

REGULAMIN NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH MAŁEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SPÓŁDZIELCA” W SZCZECINIE

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zmianami),
2. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 ze zmianami),
3. Statut Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielca” w Szczecinie.

§ 2.

1. Spółdzielnia, na podstawie § 61 Statutu, może wynajmować członkom Spółdzielni lub innym osobom fizycznym i prawnym lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Lokalami przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:
 - lokale mieszkalne z odzysku, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły (są wolne w sensie prawnym),
 - lokale mieszkalne powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych, pralni, suszarni itp., nadających się do zamieszkania zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - lokale/pokoje, niestanowiące samodzielnego lokalu zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
3. Uchwałę o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do wynajmu podejmuje Rada Nadzorcza. Zmiana najemcy nie powoduje konieczności podjęcia ponownej decyzji o przeznaczeniu lokalu do wynajmu.
4. Umowa najmu lokali mieszkalnych będzie zawierana w formie umowy najmu instytucjonalnego przewidzianego w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
5. W przypadku braku złożonych ofert przez okres minimum przez trzy miesiące od ogłoszenia lokalu do wynajmu Zarząd może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego bez zastosowania przepisów dotyczących najmu instytucjonalnego.
6. Zarząd Spółdzielni określa cenę minimalną czynszu najmu danego lokalu mieszkalnego.
7. Zarząd Spółdzielni określa wysokość kaucji zabezpieczającej, która nie może przekroczyć 6-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal obowiązującego w dniu zawarcia umowy.
8. Umowa najmu jest zawierana na czas oznaczony.
9. Umowa najmu oraz zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
10. Umowa najmu określa szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy.

II. Zasady pozyskiwania i wyboru najemców lokali mieszkalnych

§ 3.

1. W przypadku pozyskania lokalu mieszkalnego lub przewidzianego zwolnienia lokalu mieszkalnego Zarząd Spółdzielni zamieszcza ogłoszenie o wolnym lokalu mieszkalnym do najmu na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni może też, według własnego uznania, zamieścić ogłoszenie w prasie lub na portalach internetowych.
3. Ogłoszenie zawiera m.in. następujące informacje:
 - a) lokalizację i powierzchnię lokalu,
 - b) zasady udostępnienia lokalu do oględzin,
 - c) rodzaj oferowanej umowy najmu,
 - d) miejsce składania ofert,
 - e) minimalną wysokość czynszu i innych opłat niezależnych od właściciela,
 - f) krotność wymaganej kaucji,
 - g) termin rozpatrzenia złożonych ofert.
4. Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu z osobą, która jako pierwsza złoży ofertę najmu z minimalną wymaganą przez Spółdzielnię wysokością czynszu.
5. Oferta najmu powinna zawierać co najmniej imię i nazwisko oferenta, jego adres do korespondencji, preferowany sposób kontaktu celem poinformowania o rozpatrzeniu oferty oraz wskazania, jakiego oferowanego przez Spółdzielnię lokalu dotyczy oferta.
6. Wybrany oferent ma obowiązek zawarcia umowy najmu ze Spółdzielnią na ustalonych indywidualnie warunkach (w szczególności: długość umowy najmu, okres wypowiedzenia, wysokość kaucji zabezpieczającej) w ciągu 14 dni (czternastu) od dnia poinformowania go o przyjęciu oferty.
7. Zarząd może odstąpić od przeprowadzenia kolejnego naboru oferentów, gdy dotychczasowy najemca wypowie lub rozwiąże umowę najmu za porozumieniem stron i jednocześnie wskaże kolejnego najemcę, który wyrazi zgodę na zawarcie umowy najmu i zobowiąże się przejąć lokal w stanie technicznym oraz według dotychczasowej lub wyższej stawki czynszu najmu.
8. W przypadku odstąpienia wybranego oferenta od zawarcia umowy najmu w terminie wskazanym w ust. 6 Zarząd Spółdzielni zamieszcza ponownie ogłoszenie o wolnym lokalu zgodnie z zapisami ust. 1-2.

III. Zasady zawierania umów najmu, ustalania odpłatności i użytkowania lokali

§ 4.

