

REGULAMIN
NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "ODRA" W POLICACH

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1208 z późniejszymi zmianami).
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach oraz regulaminy wydane na jego podstawie.
3. Ustawa z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 z późniejszymi zmianami)
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późniejszymi zmianami).

II. Zasady ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne stanowiące jej własność, członkom oraz osobom fizycznym i prawnym nie będącym jej członkami.
2. Lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi do wynajmu mogą być lokale wolne w sensie prawnym, stanowiące mienie Spółdzielni, w tym:
 - a) wybudowane z przeznaczeniem na wynajem,
 - b) do których spółdzielcze prawo do lokalu wygasło a spółdzielnia nie może ustanowić nowego spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu na rzecz innej osoby, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe, brak popytu,
 - c) lokale mieszkalne powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych lub innych lokali, nadające się do zamieszkania.

§ 2

1. Mieszkania na wynajem z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe nie podlegają zasadom gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.
2. Wynajem lokali odbywa się na zasadach komercyjnych.
3. Czynsz najmu ustalany jest w drodze przetargu nieograniczonego.
4. Opłaty za najem lokalu mieszkalnego obejmują:
 - a) czynsz najmu na pokrycie kosztów: remontów, konserwacji, podatku od nieruchomości, opłaty przekształceniowej, sprzątnia, utrzymania terenów zielonych, utrzymania zimowego zasobów, ubezpieczenia, energii elektrycznej w częściach wspólnych oraz innych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
 - b) opłaty niezależne od Spółdzielni, w tym m. in. na pokrycie kosztów: energii cieplnej na potrzeby c.o. i podgrzewu wody, zużycia wody i ścieków, gospodarowania odpadami komunalnymi, montażu i odczytu wodomierzy, podzielników, rozliczeń i inne.
5. Decyzje o przeznaczeniu mieszkania do wynajmu oraz o rodzaju umowy najmu, w tym najmu instytucjonalnego, podejmuje Zarząd Spółdzielni.
6. Lokale mogą być wynajmowane na podstawie przetargu nieograniczonego w formie



ustnej, na zasadach wyboru najkorzystniejszej oferty.

= drodze dwustronnej negocjacji z osobą, która złożyła ofertę poza przetargiem, jednakże za cenę nie niższą niż cena wywoławcza przyjęta do przetargu.

§ 3

1. Przetarg na najem lokalu ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się nie później niż na 7 dni przed terminem przetargu na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni. W przypadku braku osób zainteresowanych, Zarząd może zamieścić ogłoszenie o przetargu w prasie lokalnej.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - a) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
 - b) informację o położeniu lokalu, jego powierzchni użytkowej,
 - c) czas i miejsce przetargu,
 - d) cenę wywoławczą za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustaloną przez Zarząd Spółdzielni,
 - e) wysokość wadium, ustalonego przez Zarząd Spółdzielni, jakie przystępujący do przetargu winien wpłacić na wskazany rachunek bankowy Spółdzielni z określeniem terminu jego wpłaty,
 - f) informację o miejscu uzyskania niezbędnych danych o przetargu i terminie oględzin przedmiotu przetargu.

§ 4

1. Przetarg na najem lokalu ma na celu wyłonienie najemcy, który zaoferuje najwyższą stawkę czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
2. Dla ważności przetargu wymagane jest zgłoszenie się co najmniej jednego uczestnika i dokonanie co najmniej jednego postąpienia.
3. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1 (jeden) zł/m² powierzchni lokalu mieszkalnego.
4. W celu przeprowadzenia przetargu Zarząd powołuje Komisję przetargową, składającą się z przewodniczącym i co najmniej 2 członków.
5. Komisja sporządza protokół z czynności przetargowych.
6. Zarząd Spółdzielni może zastrzec sobie prawo do unieważnienia przetargu na każdym etapie jego postępowania, bez podania przyczyn.
7. Szczegółowe zasady przeprowadzenia przetargu określone są w *Regulaminie przetargu na najem lokali i dzierżawę gruntów, obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach.*

III. Zasady wynajmu lokali i inne obowiązki wynajmującego i najemców

§ 5

1. Wstąpienie w stosunek najmu może nastąpić wyłącznie na podstawie umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią i najemcą.
2. Umowa najmu instytucjonalnego zostaje zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinna spełniać warunki określone w art. 19 f – 19 j ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późniejszymi zmianami), a w szczególności zawierać oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu w terminie wskazanym w żądaniu opróżnienia lokalu, zgodnie z art. 777 § 1 ust. 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego. Oświadczenie stanowi załącznik do umowy.
3. Umowę najmu strony zawierają na czas oznaczony, z możliwością jej przedłużenia.

§ 6

1. Umowa najmu określa w szczególności: przedmiot najmu, czas trwania najmu, wysokość opłat za najem, wysokość kaucji zabezpieczającej, prawa i obowiązki stron umowy.
2. Umowa najmu zawierana jest przez Zarząd niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu.

§ 7.

