

REGULAMIN

najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży i innych pomieszczeń oraz dzierżawy terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” w Gdańsku.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami),
2. Ustawa z dnia 16.09.1982r. prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późn. zmianami),
3. Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami)
4. Ustawa z dnia 03.04.1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16 , poz. 93 z późn. zmianami).

§ 1

Niniejsze przepisy określają zasady dzierżawy oraz najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży stanowiących własność Spółdzielni, lokali przejętych przez Spółdzielnię i innych pomieszczeń pozostających w dyspozycji Spółdzielni.
Pierwszeństwo najmu przysługuje członkom Spółdzielni.

§ 2

1. Spółdzielnia może wynajmować następujące pomieszczenia:
 - a/ lokale mieszkalne,
 - b/ lokale użytkowe,
 - c/ garaże,
 - d/ inne pomieszczenia pozostające w dyspozycji Spółdzielni, z wyjątkiem pomieszczeń znajdujących się w budynkach mieszkalnych, jak: pralnie, suszarnie, strychy, pomieszczenia gospodarcze, itp., które mogą wynajmować tylko mieszkańcy danej nieruchomości,
 - e/ zawierać umowy na dzierżawę terenu należącego do Spółdzielni.
2. Przez umowę najmu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać Najemcy lokal do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a Najemca zobowiązuje się płacić Spółdzielni umówiony czynsz oraz inne świadczenia związane z przedmiotem najmu.
3. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane przez Spółdzielnię osobom pełnoletnim, o pełnej zdolności do czynności prawnych, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
4. Najemcą lokalu mieszkalnego może być również osoba prawna, jeżeli przeznaczy go na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich pracowników.

§ 3

1. Umowę zawiera się w formie pisemnej i winna ona w szczególności określać:
 - a/ strony umowy oraz data zawarcia,
 - b/ położenie lokalu i jego powierzchnię,
 - c/ wysokość czynszu oraz pozostałych opłat, a także określać sposób zmiany opłat,
 - d/ terminy płatności,
 - e/ wysokość kaucji i zasady jej zwrotu,
 - f/ sposób rozwiązywania umowy, terminy wypowiedzenia oraz sposób zmiany poszczególnych jej postanowień,
 - g/ obowiązki wynikające z postanowień statutu Spółdzielni oraz regulaminów, w szczególności dotyczących zachowania porządku domowego oraz wykorzystywania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie najmu.
 - h/ rodzaj prowadzonej działalności w przypadku lokali użytkowych,
 - i/ zastrzeżenie, że wszelkie zmiany:
 - 1) w układzie instalacji technicznych,
 - 2) elementów konstrukcyjnych budynku,
 - 3) wystroju zewnętrznego budynku
 - 4) zmiana branży wynajmowanego lokalu,
 - 5) podnajem części lub całości lokalu,wymagają zgody Zarządu Spółdzielni,
 - j/ zasady rozliczania nakładów poniesionych na przedmiot najmu.
 - k/ datę rozpoczęcia obowiązywania umowy.
2. Przekazanie lokalu, jak również jego zwrot do Spółdzielni stwierdza się protokołem zdawczo-odbiorczym, który podpisują obie strony (Spółdzielnia i Najemca). Ustalenia zawarte w protokole stanowią podstawę do rozliczeń przy zwrocie lokalu po ustaniu umowy najmu.

Protokół zdawczo-odbiorczy winien zawierać w szczególności:

 - a/ datę sporządzenia,
 - b/ dane Wynajmującego i Najemcy,
 - c/ wskazanie przekazywanego/ zwracanego lokalu,
 - d/ powierzchnię użytkową lokalu,
 - e/ ilość izb,
 - f/ wyszczególnienie urządzeń znajdujących się w przekazywanym/ przejmowanym lokalu,
 - g/ stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, podłóg, stolarki drzwiowej i okiennej,
 - h/ opis stanu technicznego przekazywanego / przejmowanego lokalu udokumentowane zdjęciami,
 - i/ wskazania urządzeń pomiarowych.
3. Protokół podpisują obie strony. W przypadku przejęcia lokalu przez Spółdzielnię, odmowy podpisania protokołu przez Najemcę lub nie uczestniczenia Najemcy w sporządzeniu protokołu – podpisuje protokół Spółdzielnia z zaznaczeniem przyczyn

braku podpisu Najemcy. Najemca oświadcza, że stan techniczny jest mu znany i nie wnosi uwag.

4. Umowę najmu zawiera się nie później niż w dniu wydania lokalu w najem.
5. Wpłata ustalonej kaucji jest warunkiem wydania lokalu w najem.
6. Tryb i formę rozwiązania umowy najmu regulują przepisy prawa ogólnie obowiązujące w dniu rozwiązania umowy.

§ 4

1. Stawki opłat (czynszu) dla poszczególnych grup lokali w obrębie danej nieruchomości ustala Zarząd Spółdzielni w wysokości nie niższej od kosztów eksploatacji i kosztów remontów ponoszonych przez członków Spółdzielni. Czynsz ten obowiązuje wszystkich najemców z wyłączeniem tych, dla których wyższa stawka ustalona została w trybie przetargu.
2. Oprócz czynszu, którego wysokość i termin płatności ustalone są w umowie najmu, Najemcy obowiązani są wносить do Spółdzielni opłaty od niej niezależne za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, tj: opłata za energię ciepłą, wodę zimną i ciepłą, wywóz nieczystości i dzierżawę pojemników itp., opłaty z tytułu podatków i wieczystego użytkowania zgodnie ze Statutem Spółdzielni i Regulaminami wydanymi na jego podstawie oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów i Rady Miasta Gdańsk.
3. W przypadku pozostania przez Najemcę w zwłoce w uiszczaniu opłat czynszowych dłużej niż za dwa pełne miesiące – Spółdzielnia wezwie najemcę do zapłaty powstałego zadłużenia wyznaczając mu dodatkowy miesięczny termin zapłaty. Czynsz i opłaty za tzw. media są płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
4. W przypadku nie uregulowania zadłużenia w wyznaczonym dodatkowym terminie – Zarząd Spółdzielni dokona wypowiedzenia umowy najmu z winy Najemcy z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia.

