

2024 r.

R E G U L A M I N

najmu lokali mieszkalnych będących własnością RSM pozyskanych w wyniku zmiany sposobu użytkowania i adaptacji lokali o innym przeznaczeniu, przejęcia lokalu w ramach spłaty zadłużenia, zakupu lokalu do majątku Spółdzielni, braku ofert w przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu

Zatwierdzony Uchwałą nr 06/2023 Rady Nadzorczej z dnia 06.02.2023 r. i Uchwałą nr 02/2024 Rady Nadzorczej z dnia 05.02.2024 r. i obowiązuje od dnia zatwierdzenia.

I. Postanowienia ogólne

Działając w oparciu o postanowienia § 39 ust.1 pkt11 i § 84-86 Statutu Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1

Upoważnia się Zarząd do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych będących własnością Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej pozyskanych w wyniku:

- zmiany sposobu użytkowania i adaptacji lokali o innym przeznaczeniu ,
- przejęcia lokalu w ramach spłaty zadłużenia ,
- zakupu lokalu do majątku spółdzielni
- inwestycji,
- braku ofert w przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.

§ 2

Zarząd Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej może powyższy lokal wynająć w drodze przetargu na :

- wysokość czynszu najmu,
- poza trybem przetargowym w uzasadnionych przypadkach.

§ 3

1. Przez umowę najmu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania na czas określony lub nieokreślony, a najemca zobowiązuje się płacić Spółdzielni umówiony czynsz oraz inne świadczenia związane z przedmiotem najmu.
2. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane przez Spółdzielnię osobom pełnoletnim o pełnej zdolności do czynności prawnych, legitymujących się stałym źródłem dochodów oraz nie posiadającym wobec Spółdzielni zaległości.
3. Najemcą lokalu mieszkalnego może być również osoba prawna, jeżeli przeznaczy go na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.

§ 4

Umowę zawiera się w formie pisemnej i winna w szczególności zawierać:

- a/ dane osobowe najemcy i osób z nim zamieszkujących, w tym numery ich dowodów osobistych oraz nr PESEL,
- b/ okres wynajmu,
- c/ położenie lokalu i jego powierzchnię,
- d/ wysokość czynszu oraz pozostałych opłat, a także sposób zmiany stawek,
- e/ terminy płatności,
- f/ wysokość kaucji i zasady jej zwrotu,
- g/ sposób rozwiązania umowy, terminy wypowiedzenia oraz sposób zmiany poszczególnych jej postanowień,
- h/ zastrzeżenie, że wszelkie zmiany w układzie instalacji technicznych, elementów konstrukcyjnych budynku, a także wystroju zewnętrznego budynku wymagają zgody Spółdzielni,
- i/ zasady rozliczania nakładów poniesionych na przedmiot najmu.

§ 5

1. Wysokość czynszu najmu w wynajmowanych lokalach ustala się wg stawek zaproponowanych przez Zarząd.
2. Do przetargu stawkę bazową ustala Zarząd.
3. Wysokość czynszu za wynajmowany lokal nie może być niższa od wyjściowej stawki zaproponowanej do przetargu przez Zarząd Spółdzielni
4. Dla lokali wynajmowanych poza trybem przetargowym wysokość czynszu ustala Zarząd z uwzględnieniem pkt 3.
5. Oprócz czynszu najemcy obowiązani są wносить do Spółdzielni opłaty od niego niezależne tj.:
 - a/ opłatę za centralne ogrzewanie-na podstawie zaliczki określonej przez Spółdzielnię,
 - b/ za wodę i ścieki - na podstawie zaliczki określonej przez Spółdzielnię,
 - c/ za wodę do podgrzania i podgrzanie wody- na podstawie zaliczki określonej przez Spółdzielnię,
 - d/ za gospodarowanie odpadami komunalnymi – wg stawki obowiązującej w Spółdzielni,
 - e/ inne.

§ 6

1. Lokale mieszkalne będące w dyspozycji spółdzielni są oddawane w najem na czas nieokreślony lub określony na co najmniej na 12 miesięcy.
2. Najemcy na 3- miesiące przed upływem terminu określonego w 1-szej umowie na czas określony przysługuje pierwszeństwo zawarcia kolejnej umowy na pisemną prośbę.
3. Stosunek prawny między Spółdzielnią a najemcą określa umowa najmu lokalu.
4. W sytuacjach nieuregulowanych umową najmu zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21.06.2001r.o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (DzU 31/5 poz.266 z późn. zm.) oraz kodeksu cywilnego.
5. Wzór umowy najmu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

§ 7

Umowę najmu należy zawrzeć w terminie 14 dni od daty przetargu lub wydania zgody przez Zarząd na bezprzetargowe wynajęcie lokalu.

§ 8

1. Dla zabezpieczenia pokrycia należności oraz ewentualnych egzekucji z tytułu najmu lokalu mieszkalnego przysługujących Spółdzielni przed zawarciem umowy pobierana jest kaucja w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu
2. Kaucja, o której mowa zostanie zwrócona najemcy w terminie 30 dni od dnia zwrotu lokalu Spółdzielni po uprzednim rozliczeniu najemcy z należności przysługujących wynajmującemu.

