

REGULAMIN

najmu lokali mieszkalnych

w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Szczecinie

I. Zasady ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia może oddać w najem lokale mieszkalne zwane dalej „lokalami”, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły (wolne w sensie prawnym) i nie znalazły nabywców ze względu na brak popytu, lokale wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem lub będące uprzednio przedmiotem najmu, lokale powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych, byłych pracowni, poddaszy, pralni lub suszarni, nadające się do zamieszkania zgodnie przepisami prawa budowlanego.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Lokale przeznaczone do wynajmu określa Zarząd Spółdzielni.

§ 2

Osobami spełniającymi warunki do zawarcia umowy najmu ze Spółdzielnią są:

1. osoby zalegające z zapłatą czynszu za okres ponad 6 miesięcy, które dobrowolnie zrzekły się spółdzielczego własnościowego prawa do zajmowanego dotychczas lokalu (obligatoryjnie w formie aktu notarialnego), przy czym umowa najmu może dotyczyć dotychczas zajmowanego lokalu bądź lokalu o mniejszej powierzchni. Wartość rynkową lokalu określa operat rzeczoznawcy majątkowego;
2. osoby zalegające z zapłatą czynszu za okres ponad 6 miesięcy - wyłącznie w przypadku wyrażenia przez nie zgody (z podpisem poświadczonym notarialnie) na rozliczenie z tytułu wkładu zgodnie z zasadami wynikającymi ze statutu Spółdzielni, przy czym umowa najmu może dotyczyć dotychczas zajmowanego lokalu bądź lokalu o mniejszej powierzchni. Wysokość wkładu określa operat rzeczoznawcy majątkowego;
3. osoby mieszkające w lokalach mieszkalnych pozostających w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, które utraciły możliwość zamieszkania w tych lokalach na skutek klęski żywiołowej;
4. członkowie oczekujący Spółdzielni;
5. pracownicy Spółdzielni i osoby świadczące usługi na rzecz Spółdzielni, nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, których konieczność zatrudnienia i celowość wynajęcia im mieszkania stwierdza Zarząd Spółdzielni;
6. osoby fizyczne lub prawne niebędące członkami Spółdzielni.

§ 3

1. Najem lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w § 2 pkt 1, 2 i 3 odbywa się na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, natomiast z osobami wymienionymi w § 2 pkt 4, 5 i 6 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, osoby bliskie mieszkające z nim na stałe 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 zajmowanego innego lokalu mieszkalnego.
4. Przed wydaniem lokalu najemcy sporządza się protokół, w którym szczegółowo określa się stan techniczny znajdujących się w lokalu instalacji, urządzeń, podłóg oraz stolarki drzwiowej i okiennej.

§ 4

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Spółdzielni.
2. Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
3. Stan techniczny lokalu zdawanego przez najemcę nie może być gorszy od stanu, w jakim lokal znajdował się w chwili przekazania go do najmu, stwierdzonego protokołem.
4. Najemcy, bez zgody Spółdzielni, nie wolno podnajmować całości lub części lokalu albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie.

II. Czynnosc i inne opłaty za najem

§ 5

1. Zarząd, podejmując decyzję o zawarciu umowy z osobami, o których mowa w § 2 pkt 1 i 2, bierze pod uwagę następujące okoliczności:
 - najemca na dzień ustania członkostwa powinien posiadać prawo do waloryzowanego wkładu budowlanego lub mieszkaniowego, którego wartość pokrywa występującą zaległość czynszową wraz z odsetkami, kosztami sądowymi i egzekucyjnymi oraz kaucją zabezpieczającą zgodnie z § 6 pkt 2. W przypadku występującej nadwyżki, różnica ta, za zgodą najemcy, podlega rozliczeniu na poczet przyszłego czynszu.

2. Zarząd może zawrzeć umowę, gdy zwaloryzowany wkład na dzień wykluczenia nie pokrywa w całości zadłużenia, pod warunkiem podpisania przez najemcę zobowiązania o sukcesywnej spłacie zadłużenia.
3. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu, ustalane według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych i eksploatacji dźwigów.
4. Umowa najmu winna zawierać zapis, że podwyższenie czynszu najmu i opłat niezależnych od Spółdzielni następować będzie w tych samych terminach, co podwyżki opłat za używanie lokali zajmowanych na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu.
5. Za zapłatę czynszu i innych opłat obciążających lokal odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

§ 6

1. Spółdzielnia pobiera kaucję zabezpieczającą na poczet należności z tytułu najmu lokalu.
2. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotnego 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.

III. Ustanie najmu

§ 7

1. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę najmu, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca:
 - jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat przez trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia mu dodatkowego, miesięcznego terminu na zapłatę zaległych i bieżących należności,
 - wynajął, podnajął lub oddał lokal mieszkalny lub jego część do bezpłatnego używania, bez wymaganej zgody Spółdzielni.

- pomimo pisemnego upomnienia używa lokalu mieszkalnego w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem albo zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu i obowiązującym regulaminom, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

IV. Postanowienia końcowe

§ 8

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu nie mają zastosowania do najmu lokali mieszkalnych na rzecz Gminy Miasto Szczecin.
2. Najem lokali mieszkalnych na rzecz Gminy Miasto Szczecin następuje na zasadzie uzgodnień pomiędzy Zarządem Spółdzielni i osobami lub organami uprawnionymi do reprezentacji najemcy.

§ 9

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte przed wejściem w życie niniejszego Regulaminu zachowują nadal moc prawną.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18.12.2015 r. uchwałą nr 31/2015 i obowiązuje od dnia 18.12.2015 r.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Regulaminu winny być dokonywane przez Radę Nadzorczą w formie podjętej uchwały.

Sekretarz Rady:

Wiesław Stępkowski

Przewodniczący Rady:

Jerzy Kujawski