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wniesienie kaucji zabezpieczającej w wysokości stanowiącej co najmniej równowartość trzykrotności czynszu najmu, ustalonego na dzień zawarcia umowy. Kaucja płatna jest w terminie 7 dni od zawarcia umowy najmu. Na poczet kaucji przeksięgowane może być wadium wniesione przez najemcę przystępującego do przetargu. Jeżeli kwota wniesionego wadium jest niższa od wysokości kaucji zabezpieczającej, najemca zobowiązany jest dokonać wpłaty brakującej części kaucji zabezpieczającej, w terminie o którym mowa wyżej.
2. Po rozwiązaniu umowy kaucja zabezpieczająca zostanie zwrócona najemcy w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
3. W przypadku nieopuszczenia lokalu po ustaniu umowy, najemca lub osoby wywodzące od niego swoje prawa (osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego), obowiązane są do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby zajmującej lokal odszkodowania uzupełniającego.

§ 8.

1. Najemca lokalu mieszkalnego uiszcza czynsz najmu oraz opłaty za lokal z góry do 15 dnia miesiąca za dany miesiąc.
2. Za nieterminowe wnoszenie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
3. Czynsz najmu podlega corocznie wzrostowi o podany przez GUS stopień inflacji cen towarów i usług konsumpcyjnych. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Za opłaty z tytułu czynszu najmu i opłat należnych Spółdzielni odpowiadają wspólnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
5. Umowę na dostawę energii elektrycznej i gazu najemca zawiera bezpośrednio z dostawcami tych mediów.

§ 9.

1. Najemca zobowiązany jest użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem. Najemca obowiązany jest do utrzymywania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym, użytkowym i sanitarnym, dokonywać bieżących drobnych napraw i remontów.
W czasie trwania najmu lokalu mieszkalnego, osoby użytkujące ten lokal obowiązane są do przestrzegania regulaminu porządku domowego oraz dokonywania bieżących remontów utrzymujących lokal w niepogorszonym stanie technicznym.
2. Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania (np. windy, korytarze, klatki schodowe) oraz otoczenie budynku.
3. Oddanie lokalu mieszkalnego w najem następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym określony jest stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, stany liczników i podzielników.



4. Protokół ten stanowi załącznik do zawartej umowy, jak również podstawę do rozliczenia finansowego z najemcą przy zwrocie lokalu.
5. Najemca zobowiązany jest do likwidacji szkód i zniszczeń lub pokrycia kosztów naprawy tych szkód, powstałych w pomieszczeniach, elementach budynku, drogach dojazdowych i otoczeniu budynku, z winy lub braku staranności najemcy.
6. Ubezpieczenie wyposażenia lokalu, a w szczególności mienia najemcy wniesionego do wynajmowanego lokalu należy do obowiązków najemcy.

§ 10.

1. Dokonywanie adaptacji i przeróbek lokalu jest możliwe wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni.
2. Koszty przystosowania i adaptacji ponosi najemca, po uzgodnieniu zakresu robót ze Spółdzielnią. Koszty te nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią po zakończeniu najmu. Również inne nakłady poniesione przez najemcę na lokal nie podlegają zwrotowi.
3. Po zakończeniu najmu najemca jest zobowiązany:
 - a) opuścić lokal i przekazać go Spółdzielni w dniu rozwiązania umowy w stanie nie gorszym niż określony w protokole zdawczo-odbiorczym,
 - b) powiadomić Spółdzielnię o przygotowaniu lokalu do odbioru, na 3 dni przed opuszczeniem lokalu.

§ 11.

Najem lokalu zawarty na czas oznaczony wygasa po upływie terminu określonego w umowie.

§ 12.

1. Wynajmujący może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdy najemca:
 - a) używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki najemcy dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania przez mieszkańców,
 - b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - c) zalega z zapłatą czynszu lub opłat co najmniej przez dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia przez Spółdzielnię na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - d) podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody wynajmującego.

IV. Postanowienia końcowe.

§ 13.

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu nie mają zastosowania do umów najmu lokali zawartych z pracownikami Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach na czas trwania stosunku pracy (mieszkania służbowe gospodarzy domów), a także z byłymi pracownikami, z którymi stosunek pracy został rozwiązany w związku z przejściem na emeryturę lub rentę.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu nie mają również zastosowania do lokali mieszkalnych, które pozostają niezamieszkałe w skutek długotrwałego postępowania mającego na celu ustalenie uprawnionych następców prawnych poprzedniego uprawnionego (np. długotrwałe postępowanie spadkowe), a które Spółdzielnia wynajęła

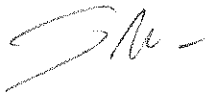
bezprzetargowo na czas oznaczony (do czasu zakończenia tych postępowań), w celu pokrycia kosztów eksploatacji i utrzymania tych lokali oraz ewentualnych zadłużeń.

3. W odniesieniu do najemców, o których mowa w ust. 1 i 2 wysokość opłat z tyt. najmu lokalu ustala Zarząd Spółdzielni, z tym zastrzeżeniem, że stawka czynszu winna zawierać element zysku.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają odpowiednie przepisy określone na jego wstępie.

§ 14.

Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Odra" w Policach, w dniu *27.09.2021*, uchwałą Nr *18/2021* z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej

