

REGULAMIN NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KORMORAN” W OLSZTYNIE

ROZDZIAŁ I

Ogólne zasady kwalifikowania lokali mieszkalnych i użytkowych do najmu

§ 1.

Spółdzielnia na podstawie przepisów § 3, ust. 2, pkt 5 oraz § 44 Statutu może zawierać z członkami Spółdzielni oraz osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, zarówno osobami fizycznymi, jak i prawnymi, umowy najmu lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym: garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym) oraz lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 2.

1. Mieszkaniem przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:
 - a) mieszkania spółdzielcze z odzysku, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły (wolne w sensie prawnym),
 - b) mieszkania powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych, byłych pracowni, poddaszy, pralni lub suszarni, nadające się do zamieszkania zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - c) mieszkania w budynkach nowo zrealizowanych, do których brak jest chętnych do uzyskania prawa do lokalu (spółdzielczego lub odrębnej własności), bądź zostały zakwalifikowane do wynajmu.
2. Lokalami użytkowymi przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:
 - a) lokale, do których Spółdzielnia ustanowiła odrębną własność lokalu na swoją rzecz,
 - b) lokale z odzysku, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły (wolne w sensie prawnym),
 - c) lokale w budynkach nowo zrealizowanych, do których brak jest chętnych do uzyskania odrębnej własności lokalu, bądź zostały zakwalifikowane do wynajmu,
 - d) lokale, na które w ogłoszonym przez Spółdzielnię przetargu na wynajem nie zgłoszono żadnych ofert.
3. Decyzje o zakwalifikowaniu mieszkania lub lokalu użytkowego do wynajmu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II

Kryteria wyboru najemców lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 3.

Najemcami lokali mieszkalnych mogą być:

- a) członkowie mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, zalegający w opłatach, o których mowa w §§ 50 i 51 Statutu Spółdzielni, za używanie lokalu za okres ponad 12 miesięcy, którzy dobrowolnie zrzekli się prawa do dotychczas zajmowanego lokalu w zamian za wynajęcie im mniejszego mieszkania,
- b) byli członkowie – wykluczeni ze Spółdzielni lub inne osoby zajmujące bez tytułu prawnego

lokale mieszkalne wchodzące w skład
dokonane

zasobów Spółdzielni, których przekwaterowanie

zostało do wskazanego przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego przeznaczonego do wynajęcia,

- c) członkowie mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, którzy utracili możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym mieszkaniu na skutek klęski żywiołowej,
- d) osoby fizyczne lub prawne nie będące członkami Spółdzielni.

§ 4.

1. W wynajmowanym mieszkaniu powierzchnia pokoi, przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie może wynosić mniej niż 5 m².
2. Na podstawie pisemnej zgody najemcy dopuszcza się zawarcie umowy najmu mieszkania, w którym powierzchnia mieszkalna na 1 osobę jest mniejsza niż 5 m².

§ 5.

Najemcami lokali użytkowych mogą być:

- a) członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni (osoby fizyczne, jak i osoby prawne), które wygrały przetarg na wynajem lokalu, przeprowadzony przez Spółdzielnię w trybie określonym w Regulaminie w sprawie zasad i trybu przeprowadzania przetargów w Spółdzielni,
- b) członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni (osoby fizyczne i prawne), z którymi wynegocjowane zostały najkorzystniejsze dla Spółdzielni warunki najmu lokalu,
- c) członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni (osoby fizyczne i prawne), które zostały wskazane przez dotychczasowego najemcę - rezygnującego z najmu lokalu – jako następcy zobowiązujący się przejąć lokal bez konieczności jego opróżniania i odnawiania, przy jednoczesnym zachowaniu stawki czynszu najmu nie niższej od płaconej przez dotychczasowego najemcę.

R O Z D Z I A Ł I I I

Ogólne zasady najmu lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 6.

1. Najem lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w § 3, pkt a), b) i d) niniejszego regulaminu odbywa się na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony, natomiast z osobami wymienionymi w § 3, pkt c) zawiera się umowę najmu na czas oznaczony.
2. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal na podstawie umowy najmu są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich.
3. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego, osoby bliskie mieszkające z nim stale do chwili śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu, chyba że się tego prawa zrzekną wobec Spółdzielni. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

§ 7.

