnych na cele niekomercyjne	3,90 zł/m ²
3.	Wynajęcie pomieszczenia pod schodami (za pow. użytkową)	3,90 zł/m ²

IV. OPŁATY ZA KORZYSTANIE ZE WSPÓLNEJ INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	CENA (netto)
1.	Korzystanie z instalacji elektrycznej w celu wykonania oświetlenia lub punktu poboru energii na cele osobiste dla urządzeń o mocy do 500W (ryczałt)	10 zł / tydzień
2.	Korzystanie z instalacji elektrycznej w celu wykonania oświetlenia lub punktu poboru energii na cele gospodarcze dla urządzeń o mocy do 500W (ryczałt)	15 zł/ tydzień

Handwritten signature and initials