§ 9

1. Po zawarciu umowy najmu najemca przejmuje od Spółdzielni lokal mieszkalny. Na powyższą okoliczność strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy stwierdzający stan techniczny lokalu w chwili jego przekazania, wyposażenie oraz wskazania liczników.
2. Przejęcie lokalu winno nastąpić do 14 dni od daty podpisania umowy.

§ 10

1. Wynajmujący może wypowiedzieć najem na miesiąc naprzód ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
 - 1/ pomimo pisemnego upomnienia nadal:
 - a/ używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - b/ wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko regulaminowi porządku domowego czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
 - 2/ zalega z zapłatą opłat wynikających z umowy, co najmniej przez trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.
 - 3/ podnajął albo oddał lokal lub jego część w bezpłatne używanie bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Z innych ważnych przyczyn, nie wymienionych w ust.1, wynajmujący może wytoczyć powództwo o rozwiązanie najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy.

§ 11

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej.
Zmiana stawek opłat o których mowa w §5 nie stanowi zmiany umowy.

§ 12

1. Najemcy nie przysługuje prawo wykupu lokalu mieszkalnego.
2. Jednocześnie Najemca oświadcza, że w przypadku rozwiązania niniejszej umowy lub upływu terminu jej obowiązywania nie będzie wnosił żadnych zastrzeżeń ani żądał od wynajmującego zwrotu nakładów poczynionych przez niego na lokal stanowiący przedmiot niniejszej Umowy.

§ 13

1. Najemca jest zobowiązany zwrócić lokal w dniu upływu terminu umowy lub w terminie 1-go miesiąca od dnia wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię.
2. Po zakończeniu najmu, najemca jest zobowiązany do opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia.
3. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez najemcę pozostaną w nim ruchomości, Spółdzielnia ma przenieść je i zmagazynować na koszt i ryzyko najemcy, na czas nie dłuższy niż 3 miesiące. Po tym okresie Spółdzielnia dokona likwidacji zgromadzonego mienia.
4. Dokumentem stwierdzającym przejęcie lokalu przez Spółdzielnię jest protokół zdawczo-odbiorczy.
5. W stosunku do byłego najemcy lokalu, który uchyla się od opuszczenia lokalu, Spółdzielnia może podjąć wszelkie dopuszczalne umową i postanowieniami prawa kroki z możliwością wszczęcia postępowania eksmisyjnego włącznie.
6. Jeżeli najemca po zakończeniu najmu nadal używa lokal, zobowiązany będzie do dnia opróżnienia lokalu uiszczać Spółdzielni odszkodowanie w wysokości dotychczasowego czynszu i pokrycia kosztów postępowania eksmisyjnego przeprowadzonego przez wyspecjalizowaną

w tym zakresie firmę wskazaną przez Spółdzielnię.. Jeżeli odszkodowanie nie pokryje poniesionych strat,
Spółdzielnia może żądać od najemcy odszkodowania uzupełniającego.

§ 14

Nadwyżkę opłaty uzyskanej od najemcy ponad ponoszone przez Spółdzielnię koszty utrzymania lokalu, przeznacza się w pierwszym rzędzie na pokrycie kosztów remontu związanego z wynajęciem, lub na fundusz remontowy nieruchomości w obrębie nieruchomości lokalu lub administracji. Księgowania w/w różnicy będą się odbywały na bieżąco w okresie najmu lokalu , a decyzję który fundusz będzie zasilony pozostaje w gestii kierownika administracji.

§ 15

1. Nadzór nad aktualizacją niniejszego Regulaminu pełni Dział Członkowsko-Lokalowy, który dokonuje jego przeglądu co najmniej raz w roku, najpóźniej do końca listopada oraz każdorazowo w przypadku zmiany przepisów, na podstawie których ustalono jego zasady. Z dokonanego przeglądu należy sporządzić notatkę.
2. Nieaktualny Regulamin zainteresowane komórki organizacyjne przechowują w swojej dokumentacji przez okres 5 lat.
3. Dział Organizacji i Samorządu przechowuje nieaktualny egzemplarz w/w Regulaminu przez okres 10 lat, po upływie których zostaje przekazany do archiwum, gdzie będzie przechowywany bezterminowo.
4. Szczegółowy sposób postępowania z w/w aktem wewnątrzspółdzielczym reguluje Instrukcja I/ZSZJ - 3 - Prowadzenie dokumentacji .

§ 16

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 06/2023 z dnia 06 lutego 2023 r. a jego zmiany Uchwałą nr 02/2024 Rady Nadzorczej z dnia 05.02.2024 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Tekst jednolity niniejszego Regulaminu został uchwalony Uchwałą Nr 02/2024 Rady Nadzorczej z dnia 05 lutego 2024 r. i uwzględnia zmiany przyjęte uchwałą wymienioną w ust. 1. Niniejszy tekst jednolity wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

**Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Rady Nadzorczej**

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

.....
mgr Piotr Miś

.....
mgr Norbert Rózga

Ruda Śląska, dnia 05.02.2024 r.