



**SŁUPSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„C Z Y N ”**

76-200 SŁUPSK , ul. S.Leszczyńskiego 7

tel. (0-59) 843-25-16

fax (0-59) 843-21-22

www.czyn.slupsk.pl

***REGULAMIN
WYNAJMOWANIA LOKALI
MIESZKALNYCH W
SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
„CZYN” W SŁUPSKU***

SŁUPSK 2011

**REGULAMIN
WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH
W SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„CZYN” W SŁUPSKU**

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Podstawę prawną do zawierania umów najmu na spółdzielcze lokale mieszkalne stanowią:
 - 1/ ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz. U. Z 2005 r. nr 31 poz.266 z późn. zmianami)
 - 2/ ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zmianami)
 - 3/ Statut Spółdzielni.

§ 2.

1. Wynajmowanie lokali mieszkalnych jest formą uzupełniającą zaspakajania potrzeb mieszkaniowych :
 - 1/ byłych członków Spółdzielni oraz członków ich rodziny,
 - 2/ użytkowników lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię oraz członków ich rodziny na czas remontu dotychczas zajmowanego lokalu albo remontu lub modernizacji budynku,
 - 3/ innych osób fizycznych nie będących członkami Spółdzielni.
2. Osoba prawna może być najemcą lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na czasowy pobyt ludzi wskazanych przez najemcę, jeżeli wynajęcie tego lokalu nie będzie sprzeczne z Regulaminem porządku domowego i użytkowania lokali.

II. Kryteria wyboru najemców lokali mieszkalnych

§ 3.

1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić w szczególności w związku z:
 - 1/ koniecznością przekwaterowania osób do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu lokalu albo remontu lub modernizacji budynku,
 - 2/ koniecznością uregulowania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu przez osoby, których sytuacja materialna uniemożliwia wniesienie wkładu na spółdzielcze prawo do lokalu albo na odrębną własność,
 - 3/ koniecznością zasiedlenia lokalu, na który nie znajduje się oferentów w celu jego nabycia w formie odrębnej własności lokalu,
 - 4/ przeznaczeniem do wynajmu lokalu mieszkalnego uzyskanego w wyniku adaptacji lokalu użytkowego,
 - 5/ zasiedleniem budynku, w którym lokale mogą być przeznaczone tylko pod wynajem.

§ 4.

W przypadkach określonych w § 3 ust.3-5 Spółdzielnia dokonuje wyboru najemcy w drodze przetargu otwartego lub ofertowego przeprowadzanego na warunkach określonych w Regulaminie gospodarowania lokalami użytkowymi, pomieszczeniami gospodarczymi i terenami osiedlowymi.

III. Ogólne zasady najmu lokali mieszkalnych

§ 5.

1. Na najem lokali mieszkalnych Zarząd Spółdzielni zawiera umowę:
 - 1/ na czas nieoznaczony - w przypadku wynajmowania lokali wymienionych w § 3 ust. 2-5;
 - 2/ na czas oznaczony w przypadku określonym w § 3 ust. 1 – na czas remontu lokalu mieszkalnego albo remontu lub modernizacji budynku.

§ 6.

Umowa najmu lokalu spółdzielczego nie może być zawarta z osobą, która zajęła lokal samowolnie.

§ 7.

1. Najemcy lokalu mieszkalnego nie przysługuje roszczenie o zamianę tytułu prawnego na spółdzielcze prawo do lokalu.
2. Lokale spółdzielcze zajmowane na podstawie umowy najmu nie mogą być przedmiotem zamiany wzajemnej mieszkań.
3. Najemcy bez pisemnej zgody Spółdzielni nie wolno podnajmować całości lub części lokalu, albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie.

§ 8.

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.

§ 9.

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy określa umowa najmu. Umowa ta winna przewidywać m.in., że do najemcy mają zastosowanie przepisy Regulaminu porządku domowego i użytkowania lokali w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Przed wydaniem lokalu najemcy sporządza się protokół, w którym szczegółowo określa się 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 najmu.
3. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

IV. Czynsz i inne opłaty za najem lokalu mieszkalnego

§ 10.

1. Najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do uiszczania czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Spółdzielni, przy czym czynsz nie może być niższy niż koszty eksploatacji i remontów przypadających na lokal.

Wysokość czynszu najmu, opłat niezależnych od Spółdzielni oraz warunki ich płatności strony określają w umowie.

2. W umowie najmu lokalu ustalana jest zasada, że podwyższenie czynszu najmu (w zakresie opłat zależnych od Spółdzielni) następować będzie nie częściej niż co sześć miesięcy.
3. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji stanowiącej zabezpieczenie finansowe na pokrycie: kosztów zużycia urządzeń znajdujących się w lokalu, za których naprawę i wymianę ponosi odpowiedzialność najemca, kosztów odnowienia lokalu oraz innych należności wynikających z najmu lokalu.

Z wpłaty kaucji zwolnieni są najemcy określani w § 2 ust. 1 pkt 2 niniejszego Regulaminu.

4. Kaucja na wynajmowany lokal mieszkalny wynosi 6-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
5. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności przysługujących Spółdzielni z tytułu najmu lokalu określonych w ust.3.
6. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu odpowiada iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie mniejszej niż kaucja pobrana.

§ 11.

1. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Spółdzielnia może wypowiedzieć najem, jeżeli najemca:

1/ pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

- 2/ jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności , lub
- 3/ wynajął , podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez pisemnej zgody Spółdzielni , lub
- 4/ posiada tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości i może używać tego lokalu , o ile lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego – nie dotyczy to przypadków wynajmu lokalu mieszkalnego w wyniku przeprowadzonego przetargu.

§ 12.

- 1 Po ustaniu stosunku najmu , najemca obowiązany jest w terminie 30 dni przekazać lokal do dyspozycji Spółdzielni.
2. Jeżeli lokal nie zostanie przekazany w terminie określonym w ust.1 , byłby najemca jest zobowiązany do dnia opróżnienia lokalu uiszczać na rzecz Spółdzielni comiesięczne odszkodowanie za bezumowne użytkowanie lokalu. Wysokość tego odszkodowania odpowiada wysokości czynszu wnoszonego przez najemców lokali. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa ponoszonych kosztów, Spółdzielnia może żądać od użytkownika odszkodowania uzupełniającego. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego lub socjalnego na podstawie orzeczenia sądu , opłacają odszkodowanie zgodnie z zapisem art. 18 ust.3 ustawy o ochronie praw lokatorów tj. w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu , jakie byłyby zobowiązane opłacać , gdyby stosunek prawny nie wygasł.

§ 14.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy ustaw przywołanych w § 1.

§ 15.

Wszystkie umowy najmu na spółdzielcze lokale mieszkalne zawarte na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów zachowują ważność, przy czym kaucja wpłacona przez najemcę w okresie obowiązywania ustawy z dnia 02 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity – Dz. U. Z 1998 r. Nr 120, poz. 782 z późn. zmianami) podlega zwrotowi (w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu) w kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłaceniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej zwrotu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Andrzej Fijałkowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr Zdzisław Tokarek

