

REGULAMIN NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH Z KONKURSU OFERT W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ W KĘTACH

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 Nr 119, poz. 1116 z póź. zm.).
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r – Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93 z póź. zm.).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U z 2005 nr 31 poz. 266 ze zmianami)
4. Statut Spółdzielni.

§1

Niniejszy regulamin określa zasady przeprowadzania konkursu ofert na najem lokali mieszkalnych oraz zasady zasiedlania lokali, które nie zostały zbyte w drodze przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

§2

1. Zarząd Spółdzielni w przypadku nierozstrzygnięcia trzech kolejnych przetargów na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu ogłasza konkurs ofert na najem lokalu.
2. Lokale stanowiące własność Spółdzielni mogą być wynajmowane członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami na cele mieszkaniowe.

§3

1. Konkurs ofert przeprowadza się na ustalenie wysokości czynszu, który nie może być niższy niż obowiązujący na dany lokal ustalony przez Zarząd Spółdzielni.
2. W przypadku braku ofert złożonych w konkursie ofert, Zarząd może wynająć lokal w drodze dwustronnych negocjacji każdej innej zainteresowanej osobie.

§4

1. Konkurs ofert na najem lokalu mieszkalnego ogłasza Zarząd Spółdzielni.
2. Konkurs przeprowadzany jest w formie pisemnej.
3. Ofertę należy złożyć w zabezpieczonej kopercie w sekretariacie Spółdzielni.
4. Oferta powinna zawierać :
 - a. imię i nazwisko, adres zamieszkania i telefon kontaktowy osób, które miałyby zamieszkać w lokalu,
 - b. datę sporządzenia oferty,
 - c. zaświadczenie o miesięcznych dochodach oferenta i osób, które miałyby zamieszkać w lokalu,
 - d. oświadczenie iż:
 - oferent zapoznał się z regulaminem konkursu ofert i przyjmuje jego warunki bez zastrzeżeń,
 - oferent zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i budynku oraz treścią umowy najmu.
5. Informację o przeznaczeniu lokalu do zasiedlenia w trybie konkursu ofert zamieszcza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni www.smlwkety.pl
6. Konkurs ofert może odbyć się nie wcześniej niż 7 dni od daty jego ogłoszenia.

7. W celu rozstrzygnięcia wyboru oferty Zarząd powołuje 3 osobową Komisję. W uzasadnionych przypadkach funkcje komisji może spełniać Zarząd Spółdzielni.
8. Komisja ze swoich czynności sporządza protokół. Konkurs jest ważny choćby wpłynęła tylko jedna oferta.

§5

1. Przedmiot najmu, prawa i obowiązki stron, okres najmu, wysokość opłat oraz pozostałe warunki określa umowa najmu.
2. Umowę z najemcą zawiera Zarząd Spółdzielni niezwłocznie po rozstrzygnięciu konkursu ofert.
3. Oferent wygrywający konkurs ofert jest zobowiązany do zawarcia umowy w ciągu 14 dni od daty powiadomienia o jego wygraniu pod rygorem utraty prawa do podpisania umowy najmu.

§ 6

Przed wydaniem lokalu Najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia, znajdujących się w nim instalacji i urządzeń techniczno-sanitarnych. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu do Spółdzielni.

§7

1. Dla zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu, pobierana jest kaucja w wysokości trzymiesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawki czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Kaucja za lokale mieszkalne podlega zwrotowi wg zasad określonych w art. 6 ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U z 2005 nr 31 poz.266 z późn. zmianami)
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu po potrąceniu należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu (zaległości czynszowe oraz zniszczenia i dewastacja lokalu mieszkalnego lub części wspólnej nieruchomości).

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do przestrzegania przepisów wewnątrzspółdzielczych.
2. Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania (np. korytarze, klatki schodowe, itp.) oraz otoczenie budynku.
3. Najemca nie może dokonywać zmian naruszających substancje lokalu lub budynku bez zgody Spółdzielni.
4. Umowy na dostawę energii elektrycznej i gazu zawiera najemca bezpośrednio z dostawcą.
5. Najemca zobowiązany jest do likwidacji skutków zniszczeń lub pokrycia kosztów napraw szkód powstałych winy najemcy w pomieszczeniach, elementach budynku, drogach dojazdowych i otaczającym terenie.
6. Najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu, w szczególności przestrzegać zasad zachowania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia zgodnego współżycia

mieszkańców, oraz przestrzegać przepisów Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców obowiązującego w Spółdzielni.

7. Najemca przyjmuje na siebie odpowiedzialność materialną za utratę i uszkodzenia wyposażenia wewnętrznego, określonego protokołem zdawczo – odbiorczym, według wyceny dokonanej przez Spółdzielnię, przy zastosowaniu cen obowiązujących w dacie ustalenia szkody.

