

# REGULAMIN NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNOTA” W SKOCZOWIE

Podstawa prawna :

- 1) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( t.j. Dz.Ust. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zmianami ).
- 2) Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze ( t.j. Dz.Ust. 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.Ust. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami ).
- 4) Ustawa z dnia 03.04.1964 r. Kodeksu cywilnego ( t.j. Dz.Ust. Nr 16, poz 93 z późn. zmianami )
- 5) Statutu Spółdzielni.

## I. PRZEPISY OGÓLNE

### § 1

Niniejsze przepisy określają zasady najmu lokali stanowiących własność Spółdzielni.

### § 2

1. Spółdzielnia może wynajmować następujące pomieszczenia :

- 1) lokale mieszkalne,
- 2) lokale użytkowe,
- 3) garaże,
- 4) inne pomieszczenia pozostające w dyspozycji Spółdzielni w tym : pralnie, suszarnie oraz piwnice 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 mogą być wynajmowane przez Spółdzielnię osobom pełnoletnim, o pełnej zdolności do czynności prawnych.

4. Najemcą lokalu może być również osoba prawna.

5. Najemców lokali użytkowych pozyskuje się w pierwszej kolejności spośród mieszkańców Spółdzielni.

### § 3

1. Umowę zawiera się w formie pisemnej i winna ona w szczególności określać :

- 1) strony umowy,
- 2) położenie lokalu i jego powierzchnię,
- 3) wysokość czynszu oraz pozostałych opłat, a także sposób zmiany stawek,

- 4) terminy płatności,
- 5) wysokość kaucji i zasady jej zwrotu,
- 6) sposób rozwiązania umowy, terminy wypowiedzenia oraz sposób zmiany poszczególnych jej postanowień,
- 7) 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,
- 8) rodzaj prowadzonej działalności
- 9) zastrzeżenie, że wszelkie zmiany w układzie instalacji technicznych, elementów konstrukcyjnych budynku, a także wystroju zewnętrznego budynku wymagają zgody Spółdzielni,
- 10) 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 ).

3. Protokół winien zawierać w szczególności :

- 1) datę sporządzenia,
- 2) dane wynajmującego i najemcy,
- 3) wskazanie przekazywanego, względnie zwracanego lokalu,
- 4) powierzchnię użytkową lokalu,
- 5) powierzchnię mieszkalną w przypadku najmu lokali mieszkalnych wraz z informacją o ilości izb,
- 6) wyszczególnienie urządzeń znajdujących się w przekazywanym, względnie przejmowanym lokalu,
- 7) opis stanu technicznego przekazywanego, względnie odbieranego lokalu,
- 8) wskazania urządzeń pomiarowych

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

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

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

#### § 4

1. Stawki czynszu dla poszczególnych lokali w obrębie danej nieruchomości ustala w drodze negocjacji 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 zobowiązani są wносить do Spółdzielni opłaty niezależne takie jak : opłata za energię elektryczną zużytą poza lokalem ( w częściach wspólnych ), opłata za energię cieplną, opłata za wodę i kanalizację oraz za podgrzanie wody, zgodnie ze Statutem Spółdzielni i Regulaminami.

3. W przypadku pozostawania przez Najemcę w zwłoce w uiszczeniu opłat czynszowych za lokal mieszkalny dłużej niż za dwa 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, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

4. W przypadku pozostawania przez Najemcę w zwłoce w uiszczaniu opłat czynszowych za lokal użytkowy ( w tym garaż oraz lokal o innym przeznaczeniu ) dłużej niż za dwa pełne okresy płatności – 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 ze skutkiem natychmiastowym.

## **II. ZASADY ZASIEDLANIA LOKALI PRZEJĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ**

### **§ 5**

1. W przypadku posiadania przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego, który może być przeznaczony na najem, Spółdzielnia ogłasza na tablicy ogłoszeń w budynku siedziby Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni informację o wolnym lokalu mieszkalnym przeznaczonym na najem. Zainteresowane osoby najmem lokalu mieszkalnego mogą składać oferty w administracji Spółdzielni.

2. Podczas rozpatrywania ofert Zarząd Spółdzielni kieruje się przede wszystkim tym, czy osoba ta ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz bierze pod uwagę kryterium wysokości osiągniętych przez rodzinę dochodów. Do ustalenia wysokości dochodu bierze się okres z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie oferty, co gwarantować będzie regularne uiszczanie opłat z tytułu najmu lokalu mieszkalnego.

3. Osoba składająca ofertę zobowiązana jest do dołączenia do składanej oferty zaświadczeń o dochodach swojej rodziny.

4. Wysokość minimalnych stawek czynszu ustala Zarząd Spółdzielni zgodnie z § 4 ust.1 niniejszego regulaminu.

5. Jeżeli do Spółdzielni wpłynie więcej niż jedna oferta Zarząd Spółdzielni organizuje przetarg ustny na ustalenie wysokości opłaty czynszowej. Najemcą lokalu mieszkalnego zostaje osoba, która zaoferowała najwyższą kwotę czynszu.

