

REGULAMIN NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „TUR”

TURNA 45/5, 07-120 KORYTNICA

I - Ogólne zasady kwalifikowania lokali mieszkalnych do najmu

§ 1

Spółdzielnia na podstawie przepisów § 20 i § 21 Statutu może zawierać zarówno z członkami Spółdzielni jak i osobami nie będącymi członkami umowy najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 2

Mieszkaniami przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności: a) mieszkania 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

II - Zasady wyboru najemców lokali mieszkalnych

§ 3

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być:

- a) byli członkowie mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, zalegający z zapłatą czynszu za okres ponad 12 miesięcy, którzy dobrowolnie zrzekli się prawa do dotychczas zajmowanego lokalu w zamian za wynajęcie im mniejszego mieszkania,
- b) członkowie mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, którzy utracili możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym mieszkaniu na skutek klęski żywiołowej,
- c) inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.

2. Decyzje o zakwalifikowaniu mieszkania do wynajmu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 4

1. W wynajmowanym mieszkaniu powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie może wynosić mniej niż 5m².

2. Na podstawie pisemnej zgody najemcy dopuszcza się zawarcie umowy najmu mieszkania, w którym powierzchnia mieszkalna na 1 osobę jest mniejsza niż 5m².

III - Ogólne zasady najmu lokali mieszkalnych

§ 5

1. Najem lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w § 3 ust.1 pkt a-c odbywa się na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

2. Najem lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w § 3 ust.1 pkt c odbywa się na zasadach przetargu nieograniczonego, którego treść jest zamieszczona w gazecie lokalnej. Wyboru najemcy dokonuje komisja przetargowa.

3. 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.
4. W razie śmierci najemcy, osoby bliskie mieszkające z nim stale do chwili śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu, chyba że się tego prawa zrzekną wobec spółdzielni.
5. Osobę zajmującą lokal samowolnie, tzn. bez zawarcia umowy najmu Spółdzielnia ma prawo usunąć działając z pomocą policji lub straży miejskiej. Usuniętemu nie przysługuje roszczenie o przywrócenie posiadania na podstawie art. 344 Kodeksu cywilnego.
6. Bez tytułu prawnego zajmują lokal osoby które:
 - a) utraciły tytuł prawny do jego zajmowania w wyniku wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania umowy najmu przez wynajmującego,
 - b) pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu,
 - c) pozostały w lokalu po opuszczeniu go na stałe przez najemcę.

§ 6

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy określa umowa najmu. Umowa ta winna przewidywać m.in., że do najemcy mieszkania mają zastosowanie przepisy regulaminu porządku domowego w zasobach mieszkaniowych SM „TUR”.
2. Przed wydaniem lokalu najemcy administracja sporządza protokół, w którym określa stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji, urządzeń, podłóg oraz stolarki drzwiowej i okiennej. Ustalenia zawarte w protokole stanowią podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu po ustaniu umowy najmu.

§ 7

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni. Koszty ulepszeń wykonanych przez najemcę nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią.
2. Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
3. Spółdzielnia może żądać usunięcia ulepszeń wykonanych przez najemcę bez zgody spółdzielni i przywrócenia stanu poprzedniego, albo ulepszenia zatrzymać bez wynagrodzenia dla najemcy.

§ 8

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 bez wypowiedzenia.

§ 9

1. Najemca lokalu mieszkalnego obowiązany jest uiszczać czynsz najmu ustalony wg zasad przyjętych przez radę i zarząd oraz opłaty niezależne od Spółdzielni.
2. **Czynsz najmu** – to umowna odpłatność za używanie lokalu w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu i **zysk**. Czynsz najmu lokalu nie obejmuje opłat niezależnych od wynajmującego

3. 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.

§ 10

1. Spółdzielnia może pobierać kaucję zabezpieczającą na poczet należności z tytułu najmu lokalu.
2. Kaucja nie może przekraczać trzykrotnego miesięcznego czynszu za lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia go na własność przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Kaucja nie podlega waloryzacji.

IV - Przepisy końcowe.

§ 11

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.
2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte przed wejściem w życie niniejszego regulaminu zachowują nadal swą moc prawną, a ich dalsza realizacja winna odbywać się na warunkach w nich określonych.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą nr 10 /2022 z dnia 14.12.2022 r.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
Turna, 07-120 Korytnica

Przewodniczący RN

Kresa Sylwester
Przewodniczący
Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej
TURNA
Sylwester Kresa

Sekretarz RN

Mioduszewski Robert

Mioduszewski Robert

Członkowie

Giers Dominika

Giers D.

Z-ca Przewodniczącego

Kowalczyk Adam

Adam Kowalczyk

Klimek Beata

Klimek Beata