§ 9

1. Najemca jest zobowiązany do udostępnienia Spółdzielni lokalu w przypadkach wymagających okresowego lub doraźnego przeglądu tego lokalu.
2. Wszelkie prace adaptacyjne i ulepszenia a także prace remontowe mogą być wykonywane tylko za zgodą Spółdzielni.

§ 10

1. Lokal mieszkalny może być wykorzystywany wyłącznie przez najemcę i wskazane przez niego przy zawarciu umowy osoby na cele mieszkaniowe.
2. Najemca nie może podnajmować wynajętego lokalu mieszkalnego bez zgody Spółdzielni.
3. Najemca ma obowiązek powiadomić Spółdzielnię o zmianach ilości osób zamieszkających w lokalu mieszkalnym.

§ 11

1. Po ustaniu stosunku najmu najemca zobowiązany jest przekazać wynajmowany lokal w stanie niepogorszonym.
2. Szczegółowe zasady rozliczeń określa umowa najmu bądź oddzielne porozumienie lub aneks do umowy.

§ 12

1. Najemca zobowiązany jest do płacenia czynszu z tytułu najmu lokalu w stosunku miesięcznym z góry do dnia 15-go każdego miesiąca, za który przypada należność.
2. W przypadku nieterminowego regulowania należności Spółdzielni przysługuje prawo do naliczania odsetek ustawowych za zwłokę.
3. Spółdzielnia na podstawie uchwał swoich organów, ma prawo do zmiany wysokości opłat czynszowych określonych w umowie. Wprowadzenie zmian wymaga formy pisemnej w drodze aneksu do umowy.

§ 13

1. Spółdzielni przysługuje prawo rozwiązywania umowy najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli najemca:
 - a) używa lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonuje zmian naruszających substancje lokalu lub budynku,
 - b) używa lokal w sposób powodujący znaczne jego niszczenie,
 - c) narusza w sposób rażący postanowienia Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców.
 - d) zalega z opłatą czynszu i innych opłat za 3 miesiące,
 - e) wynajmuje lub oddaje w bezpłatne używanie lokal bez zgody Spółdzielni.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego od pierwszego dnia miesiąca następnego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie.
3. W przypadku niedotrzymania terminu opuszczenia i rozliczenia z lokalu w trybie umownym, Spółdzielnia może obciążyć najemcę 5-krotną wysokością czynszu określonego w umowie za każdy miesiąc.

§14

1. Pierwszą umowę najmu Zarząd zawiera z najemcą na okres 2-ch lat.
2. Umowa najmu może zostać przedłużona na kolejne 2 lata na pisemny wniosek wynajmującego, po ustaleniu nowych stawek czynszu najmu.
3. W ostatnim roku wynajmu określonym w ust.2, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzje o przeznaczeniu wynajmowanego lokalu do zbycia w drodze przetargu. O swojej decyzji Zarząd powiadamia najemcę pisemnie.
4. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu ma osoba wynajmująca, jeżeli złoży ofertę nabycia lokalu i określi warunki wpłaty wartości lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień nabycia.
Jeżeli wartość rynkowa lokalu ustalona na dzień wniosku o nabycia lokalu jest niższa niż ustalona na dzień objęcia lokalu w pierwszy najem przyjmuje się do wpłaty wartość rynkową lokalu wyliczoną na dzień jego objęcia w najem.
5. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni na pisemny wniosek nabywcy może wyrazić zgodę na ratalną wpłatę kwoty nabycia. Maksymalny okres spłaty kwoty nabycia lokalu nie może być dłuższy niż 5 lat a spłatę zabezpiecza się wekslem własnym in blanco wraz z deklaracją wekslową.
5. W przypadku nie złożenia przez dotychczasowego najemcę oferty nabycia lokalu Zarząd wypowiada mu najem i ogłasza się przetarg na lokal mieszkalny na warunkach określonych w Regulaminie organizowania i przeprowadzania przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Kętach przetargu publicznego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
6. W przypadku nie rozstrzygnięcia dwóch kolejnych przetargów Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony z dotychczasowym najemcą po ustaleniu nowego czynszu najmu.

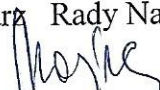
§15

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem i umową z najemcą obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego, Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, oraz Statutu Spółdzielni.

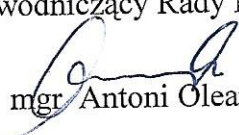
§16

1. Niniejszy regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 22.04.2013 uchwałą nr 17/2013 z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
2. Regulamin zostanie opublikowany na stronie internetowej Spółdzielni i przedłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni.
3. Traci moc Regulamin z dnia 22.02.2010 r. zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2010.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Bożena Wojniak

Przewodniczący Rady Nadzorczej


mgr Antoni Olearczyk