

REGULAMIN
najmu lokali mieszkalnych i użytkowych
Spółdzielni Mieszkaniowej w Augustowie

Podstawa prawna:

1. Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1465 z późn. zm.),
2. Statut Spółdzielni.

ROZDZIAŁ I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Dla zaspokojenia potrzeb lokalowych członków Spółdzielni może wynajmować członkom, oraz w przypadkach określonych w niniejszym Regulaminie także innym osobom, lokale mieszkalne, użytkowe i garaże stanowiące jej własność.
2. Lokale mogą być wynajmowane osobom prawnym i osobom fizycznym.
3. Decyzje o najmie lokalu podejmuje Zarząd po zasięgnięciu opinii działu technicznego, która dotyczy oceny rodzaju działalności, która byłaby prowadzona w lokalu. Opinia jest wymagana w przypadku gdy nastąpić ma zmiana sposobu przeznaczenia lokalu.
4. Zarząd może oddać lokal w najem także w przypadku złożenia tylko jednej oferty.
5. Lokale mogą być wynajmowane na podstawie przetargu, konkursu ofert.

§ 2

1. Przetarg lub konkurs ofert ogłasza Zarząd Spółdzielni. Zarząd zobowiązany jest ogłosić przetarg, gdy wynika to z obowiązujących przepisów lub postanowień Statutu albo regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu (konkurs ofert) powinno określać w szczególności:
 - a) miejsce i termin składania ofert,
 - b) miejsce i termin przetargu,
 - c) opis lokalu (adres, pow. użytkową, przeznaczenie),
 - d) zastrzeżenie o możliwości odwołania lub unieważnienia przetargu (konkursu ofert) w każdym czasie bez podania przyczyn.
3. Oferta powinna być złożona na piśmie, chyba że warunki przetargu lub konkursu ofert przewidują formę ustną i powinna zawierać w szczególności:
 - a) imię i nazwisko (nazwę) oferenta,
 - b) rodzaj działalności, jaką zamierza prowadzić w lokalu,
 - c) oferowaną stawkę za najem

4. W celu rozstrzygnięcia przetargu lub konkursu ofert Prezes Zarządu powołuje Komisję.
5. Komisja ze swoich czynności sporządza protokół.
6. W przypadku równorzędnych ofert, pierwszeństwo w wynajęciu lokalu ma członek Spółdzielni. Jeżeli nie można wskazać oferenta, któremu przysługuje prawo pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, Zarząd podejmuje decyzję, z którą z osób zawrzeć umowę najmu.

§ 3

1. Wybór najemcy z wolnej ręki dokonuje Zarząd w przypadku, gdy:
 - a) odrębne przepisy nie nakładają innego obowiązku,
 - b) przetarg lub konkurs ofert nie wyłonił najemcy, chyba że odrębne przepisy nakładają obowiązek przeprowadzenia przetargu,
 - c) parametry techniczne lokalu uzasadniają dokonanie wyboru najemcy z wolnej ręki.
2. Najemca, który ma objąć lokal w najem w wyniku dokonania wyboru z wolnej ręki zobowiązany jest do zawarcia umowy o najem w terminie 7 dni od dnia jego wyboru.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do przestrzegania przepisów wewnątrzspółdzielczych.
2. Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania (np. korytarze, klatki schodowe itp.) oraz otoczenie budynku.
3. Najemca nie może dokonywać zmian naruszających substancje lokalu lub budynku bez zgody Spółdzielni.
4. Wszelkie prace adaptacyjne mogą być wykonywane na podstawie projektu budowlanego obejmującego całość branż wraz z uzgodnieniami techniczno – administracyjnymi, które zostaną przedstawione do akceptacji Spółdzielni przed przystąpieniem do adaptacji.
5. Zainstalowanie urządzeń pomiarowych poboru energii elektrycznej dokonuje najemca we własnym zakresie i na własny koszt.
6. Przeprowadzenie bieżącej konserwacji i napraw innych istniejących, a nie wymienionych wyżej urządzeń należy do najemcy.
7. Najemca zobowiązany jest do likwidacji skutków zniszczeń lub pokrycia kosztów napraw szkód mogących powstać w pomieszczeniach i drogach dojazdowych, w związku z prowadzoną działalnością.
8. Najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu, przestrzegając przepisów „Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Augustowie”

w szczególności utrzymywania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia zgodnego współżycia mieszkańców.

9. Najemca przyjmuje na siebie odpowiedzialność materialną za utratę lub uszkodzenie wyposażenia wewnętrznego, określonego protokołem zdawczo – odbiorczym, według wyceny dokonanej przez Spółdzielnię, przy zastosowaniu cen obowiązujących w dacie ustalenia szkody.

§ 5

1. Przedmiot najmu, prawa i obowiązki stron, okres najmu oraz wysokość opłat określa umowa o najem lokalu.
2. Umowę z najemcą zawiera Zarząd Spółdzielni niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu, wyborze oferty lub podjęcia decyzji o oddaniu lokalu w najem z wolnej ręki.

ROZDZIAŁ II. Najem lokalu użytkowego

§ 6

1. Wydanie najemcy lokalu winno odbyć się na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
2. Protokół zdawczo – odbiorczy, o którym mowa w ust. 1 winien zawierać w szczególności:
 - a) oznaczenie najemcy,
 - b) oznaczenie lokalu, jego parametrów oraz stanu technicznego,
 - c) wyposażenie lokalu, w tym urządzeń pomiarowych,
 - d) wskazanie zamontowanych urządzeń pomiarowych,
 - e) inne elementy istotne dla Spółdzielni lub najemcy.
3. Nie sporządza się protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w ust. 1, gdy zmiana najemcy nie jest związana ze zwrotem lokalu lub gdy Spółdzielnia wyrazi zgodę na powyższe.

