

REGULAMIN
najmu lokali mieszkalnych i użytkowych
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Łazach

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami),
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zmianami),
3. Ustawa z dnia 21.06.2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami)
4. Ustawa z dnia 3.04.1964 r Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zmianami)
5. Statut Spółdzielni.

I. Przepisy ogólne.

§ 1

Niniejsze przepisy określają zasady najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży stanowiących własność Spółdzielni oraz zasady zasiedlania lokali przejętych przez Spółdzielnię.

§ 2

1. Spółdzielnia może wynajmować następujące pomieszczenia:
 - lokale mieszkalne,
 - lokale użytkowe,
 - garaże,
 - inne pomieszczenia pozostające w dyspozycji Spółdzielni w tym:
pralnie, suszarnie, inne pomieszczenia zwane dalej w Regulaminie lokalami.
2. Przez umowę najmu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić Spółdzielni umówiony czynsz oraz inne świadczenia związane z przedmiotem najmu.
3. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane przez Spółdzielnię osobom pełnoletnim, o pełnej zdolności do czynności prawnych, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
4. Najemcą lokalu mieszkalnego może być również osoba prawna, jeżeli przeznaczy go na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich pracowników.
5. Najemców lokali mieszkalnych pozyskuje się w pierwszej kolejności spośród członków Spółdzielni.

§ 3

1. Umowę zawiera się w formie pisemnej i winna ona w szczególności określać:
 - a) strony umowy,
 - b) położenie lokalu i jego powierzchnię,
 - c) wysokość czynszu oraz pozostałych opłat, a także sposób zmiany stawek,
 - d) terminy płatności,
 - e) wysokość kaucji i zasady jej zwrotu,
 - f) sposób rozwiązania umowy, terminy wypowiedzenia oraz sposób zmiany poszczególnych jej postanowień,

- g) obowiązki wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni oraz Regulaminów w szczególności dotyczących zachowania porządku domowego oraz wykorzystywania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie najmu.
- h) rodzaj prowadzonej działalności w przypadku lokali użytkowych,
- i) zastrzeżenie, że wszelkie zmiany w układzie instalacji technicznych, elementów konstrukcyjnych budynku, a także wystroju zewnętrznego budynku wymagają zgody Spółdzielni,
- j) zasady rozliczania nakładów poniesionych na przedmiot najmu.

2. Przekazanie lokalu, jak również jego zwrot do Spółdzielni stwierdza się protokołem zdawczo – odbiorczym, który podpisują obie strony (Spółdzielnia i Najemca).

Protokół winien zawierać w szczególności:

- a) datę sporządzenia
- b) dane wynajmującego i najemcy
- c) wskazanie przekazywanego/zwracanego lokalu,
- d) powierzchnię użytkową i mieszkalną w przypadku lokali mieszkalnych
- e) ilość izb
- f) wyszczególnienie urządzeń znajdujących się w przekazywanym/przejmowanym lokalu,
- g) stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń
- h) opis stanu technicznego przekazywanego/odbieranego lokalu,
- i) wskazania urządzeń pomiarowych

3. Protokół podpisują obie strony. W przypadku odmowy podpisania protokołu przez Najemcę lub nie uczestniczenia Najemcy w sporządzeniu protokołu – podpisuje protokół Spółdzielnia z zaznaczeniem przyczyn braku podpisu Najemcy.

4. Umowę najmu zawiera się nie później niż w dniu wydania lokalu w najem.

5. Tryb i formę rozwiązania umowy najmu regulują przepisy prawa ogólnie obowiązujące w dniu rozwiązania umowy.

§ 4

1. Stawki czynszu dla poszczególnych grup lokali w obrębie danej nieruchomości ustala Zarząd Spółdzielni, w wysokości nie niższej od kosztów eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków Spółdzielni. Czynsz ten obowiązuje wszystkich najemców z wyłączeniem tych, dla których wyższa stawka ustalona została w trybie przetargu.

2. Oprócz czynszu, którego wysokość i termin płatności ustalone są w umowie najmu najemcy obowiązani są wносить do Spółdzielni opłaty niezależne, tj. za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, tj.: opłata za energię cieplną, wodę zimną i ciepłą, wywóz nieczystości i dzierżawę pojemników, zgodnie ze Statutem Spółdzielni i Regulaminami wydanymi na jego podstawie.

3. W przypadku pozostania przez Najemcę w zwłóce w uiszczaniu opłat czynszowych dłużej niż za trzy pełne miesiące – Spółdzielnia wezwie Najemcę do zapłaty powstałego zadłużenia wyznaczając mu dodatkowy miesięczny termin zapłaty. W przypadku nie uregulowania zadłużenia w wyznaczonym dodatkowym terminie – Zarząd Spółdzielni dokona wypowiedzenia zawartej umowy najmu z winy najemcy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

II. Zasady zasiedlania lokali przejętych przez Spółdzielnię.

§ 5

1. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom spółdzielni.
2. Podczas rozpatrywania ofert członków Zarząd Spółdzielni kieruje się przede wszystkim kryterium wysokości dochodów osiąganych przez rodzinę członka ubiegającego się o najem w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie oferty, które gwarantować będą regularne uiszczanie opłat z tytułu najmu lokalu mieszkalnego.
3. Członek składający ofertę zobowiązany jest do dołączenia zaświadczeń o dochodach swojej rodziny do składanej oferty.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Jeżeli po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, wpłynie więcej niż jedna oferta osób nie będących członkami na najem lokalu mieszkalnego organizuje się przetarg ustny na ustalenie wysokości czynszu.
6. Wysokość minimalnych stawek czynszu ustala Zarząd Spółdzielni zgodnie z § 4 pkt 1.
7. Ponadto Zarząd Spółdzielni, mając na uwadze szczególne sytuacje, posiada uprawnienie do zasiedlania mieszkań z tzw. ruchu ludności na zasadzie umowy najmu, poza trybem przetargowym.

