

REGULAMIN WYNAJMOWANIA PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącymi członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo najmu lokali na warunkach określonych przez Spółdzielnię przysługuje członkom i byłym członkom Spółdzielni.

§ 2

1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.
3. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu i liczby, która po pomnożeniu przez kwotę miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu stanowiła podstawę ustalenia wysokości pobranej kaucji.

II. KRYTERIUM DOBORU NAJEMCÓW

§ 3

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być osoby fizyczne i osoby prawne, a w szczególności:
 - 1) członkowie Spółdzielni, którzy ubiegają się o ustanowienie na ich rzecz odrębnej własności lokalu mieszkalnego, wpłacili zaliczkę na wkład budowlany i zawarli umowę o budowę lokalu
 - 2) byli członkowie Spółdzielni, którzy w wyniku wykluczenia lub wykreślenia utracili członkostwo w Spółdzielni i wygasło im prawo do lokalu mieszkalnego po potrąceniu z wkładu należności Spółdzielni

3. Najemcami lokali użytkowych, w tym garaży mogą być osoby fizyczne i osoby prawne, które zaoferowały najkorzystniejsze warunki najmu

III. PRAWA I OBOWIĄZKI STRON UMOWY

§4

Prawa i obowiązki stron umowy najmu określa umowa.

Umowa ta w szczególności powinna zawierać:

1. zobowiązanie najemcy do stosowania się do uchwał organów Spółdzielni związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi,
2. zobowiązanie najemcy do zawiadomienia Spółdzielni o zmianie ilości zamieszkałych z najemcą osób,
3. zakres napraw i konserwacji obciążających strony.

§5

W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu. Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.

1. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej. Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia najemcy, z czynności tych sporządza się protokół.
2. Po wcześniejszym ustaleniu terminu najemca powinien także udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania:
 - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających najemcę.
4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, najemca jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu Spółdzielnia jest obowiązana udostępnić najemcy w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

§6

1. Czynsz za używanie mieszkania obejmuje rzeczywiste koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wpłaty na fundusz remontowy, opłaty niezależne od Spółdzielni oraz należne podatki.

2. Opłaty niezależne od Spółdzielni mogą być pobierane przez Spółdzielnię tylko w wypadkach, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

IV. WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU

§ 7

Umowa może być zawarta na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony nie krótszy niż **3** lata.

§ 8

1. Wypowiedzenie umowy powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
2. 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 albo 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 stosunku prawnego 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 wymaganej zgody Spółdzielni, lub
 - 4) używa lokal, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
 - 5)

§ 9

Umowa najmu wygasa w przypadku przyjęcia najemcy w poczet członków Spółdzielni i ustanowienia na jego rzecz lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub przeniesienia na jego rzecz własności lokalu.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

Lokale przeznaczone do wynajmu określa Rada Nadzorcza.

Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 11 lutego 2002r. na podstawie obowiązujących ustaw, a w szczególności Ustawy z dnia 21 czerwca 2000 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

SEKRETARZ R.N.
Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „STER”
Waldemar Zakrzewski

PRZEWODNICZĄCY R.N.
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „STER”
Bogusława Muchalska-Ferdyn

RADA NADZORCZA
Spółdzielni
Mieszkaniowej
„Ster”

UCHWAŁA NR 1/02

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "STER"
w Szczecinie z posiedzenia w dniu 11 lutego 2002 r.

w sprawie: uchwalenia "Regulaminu wynajmowania
przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych i
użytkowych".

§ 1

Działając na podstawie § 37 ust. 1 pkt. 12 statutu
Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała "Regulamin
wynajmowania przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych i
użytkowych".

§ 2

Uchwała, o której mowa w § 1 wchodzi w życie z dniem
jej podjęcia.

głosów za - 8
głosów przeciw - 0

SEKRETARZ R.N.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „STER”

Waldemar Zakrzewski

PRZEWODNICZĄCY R.N.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „STER”

Bogusława Muchalska-Ferdyn