### **§ 6**

1. Zasiedlający lokal wpłaca kaucję w wysokości określonej w § 8 oraz czynsz w wysokości określonej w § 4 ust. 1 i 2 niniejszego regulaminu.

2. 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.

3. W przypadku braku możliwości bieżącego rozliczenia kosztów na poczet c.o. , c.c.w. , zimnej wody i kanalizacji oraz energii elektrycznej i gazu Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do zatrzymania części kaucji do wysokości dwukrotnego czynszu.

## § 7

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

## § 8

1. Dla zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Spółdzielni pobierana jest kaucja w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o aktualną sytuację rynkową, jednak nie mniejszą jak dwukrotność czynszu określonego w § 4 ust. 1.
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu oraz ewentualnych kosztów wymiany urządzeń, za wyjątkiem sytuacji określonych w § 6 ust. 3.
3. Kaucja nie podlega waloryzacji.
4. Osoby wykluczone z członka Spółdzielni a zajmujący lokal mieszkalny na zasadach najmu nie wpłacają kaucji. Zabezpieczeniem należności z tytułu opłat czynszowych jest wkład mieszkaniowy, który będzie rozliczony z byłym członkiem po opróżnieniu lokalu.

## § 9

Informacja o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia podawana jest do wiadomości poprzez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w budynku siedziby Spółdzielni oraz na stronie internetowej.

## § 10

1. Wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe stanowiące własność Spółdzielni, od momentu protokolarnego przejęcia, 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 przejęcia lokalu należy wymienić zamki oraz oplombować lokal.
2. Po protokolarnym przejęciu lokalu, w/w osoba zabezpiecza klucze w kasetce znajdującej się w siedzibie Spółdzielni.
3. Osoba odpowiedzialna okazując lokal osobie zainteresowanej najmem lokalu, zobowiązana jest ponownie zamknąć i oplombować lokal.

## § 11

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

### III. NAJEM GARAŻY

#### § 12

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

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

### IV. NAJEM INNYCH POMIESZCZEŃ

#### § 13

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

#### § 14

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

#### § 15

1. Z pralek domowych należy korzystać w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Zabrania się używania pralek w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>.
2. Z pralni znajdującej się w budynku mieszkalnym może korzystać każdy mieszkaniec nieruchomości. Takie pomieszczenie jest pomieszczeniem ogólnodostępnym, bez dodatkowych opłat.
3. W przypadku, kiedy z takiego pomieszczenia chce korzystać tylko jedna osoba ( za zgodą pozostałych mieszkańców danej klatki schodowej ) warunki korzystania z dodatkowego pomieszczenia spisane są w umowie zawartej ze Spółdzielnią.
4. Po zakończeniu prania należy pomieszczenie pralni uprzątnąć.
5. W pralni nie należy prać bielizny w celach zarobkowych.
6. Do suszenia bielizny są przeznaczone specjalne pomieszczenia tzw. suszarnie. Z suszarni znajdującej się w budynku mieszkalnym może korzystać każdy mieszkaniec nieruchomości. Takie pomieszczenie jest pomieszczeniem ogólnodostępnym, bez dodatkowych opłat.
7. W przypadku, kiedy z takiego pomieszczenia chce korzystać tylko jedna osoba ( za zgodą pozostałych mieszkańców danej klatki schodowej ) warunki korzystania z dodatkowego pomieszczenia spisane są w umowie zawartej ze Spółdzielnią.
8. Suszarnia służyć powinna wyłącznie do suszenia bielizny i nie wolno tam przechowywać

żadnych przedmiotów ( np. pralek, zamrażarek, rowerów itp. )

9. Suszenie bielizny na trawnikach i terenach zielonych jest zabronione.

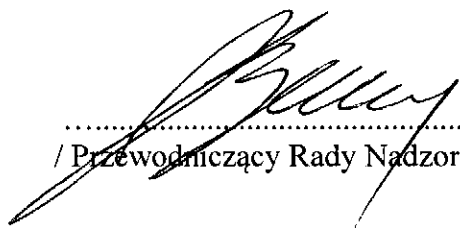
10. W przypadku, kiedy w piwnicy danej klatki schodowej znajduje się dodatkowe pomieszczenie nie zajmowane przez żadnego z mieszkańców tej klatki schodowej, istnieje możliwość zajęcia tego pomieszczenia przez jedną osobę zamieszkującą w tej klatce schodowej. W tym wypadku Zarząd Spółdzielni spisuje z tą osobą umowę, która określa warunki najmu takiego pomieszczenia.

§ 16

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu ~~21.05.18~~ <sup>18</sup> Uchwałą Nr ~~18~~ <sup>18</sup> i obowiązuje od dnia ~~...~~ <sup>podjęcia</sup> .....

Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.08.2017 r. Uchwałą Nr 22 obowiązujący od 01.09.2017 rok.

  
.....  
/Sekretarz Rady Nadzorczej/

  
.....  
/Przewodniczący Rady Nadzorczej/

  
RADCA PRAWNY  
K18-406  
mgr Dominik GOGOL