§ 6

1. W przypadku, gdy najemca lokalu mieszkalnego rozwiązujący umowę wskaże w formie pisemnej następcę spośród osób bliskich (tj. zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu) zameldowanych i zamieszkałych w lokalu przez okres co najmniej 1 roku, zasiedlanie odbywa się poza trybem przetargowym.
2. Zasiedlający lokal wpłaca kaucję w wysokości określonej w § 8 oraz czynsz w wysokości określonej dla dotychczasowego użytkownika, jednakże nie niższej niż opłata eksploatacyjna ustalona dla członków Spółdzielni.
3. Wszelkie rozliczenia z tytułu wskazań urządzeń pomiarowych oraz stanu technicznego lokalu rozliczane są między stronami, przy czym Spółdzielnia sporządza protokół zdawczo – odbiorczy odzwierciedlający stan techniczny w dacie przekazania.

§ 7

Lokale użytkowe zasiedlane są w trybie przetargu ustnego (licytacji) na ustalenie wysokości czynszu, a jeżeli brak jest ofert w okresie 1 miesiąca od wystawienia lokalu na przetarg, wynajęcie odbywa się z wolnej ręki na zasadach niniejszych przepisów.

§ 8

1. Dla zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu, przed zawarciem umowy pobierana jest kaucja w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu rozwiązania/wygaśnięcia umowy najmu i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu m. in. wymiany urządzeń.

§ 9

1. W przypadku lokali użytkowych wysokość kaucji ustala się w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu obliczonego wg 3% wartości odtworzeniowej lokalu za 1 m² obowiązującej

w dniu podpisania umowy.

2. Zwrot kaucji następuje w ciągu 60 dni od daty rozwiązania umowy, jednakże nie wcześniej niż przed dniem protokolarnego przekazania lokalu Spółdzielni, po potrąceniu należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

§ 10

1. Informacja o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia w drodze przetargu podawana jest do wiadomości poprzez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w budynku siedziby Spółdzielni oraz na stronie internetowej <http://smlazy.weebly.com>

§ 11

1. Zwycięzca przetargu wnosi w dniu odbycia przetargu w kasie Spółdzielni depozyt pieniężny w wysokości odpowiadającej jednomiesięcznym opłatom za dany lokal (czynsz oraz świadczenia). Depozyt podlega zaliczeniu na poczet opłat za pierwszy okres płatniczy po zawarciu umowy.

2. W przypadku, gdy zwycięzca przetargu nie dopełni formalności związanych z zawarciem umowy najmu lokalu w określonym terminie wpłacona kwota zabezpieczenia (depozyt) przechodzi w całości na rzecz Spółdzielni i nie podlega zwrotowi.

3. W razie zaistnienia sytuacji określonej powyżej, prawo do zawarcia umowy najmu danego lokalu posiada uczestnik przetargu, który zgłosił stawkę bezpośrednio poprzedzającą stawkę wylicytowaną. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

4. Po dopełnieniu przez ubiegającego się wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy najmu lokalu Zarząd rozpatruje przedmiotową sprawę celem podjęcia decyzji o zawarciu umowy.

§ 12

1. Wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe stanowiące własność Spółdzielni, od momentu protokolarnego przejścia, znajdują się pod nadzorem osoby odpowiedzialnej za przyjmowanie i przekazywanie lokali. Dotyczy to zarówno zabezpieczenia przed dostępem obcych osób jak również zabezpieczenia eksploatacyjnego. W każdym przypadku przejścia lokalu należy wymienić zamki oraz oplombować lokal.

2. Po protokolarnym przejściu mieszkania, w/w osoba zabezpiecza klucze w kasetce.

3. Osoba odpowiedzialna okazując lokal osobie zainteresowanej zasiedleniem, zobowiązana jest zamknąć lokal i oplombować go.

Lokale mieszkalne oraz użytkowe zasiedlone przed wejściem w życie niniejszych zasad używane są na warunkach określonych w zawartych umowach.

III. Najem garaży

§ 13

Do najmu garaży stosuje się odpowiednio przepisy Regulaminu odnoszące się do najmu lokali użytkowych.

Garaże mogą być wykorzystywane przez najemców wyłącznie na przechowywanie/parkowanie pojazdów samochodowych.

IV. Najem innych pomieszczeń

§ 14

Osoby zamieszkałe w danej nieruchomości/budynku ubiegające się o najem innych pomieszczeń pozostających w dyspozycji Spółdzielni (pralnie, suszarnie, itp.) mają pierwszeństwo przed pozostałymi osobami ubiegającymi się o najem tych pomieszczeń.

W przypadku ubiegania się o najem danego pomieszczenia przez więcej osób zamieszkałych w danej nieruchomości/budynku Zarząd dokonuje wyboru na podstawie złożonych ofert zawierających propozycję wysokości stawki czynszowej za 1 m² lokalu.

Czynsz jest umowny, a indywidualną stawkę czynszu zatwierdza Zarząd.

§ 15

Oddanie w najem pomieszczenia ogólnego użytku dotychczas nie wynajmowanego nie może być uciążliwe dla innych osób zamieszkałych w danym budynku.

§ 16

Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do zawierania umów najmu dzierżawy terenu będącego własnością Spółdzielni lub w jej użytkowaniu wieczystym.

§ 17

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łazach nr 23/2011 z dnia 09.08.2011 z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Wprowadzono zmiany zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 47/2012 z dnia 30.10.2012 poprzez skreślenie § 9 pkt 1 i 2, wprowadzając pkt 1 w brzmieniu jak wyżej.