1. Umowa najmu powinna zawierać w szczególności:
 - a) czynsz najmu,
 - b) pozostałe opłaty z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu należne od Spółdzielni na rzecz podmiotów trzecich według obowiązujących cen, do których ponoszenia zobowiązany będzie najemca, co w szczególności dotyczy: dostarczania energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, gazu, ciepłej i zimnej wody, odbioru kanalizacji, wywozu odpadów komunalnych, podatku od nieruchomości,
 - c) warunki określone w umowie, zgodnie z którymi Spółdzielnia może podwyższyć czynsz przynajmniej raz w roku,
 - d) termin płatności,



- e) sposób rozliczenia nakładów na ulepszenie przedmiotu najmu,
 - f) okres wypowiedzenia umowy,
 - g) inne istotne warunki współpracy stron.
2. Umowa najmu może zostać zawarta po wpłaceniu kaucji zabezpieczającej w wysokości określonej w ogłoszeniu lub ustalonej w wyniku indywidualnych negocjacji z najemcą.
 3. Zarząd Spółdzielni może obniżyć wysokość kaucji zabezpieczającej maksymalnie do wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu.
 4. Wielkość stawki z tytułu najmu będzie corocznie waloryzowana. Podstawą jej waloryzacji będzie średnioroczny wskaźnik wzrostu cen na towary i usługi konsumpcyjne ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok. Waloryzacja stawki z tytułu eksploatacji nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzania do niej aneksu, podobnie jak zmiana stawek opłat niezależnych od spółdzielni.
 5. Do umowy najmu instytucjonalnego załącza się oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego w terminie 14 dni oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje. Koszty sporządzenia takiego oświadczenia w formie aktu notarialnego ponosi najemca.
 6. Warunkiem wydania lokalu najemcy jest dostarczenie oświadczenia o którym mowa w ust. 5.
 7. Przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy wraz z dokumentacją zdjęciową, w którym szczegółowo określa się stan techniczny lokalu.
 8. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Spółdzielni i na podstawie odrębnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do zwrotu kosztów ulepszeń dokonanych bez zachowania powyższego trybu.
 9. Najemca nie ma prawa oddać wynajętego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania.

§ 5.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu najemca powinien także udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania:
 - a) okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających najemcę.



IV. Zakończenie umowy najmu

§ 6.

1. Rozwiązanie umowy najmu instytucjonalnego może nastąpić w formie pisemnej w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
2. Umowa najmu instytucjonalnego lokalu wygasa po upływie czasu, na jaki była zawarta lub ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia tej umowy.
3. Po ustaniu stosunku najmu najemca zobowiązany jest niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, zwrócić lokal Spółdzielni w stanie niepogorszonym.
4. Z przekazania lokalu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu sporządzany jest protokół zdawczo-odbiorczy, określający stan techniczny lokalu na dzień jego zdania do Spółdzielni.
5. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia i protokółarnego przejęcia lokalu, po potrąceniu należności z tytułu najmu instytucjonalnego lokalu przysługujących Spółdzielni oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie również iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
6. Nie później niż miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Spółdzielnia może wypowiedzieć stosunek najmu, jeżeli najemca:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez innych mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - b) jest w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego 30-dniowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część.
7. Wypowiedzenie powinno być, pod rygorem nieważności, dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
8. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu instytucjonalnego lokalu, jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, Spółdzielnia doręcza najemcy żądanie opróżnienia lokalu sporządzone na piśmie.
9. Żądanie opróżnienia lokalu nie może być krótsze niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia, w którym najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić lokal.
10. Za okres od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy do dnia faktycznego przekazania przedmiotu najmu Spółdzielnia może obciążyć użytkownika odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu. Odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.



V. Postanowienia końcowe

§ 7.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy powszechnie obowiązujące, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu19.03..... 2020 roku uchwałą nr 1/03/2020 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
M.S.M. „Spółdzielnia”

Joanna Weiner

Joanna Weiner

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
M.S.M. „Spółdzielnia”

Czesław Owczarek

Czesław Owczarek