Najem lokali użytkowych (w tym: garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym) oraz lokali o innym przeznaczeniu przez osoby wymienione w § 5 niniejszego regulaminu,

odbywa się na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony lub oznaczony - w zależności między innymi od: przeznaczenia lokalu, żądania najemcy, decyzji Zarządu Spółdzielni.

§ 8.

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy określa umowa najmu. Umowa ta powinna przewidywać m. in., że do najemcy lokalu mieszkalnego lub użytkowego mają zastosowanie przepisy Regulaminu używania lokali oraz porządku domowego w zasobach Spółdzielni.
2. Przed wydaniem lokalu najemcy, administracja Spółdzielni sporządza protokół, w którym szczegółowo określa stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji, urządzeń, podłóg oraz stolarki drzwiowej i okiennej. Ustalenia zawarte w protokóle stanowią podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu po ustaniu najmu.

§ 9.

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy, określającej zakres ulepszeń oraz sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Po zakończeniu najmu, najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw. Za wymienione przez najemcę, za zgodą Spółdzielni, w okresie trwania najmu elementy wyposażenia lokalu należy się zwrot kwot odpowiadających różnicy ich wartości, wg stanu z dnia objęcia lokalu oraz dnia jego opróżnienia. Kwotę należną najemcy oblicza się wg cen obowiązujących w dniu rozliczenia.
3. Spółdzielnia może żądać usunięcia ulepszeń wykonanych przez najemcę z naruszeniem warunków określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu i przywrócenia stanu poprzedniego, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia wg stanu na dzień opróżnienia lokalu.

§ 10.

Najemcy, bez zgody Spółdzielni, nie wolno podnajmować całości lub części lokalu, albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie. Naruszenie tego warunku stanowić może podstawę do rozwiązania umowy najmu lokalu bez wypowiedzenia.

ROZDZIAŁ IV

Czynsz najmu i inne opłaty z tytułu najmu

§ 11.

1. Z tytułu najmu lokalu najemca obowiązany jest opłacać czynsz najmu oraz opłaty niezależne od Spółdzielni. Wysokość czynszu najmu, opłat niezależnych od Spółdzielni oraz warunki ich płatności określa umowa, którą z najemcą lokalu zawiera Zarząd Spółdzielni.
2. W umowie najmu lokalu powinna być wpisana zasada, że podwyższenie czynszu najmu następować będzie w tych samych terminach, co podwyżki opłat za używanie lokali zajmowanych na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu, nie częściej jednak niż co sześć miesięcy.

§ 12.

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Spółdzielni w stosunku do najemcy, wynikających z zawartej umowy najmu.
2. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal,

obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Wysokość kaucji na dany lokal i termin jej wpłaty określa Zarząd w umowie najmu lokalu.
4. Po ustaniu stosunku najmu i przekazaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni, zwracana jest najemcy zwaloryzowana kaucja 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.

Z kwoty tej potrąca się ewentualne należności, wynikające z umowy najmu.

Wypłata kaucji następuje w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni.

5. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:
 - a) dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego,
 - b) jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.
6. W odniesieniu do lokali, o których mowa w § 7 niniejszego regulaminu, najemca może być zobowiązany do wniesienia kaucji na zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni.

R O Z D Z I A Ł V

Postanowienia końcowe

§ 13.

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz odpowiednie przepisy Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. z 2005 r. Dz.U. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).
2. Umowy najmu lokali zawarte przed wejściem w życie niniejszego regulaminu zachowują nadal swą moc prawną, a ich dalsza realizacja powinna odbywać się na warunkach w nich określonych.
3. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 19 listopada 2008 roku, Uchwałą Nr 31/2008 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Z tym dniem przestaje obowiązywać „Regulamin najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kormoran” w Olsztynie”, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 07.03.2007 roku Uchwałą Nr 9/2007.

Niniejszy tekst jednolity regulaminu obejmuje zmiany dokonane Uchwałą Nr 22/2014 z dnia 24 września 2014 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni.

SEKRETARZ RADY
NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY RADY
NADZORCZEJ

/Henryk Kostecki/

/Andrzej Stryjewski/