

Regulamin opłat za bezumowne korzystanie z powierzchni wspólnych nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej im. C. K. Norwida w Gdyni

§1. Postanowienia ogólne

1. Niniejszy Regulamin zostaje uchwalony na podstawie §5 ust. 4 Regulaminu porządku domowego oraz współżycia społecznego mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej im. C.K. Norwida w Gdyni.
2. Regulamin określa zasady i wysokość opłat za bezumowne korzystanie z powierzchni wspólnych nieruchomości, w szczególności pozostawianie przedmiotów na korytarzach i klatkach schodowych stanowiących części wspólne nieruchomości.
3. Celem Regulaminu jest zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz utrzymanie porządku w częściach wspólnych nieruchomości.
4. Regulamin obowiązuje wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych oraz osoby korzystające z lokali za ich zgodą.

§2. Definicje

1. **Części wspólne nieruchomości** – części nieruchomości wspólnej, do których wszyscy właściciele i użytkownicy lokali mają prawo współkorzystania, a w szczególności klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy oraz inne pomieszczenia i urządzenia służące do wspólnego użytku mieszkańców.
2. **Bezumowne korzystanie** – korzystanie z części wspólnych nieruchomości w sposób niezgodny z przeznaczeniem, a w szczególności pozostawianie przedmiotów utrudniających komunikację, ewakuację lub stwarzających zagrożenie pożarowe.
3. **Przedmiot** – każda rzecz ruchoma pozostawiona w częściach wspólnych nieruchomości, niezależnie od jej gabarytów i przeznaczenia.

§3. Zasady korzystania z części wspólnych i naliczania opłat

1. Właściciele i użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do niepozostawiania jakichkolwiek przedmiotów w częściach wspólnych nieruchomości.
2. Przedmioty pozostawione bez zgody Spółdzielni w częściach wspólnych nieruchomości mogą stanowić zagrożenie pożarowe oraz utrudniać swobodny dostęp do dróg ewakuacyjnych.
3. Opłata za bezumowne korzystanie z powierzchni wspólnych nieruchomości naliczana jest za przedmioty pozostawione w częściach wspólnych nieruchomości.
4. Wysokość opłaty uzależniona jest od rodzaju i gabarytu przedmiotu oraz czasu jego pozostawienia, zgodnie z poniższą tabelą:

Rodzaj i gabaryt przedmiotu	Opłata za dzień
Mały szafka, stół, taboret itp.	20 zł
Duży meble, rowery, wózki, palety itp.	50 zł

Przedmiot, którego usunięcie wymaga udziału więcej niż jednej osoby albo użycia sprzętu transportowego, kwalifikuje się jako duży. W pozostałych przypadkach oraz w razie wątpliwości stosuje się stawkę dla przedmiotu małego.

- Opłata naliczana jest za każdy dzień, poczynając od dnia następującego po upływie terminu usunięcia przedmiotu wskazanego w powiadomieniu, o którym mowa w § 5 ust. 1, do dnia usunięcia przedmiotu przez zobowiązanego albo przez Spółdzielnię.
- Łączna opłata za bezumowne korzystanie naliczona z tytułu jednego przedmiotu nie może przekroczyć 1 000 zł.

§4. Sposób pobierania opłat

- Opłaty związane z bezumownym korzystaniem z części wspólnych opłacane są przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni.
- Opłaty pobierane są na podstawie noty obciążeniowej wystawionej przez Spółdzielnię.
- Opłaty należy uiścić w terminie 14 dni od daty wystawienia noty obciążeniowej.

§5. Postępowanie w przypadku stwierdzenia bezumownego korzystania

- W przypadku stwierdzenia pozostawienia przedmiotu w częściach wspólnych nieruchomości, Spółdzielnia lub osoba przez nią upoważniona powiadamia właściciela lokalu o obowiązku jego usunięcia w terminie 5 dni od dnia powiadomienia. Z czynności stwierdzenia sporządza się protokół zawierający datę i miejsce stwierdzenia, opis przedmiotu oraz jego kwalifikację według § 3 ust. 4, wraz z dokumentacją fotograficzną.
- Powiadomienie następuje w formie pisemnej dostarczonej listem poleconym, w formie elektronicznej na adres e-mail zgodnie z oświadczeniem o doręczaniu korespondencji e-mail złożonym przez właściciela lokalu albo poprzez umieszczenie informacji na przedmiocie. Formę polegającą na umieszczeniu informacji na przedmiocie stosuje się w szczególności wtedy, gdy właściciel przedmiotu nie jest znany; informację umieszcza się równocześnie na tablicy ogłoszeń w danej klatce schodowej. Powiadomienie dokonane w tej formie uważa się za skuteczne z upływem 3 dni od dnia umieszczenia informacji. Fakt i datę umieszczenia informacji dokumentuje się fotograficznie.

3. W przypadku nieusunięcia przedmiotu w wyznaczonym terminie, Spółdzielnia naliczy opłatę za bezumowne korzystanie z powierzchni w częściach wspólnych nieruchomości i wystawi notę obciążeniową.
4. W przypadku nieusunięcia przedmiotu w terminie 14 dni od powiadomienia właściciela lokalu, Spółdzielnia ma prawo do usunięcia przedmiotów na koszt właściciela lub użytkownika lokalu mieszkalnego oraz obciążenia go dodatkowymi kosztami związanymi z przechowywaniem lub utylizacją przedmiotów.
5. W przypadku braku uregulowania należności z tytułu bezumownego korzystania z powierzchni w częściach wspólnych, Spółdzielnia ma prawo do dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.
6. Jeżeli pozostawiony przedmiot stwarza bezpośrednie zagrożenie pożarowe, ogranicza lub utrudnia korzystanie z drogi ewakuacyjnej, ogranicza dostęp do urządzeń przeciwpożarowych albo może utrudniać prowadzenie działań ratowniczych, Spółdzielnia jest uprawniona do jego niezwłocznego usunięcia, bez konieczności uprzedniego wyznaczania terminu, o którym mowa w ust. 1.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 albo ust. 6, gdy przedmiot jest przypięty lub w inny sposób zabezpieczony, właściciel przedmiotu nie może żądać od Spółdzielni zwrotu kosztów ani odszkodowania z tytułu uszkodzenia lub zniszczenia łańcucha, linki, kłódki lub innego zabezpieczenia, jeżeli ich usunięcie było konieczne w celu usunięcia przedmiotu.
8. W przypadku usunięcia przedmiotu na podstawie ust. 4 albo ust. 6, usunięty przedmiot zostaje przeniesiony do wyznaczonego przez Spółdzielnię miejsca przechowywania (depozytu). Z czynności usunięcia sporządza się protokół wraz z dokumentacją fotograficzną. W miejscu, w którym przedmiot został pozostawiony, oraz na tablicy ogłoszeń w danej klatce schodowej Spółdzielnia umieszcza informację o usunięciu przedmiotu, o jego umieszczeniu w depozycie oraz o sposobie kontaktu ze Spółdzielnią. Jeżeli właściciel przedmiotu jest znany, Spółdzielnia wzywa go dodatkowo do odbioru przedmiotu w formie, o której mowa w ust. 2. Przedmiot nieodebrany w terminie 30 dni od dnia umieszczenia informacji zostaje zutylizowany; przed utylizacją Spółdzielnia sporządza protokół komisyjny wraz z dokumentacją fotograficzną.
9. Odbiór przedmiotu z depozytu następuje po uregulowaniu opłaty ryczałtowej w wysokości 100 zł z tytułu przechowywania przedmiotu oraz udokumentowanych kosztów jego usunięcia, transportu i zabezpieczenia. Opłaty te pobierane są na podstawie noty obciążeniowej.
10. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie właściciela przedmiotu ani osoby, która go pozostawiła, Spółdzielnia usuwa przedmiot w trybie ust. 6 i 8, a opłat, o których mowa w § 3, nie nalicza się. Koszty usunięcia i utylizacji przedmiotu obciążają koszty eksploatacji nieruchomości.

§6. Postanowienia końcowe

1. Regulamin obowiązuje wszystkich właścicieli i użytkowników lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej im. C.K. Norwida.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności dotyczące ochrony

przeciwpożarowej oraz regulaminy obowiązujące w Spółdzielni, w szczególności Regulamin porządku domowego oraz współżycia społecznego mieszkańców Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. C. K. Norwida w Gdyni Uchwałą nr 11/2024 w dniu 19 listopada 2024 r., zmieniony Uchwałą nr 8/2026 z dnia 22 września 2026 r., i obowiązuje od dnia uchwalenia.