§ 5

Lokale użytkowe wynajmowane są w trybie przetargu pisemnego na ustalenie wysokości czynszu, a jeżeli brak jest ofert w okresie 1 miesiąca od wystawienia lokalu na przetarg, wynajęcie odbywa się z wolnej ręki.

W lokalach użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych warunkiem dodatkowym najmu jest prowadzenie przez Najemcę działalności nieuciążliwej dla mieszkańców budynku.

§ 6

1. Dla zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu, przed zawarciem umowy pobierana jest kaucja w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu rozwiązania / wygaśnięcia umowy najmu i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji według obowiązujących przepisów.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu mieszkalnego, po potrąceniu należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu, zaległych opłat za media, opłat za czynsz, za remonty wykonane przez Spółdzielnię z winy wynajmującego, wymiany uszkodzonych urządzeń.

§7

1. W przypadku lokali użytkowych wysokości kaucji ustala się w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu najmu i opłat dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę innych zobowiązań umownych.
3. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i podlega zwrotowi w kwocie nominalnej, w jakiej została wpłacona.
4. Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji zabezpieczającej do wysokości aktualnie obowiązującej opłat w przypadku zmiany powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu.
5. Zwrot kaucji następuje w ciągu 60 dni od daty rozwiązania umowy, jednakże nie wcześniej niż przed dniem protokolarnego przekazania lokalu Spółdzielni po potrąceniu należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

§ 8

Informacja o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia w drodze przetargu podawana jest do wiadomości poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w budynku siedziby Spółdzielni, w internecie na stronach ogłoszeniowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Ogłoszenie powinno ukazać się co najmniej na 14 dni przed terminem przetargu.

§ 9

1. Uczestnik wygrywający przetarg wnosi w dniu rozstrzygnięcia przetargu zadatek pieniężny w wysokości odpowiadającej jednomiesięcznym opłatom za dany lokal (czynsz oraz świadczenia).
Zadatek podlega zaliczeniu na poczet opłat za pierwszy okres płatniczy po zawarciu umowy.
2. W przypadku gdy wygrywający przetarg nie dopełnił formalności związanych z zawarciem umowy najmu lokalu w określonym terminie wpłacona kwota

zabezpieczenia (depozyt) przechodzi w całości na rzecz Spółdzielni i nie podlega zwrotowi.

3. W razie zaistnienia sytuacji określonej powyżej , prawo do zawarcia umowy najmu danego lokalu posiada uczestnik przetargu , który zgłosił stawkę bezpośrednio poprzedzającą stawkę wygrywającego.
Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.
4. Po dopełnieniu przez ubiegającego się wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy najmu lokalu strony podpisują w ciągu 7 dni umowę najmu.
5. Lokal będzie udostępniony Wynajmującemu z chwilą wpłacenia przez niego ustalonej kaucji określonej w umowie najmu w kasie lub na konto Spółdzielni.
6. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
7. Wynajmujący nie przyjmuje takich form kaucji jak: czeki, weksle, gwarancje bankowe, gwarancje ubezpieczeniowe, itp.

§ 10

1. Do najmu garaży stosuje się odpowiednio przepisy Regulaminu odnoszące się do najmu lokali użytkowych.
2. Garaże mogą być wykorzystywane przez najemców wyłącznie na przechowywanie pojazdów samochodowych.

§ 11

1. Pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym, jak pralnie, suszarnie, strychy, pomieszczenia gospodarcze, itp. mogą wynajmować tylko mieszkańcy danej nieruchomości.
2. W przypadku ubiegania się o najem danego pomieszczenia przez więcej osób zamieszkałych w danej nieruchomości/budynku, Zarząd dokonuje wyboru na podstawie złożonych ofert zawierających propozycję wysokości stawki czynszowej za 1 m² lokalu.
3. Czynsz jest umowny, a indywidualną stawkę czynszu zatwierdza Zarząd.

§ 12

Oddanie w najem pomieszczenia ogólnego użytku dotychczas nie wynajmowanego, nie może być uciążliwe dla innych osób zamieszkałych w danym budynku.

§ 13

Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do zawieranych umów najmu dzierżawy terenu będącego własnością Spółdzielni lub jej użytkowaniu wieczystym.

§ 14

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr15...../VIII/2016
z dnia...11.V.2016... z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Z dniem zatwierdzenia niniejszego regulaminu tracą moc postanowienia uregulowane w
**Regulaminie najmu lokali użytkowych, garaży, innych pomieszczeń i dzierżawy terenu
oraz organizowania przetargów, kwalifikowania najemców, zawierania i wypowiedzania
umów, wnoszenia i rozliczenia zabezpieczenia oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z najem-
cami zwalnianymi lokale w SM „Długie Ogrody” z dnia 20.05.2014r.**

Sekretarz RN

Teresa Koziół



Przewodniczący RN

Adam Błażut