§ 7

1. Po ustaniu stosunku najmu najemca zobowiązany jest przekazać wynajmowany lokal w stanie niepogorszonym. Przekazanie lokalu wynajmującemu odbywa się na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. W przypadku gdy były najemca nie przystąpił do czynności przekazania lub opuścił lokal bez sporządzenia takiego protokołu, Spółdzielnia sporządzi taki protokół.
2. Jeżeli najemca ulepszył przedmiot najmu w sposób trwały, wynajmujący może bez zwrotu poniesionych przez wynajmującego kosztów zatrzymać ulepszenia, bądź żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, chyba że strony w umowie postanowiły inaczej.
3. Szczegółowe zasady rozliczeń określa umowa najmu lub oddzielne porozumienie zawarte w tej sprawie.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest do płacenia czynszu z tytułu najmu w stosunku miesięcznym z góry do dnia 25 każdego miesiąca na podstawie wystawionej faktury.
2. W przypadku nieterminowego regulowania należności Spółdzielni przysługuje prawo do naliczania odsetek ustawowych za zwłokę.
3. Spółdzielni przysługuje prawo do zmiany wysokości czynszu najmu bez konieczności wypowiedzania warunków umowy. W uzasadnionych przypadkach zasady zmiany wysokości czynszu może określić umowa najmu, chyba że zmiana wysokości czynszu wynika ze zmiany należności publiczno – prawnych (np. podatek od nieruchomości, podatek VAT, opłata za wieczyste użytkowanie) lub innych opłat niezależnych od Spółdzielni.

§ 9

1. Spółdzielni przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia, w szczególności gdy najemca:
 - 1) używa lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonuje zmian naruszających substancje lokalu lub budynku,
 - 2) używa lokal w sposób powodujący znaczne jego zniszczenie lub uszkodzenie,
 - 3) narusza w sposób rażący postanowienia Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni
 - 4) zalega z opłatą czynszu i innych opłat za 3 miesiące,
 - 5) wynajmuje lub oddaje w bezpłatne używanie całości lub części lokalu użytkowego bez zgody Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem okresu wypowiedzenia określonym w umowie nie dłuższym niż trzy miesiące. W szczególnie uzasadnionych przypadkach strony w umowie mogą ustalić inny okres wypowiedzenia.
3. W przypadku niedotrzymania terminu opuszczenia lokalu w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Spółdzielnia obciąży byłego najemcę opłatą za bezumowne korzystanie z lokalu.

ROZDZIAŁ III. Najem lokalu mieszkalnego

§ 10

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta po wniesieniu przez najemcę kaucji.
2. Umowa najmu powinna być zawarta na czas określony nie dłuższy niż 10 lat. W przypadku uzasadnionym potrzebami Spółdzielni lub innymi przyczynami, umowa może być zawarta na czas nieokreślony.

3. Najemca przed protokolarnym przekazaniem lokalu ma obowiązek wnieść kaucję w wysokości ustalonej przez Zarząd, nie mniejszej niż 2.000,00 zł.
4. Kaucja ulega zwrotowi po rozwiązaniu umowy i zdaniu lokalu przez najemcę, po jej pomniejszeniu o ewentualne należności wynajmującego wynikające z końcowego rozliczenia wszystkich opłat związanych z użytkowaniem lokalu.
5. Kaucja nie podlega waloryzacji i będzie przechowywana przez wynajmującego na nieoprocentowanym rachunku bankowym.

§ 11

1. Czynsz najmu obejmujący składniki zależne od Spółdzielni nie może być niższy od wysokości opłat eksploatacyjnych jak dla lokali mieszkalnych, co do których ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w danej nieruchomości, określonych uchwałami organów Spółdzielni.
2. Najemca uiszcza opłaty w terminie i na zasadach przewidzianych dla członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. W związku ze wzrostem kosztów utrzymania zasobów, Spółdzielnia ma prawo do zmiany naliczeń czynszowych określonych w umowie na podstawie uchwał organów Spółdzielni. Wprowadzanie zmian wymaga formy pisemnego powiadomienia.
4. Przejęcie lokalu przez najemcę oraz jego przekazanie po rozwiązaniu umowy najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Postanowienia § 6 i 7 Regulaminu stosuje się odpowiednio.

§ 12

W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują osoby uprawnione na mocy Art. 691 Kodeksu Cywilnego, chyba że z tego prawa zrezygnują z zachowaniem wymogów określonych w tych przepisach.

ROZDZIAŁ IV. Postanowienia końcowe

§ 13

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminem i umową z najemcą, obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego, Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Augustowie.

§ 14

Traci moc „Regulamin najmu lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Augustowie” z dnia 24.11.1995 r.

Niniejszy Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 3/2021 Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 26.02.2021 r. i obowiązuje z dniem podjęcia.

Sekretarz R.N.

Z-ca Przew. R.N.

Przewodniczący R.N.

Podpisy nieczytelne na oryginale dokumentu dostępnego w Biurze SM

.....

.....

.....

Tadeusz Janusz Wierzbicki

Zdzisław Szorc

Piotr Zalewski