

Regulamin najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy (§59 Statutu)
3. Kodeks Cywilny.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.(Dz. U. 2001 nr 71 poz. 733 z późniejszymi zmianami)

II. Zasady ogólne

§ 1

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, wolne w sensie prawnym, stanowiące własność Spółdzielni.

§ 2

1. Decyzje o zakwalifikowaniu mieszkania do wynajmu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Najem lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach negocjacji z potencjalnymi najemcami. Wyboru najemcy dokonuje Zarząd uwzględniając najkorzystniejszą ofertę (jako kryterium wyboru ofert przyjmując oferowaną stawkę czynszu najmu).
3. Umowa najmu nie może zostać zawarta z osobami, które:
 - a) szkodzą Spółdzielni lub działają wbrew jej interesom,
 - b) naruszają zasady współżycia społecznego,
 - c) uchylają się lub w przeszłości uchylały się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni w szczególności związanych z wnoszeniem opłat do Spółdzielni,
 - d) wprowadzają Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.
 - e) posiadają zadłużenie wobec Spółdzielni z wszelkich tytułów.

§3

Ogłoszenia o wolnych lokalach do wynajmu zamieszczane będą:

- w biurze Spółdzielni,
 - na stronie internetowej Spółdzielni,
 - w prasie lokalnej,
- co najmniej na 14 dni przed terminem składania ofert.

§ 4

Oferta winna być sporządzona na piśmie i zawierać:

1. datę sporządzenia oferty,
2. imię i nazwisko oferenta, PESEL, adres zamieszkania,
3. wartość zaoferowanej wysokości czynszu najmu, która nie może być niższa od kwoty czynszu

- najmu określonej przez Spółdzielnię w ofercie,
4. deklarację o wpłacie w dniu podpisania umowy najmu kaucji zabezpieczającej w wysokości określonej regulaminem,
 5. zobowiązanie, że oferent przyjmuje lokal w obecnym stanie technicznym (bez remontu) lub po jego wykonaniu przez Spółdzielnię.
 6. inne dane wskazane w ogłoszeniu.

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, jako wynajmującą, a określonymi osobami jako najemcami
2. Umowa najmu zawarta zostaje w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinna 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.
3. Umowę najmu strony zawierają na czas oznaczony lub nieoznaczony., przy czym pierwsza umowa powinna być zawarta na czas oznaczony nie przekraczający 12 miesięcy.

§ 6

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wniesienie do dnia podpisania umowy kaucji zabezpieczającej na poczet przyszłych rozliczeń. Wpłata kaucji dokonywana jest jednorazowo w wysokości do sześciokrotnego miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy o najem. Wysokość oferowanej kaucji stanowi jedno z kryteriów wyboru najemcy przez Zarząd spółdzielni.
2. Po rozwiązaniu umowy najmu kaucja zabezpieczająca zostanie zwrócona najemcy w terminie miesiąca od daty opuszczenia lokalu po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu rozliczenia najmu.
3. W przypadku nieopuszczenia lokalu po ustaniu umowy, najemca lub wprowadzone przez niego osoby zobowiązane będą do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości trzykrotnego czynszu i opłat eksploatacyjnych za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego zajmowania lokalu.

§ 7

1. Najemca lokalu mieszkalnego uiszcza czynsz najmu płatny miesięcznie do 10 dnia miesiąca za dany miesiąc.
2. Wysokość czynszu określa się w drodze negocjacji z potencjalnymi najemcami. Minimalna wysokość czynszu wynosi 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa wielkopolskiego z wyłączeniem Poznania. . Na dzień przyjęcia niniejszego regulaminu wartość wskaźnika wynosi 4623 zł/m² i będzie aktualizowana po ogłoszeniu nowej wartości przez Wojewodę Wielkopolskiego.
3. Oprócz czynszu najmu najemca obowiązany jest do comiesięcznego uiszczenia opłat eksploatacyjnych w części przypadającej na lokal będący przedmiotem najmu w wysokości obowiązującej w Spółdzielni oraz za energię elektryczną bezpośrednio w terminie i wysokości wynikającej z umowy za jej dostawę.
4. Za nieterminowe wnoszenie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
5. Za opłatę z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§ 8

1. Najemca obowiązany jest użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem. W czasie trwania najmu lokalu mieszkalnego, osoby użytkujące ten lokal obowiązane są do przestrzegania regulaminu porządku domowego oraz do dokonywania bieżących remontów utrzymujących lokal w niepogorszonym stanie technicznym.
2. 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.
3. Protokół ten stanowi załącznik do zawartej umowy, jak również podstawę do rozliczenia finansowego z najemcą przy zwrocie lokalu.

§ 9

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.
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.

§ 10

1. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny stają się najemcami, chociażby umowa najmu zawarta została przez jednego z nich.
2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunku do najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
3. Osoby wymienione w ust. 2 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.
4. W razie braku osób wymienionych w ust. 2 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

§ 11

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

IV. Postanowienia końcowe

§ 12

Umowy najmu zawarte przed dniem uchwalenia Regulaminu obowiązują nadal. Czynsz opłacany przez najemcę ulega zmianie w terminach wynikających z tych umów oraz obowiązujących przepisów.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy określone na wstępie Regulaminu.

§ 14

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą nr 13/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy” z dnia 18.12.2023 r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.