

REGULAMIN
Najmu lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „BACIECZKI”
w Białymstoku

I- OGÓLNE ZASADY KWALIFIKOWANIA LOKALI DO NAJMU

§ 1

Spółdzielnia na podstawie przepisów § 4 ust. 1 pkt 4 Statutu może zawierać zarówno z członkami Spółdzielni, jak i osobami nie będącymi członkami umowy najmu lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 2

1. Lokalami przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:
 - a) mieszkania z odzysku, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły (wolne w sensie prawnym),
 - b) mieszkania powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych, byłych pracowni, poddaszy, pralni lub suszarni, nadające się do zamieszkania zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
 - c) lokale użytkowe stanowiące własność Spółdzielni.

II – KRYTERIA WYBORU NAJEMCÓW LOKALI

§ 3

Najemcami lokali mieszkalnych mogą być:

- a) członkowie mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni zalegający z zapłatą czynszu za okres co najmniej 12 miesięcy, którzy dobrowolnie zrzekli się prawa do dotychczas zajmowanego lokalu w zamian za wynajęcie im mniejszego mieszkania,
- b) byli członkowie Spółdzielni, których przekwaterowanie dokonane zostało do wskazanego przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego przeznaczonego do wynajęcia.
- c) członkowie mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, którzy utracili możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu na skutek klęski żywiołowej,
- d) członkowie remontujący mieszkania we własnym zakresie, w sytuacji wymagającej jego opróżnienia przez wszystkich domowników,

- e) osoby fizyczne lub prawne nie będące członkami Spółdzielni wyłonione w drodze przetargu zgodnie z „Regulaminem przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo ustanawiania tytułów prawnych do lokali wolnych w sensie prawnym”.

§ 4

1. W wynajmowanym mieszkaniu powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie może wynosić mniej niż 5 m².
2. Na podstawie pisemnej zgody najemcy dopuszcza się zawarcie umowy najmu mieszkania, w którym powierzchnia mieszkalna na 1 osobę jest mniejsza niż 5 m².
3. Powierzchnia lokali użytkowych nie jest niczym ograniczana.

III - OGÓLNE ZASADY NAJMU LOKALI

§ 5

1. Najem lokali przez osoby wymienione w § 3 ust. a-b oraz lokali użytkowych odbywa się na podstawie umowy najmu na czas nie oznaczony, natomiast z osobami wymienionymi w § 3 ust. c-d-e zawiera się umowę najmu na czas oznaczony,
2. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny 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 lokalu mieszkalnego, osoby bliskie mieszkające z nim stale 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.

§ 6

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy określa umowa najmu. Umowa ta winna przewidywać m.in., że do najemcy lokalu mają zastosowanie przepisy regulaminu używania lokali oraz porządku domowego w zasobach mieszkaniowych SM „Bacieczki”.
2. Przed wydaniem lokalu najemcy administracja osiedla sporządza protokół, w którym szczegółowo określa stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji, urządzeń, podłóg oraz stolarki

drzwiowej i okiennej. Ustalenia zawarte w protokóle stanowią podstawę przy zwrocie lokalu po ustaniu najmu.

§ 7

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw. Za wymienione przez najemcę w okresie trwania najmu elementy wyposażenia lokalu należy się zwrot kwot odpowiadających różnicy ich wartości, wg stanu z dnia objęcia lokalu oraz dnia jego opróżnienia. Kwotę należną najemcy oblicza się wg cen obowiązujących w dniu rozliczenia.
3. Spółdzielnia może żądać usunięcia ulepszeń wykonanych przez najemcę z naruszeniem warunków określonych w ust. 1 i przywrócenia stanu poprzedniego, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia wg stanu na dzień opróżnienia lokalu.

§ 8

1. Najemcy bez zgody Spółdzielni nie wolno podnajmować całości lub części lokalu albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie. Naruszenie tego warunku stanowić może podstawę do rozwiązania umowy **bez wypowiedzenia**.

IV – OPŁATY ZA NAJEM LOKALI

§ 9

1. Najemca lokalu mieszkalnego obowiązany jest uiszczać czynsz najmu ustalony wg zasad przyjętych przez Zarząd oraz opłaty niezależne od Spółdzielni. Wysokość czynszu najmu, opłat nie zależnych oraz warunki ich płatności strony określają w umowie.
2. W umowie najmu lokalu winna być wpisana zasada, że podwyższenie czynszu najmu następować będzie w tych samych terminach co podwyżki opłat za używanie lokali zajmowanych na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu, nie częściej jednak niż co sześć miesięcy.
3. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni w budynkach powstałych po dniu 31.12.2006 r. z mieszkaniami przeznaczonymi wyłącznie na wynajem ustalane są w takiej wysokości, aby suma czynszów za

najem lokali pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości, remontów budynku i co najmniej na pokrycie kosztów inwestycji. Czynnosc nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu.

4. Najemca lokalu użytkowego obowiązany jest uiszczać opłaty w terminie i wysokości zgodnie z zawartą umową.

§ 10

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty stanowiącej zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Spółdzielni w stosunku do najemcy z tytułu najmu lokalu.
2. Kwota zabezpieczenia, o której mowa w ust.1. określana jest jako 12-krotność miesięcznego czynszu, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Kwotę zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd w umowie najmu lokalu.
3. Po ustaniu stosunku najmu i przekazaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni kwota zabezpieczenia zwracana jest najemcy w wysokości zwaloryzowanej, t.j. odpowiada kwocie miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu pomnożonego przez 12. Z kwoty tej potrąca się ewentualne należności wynikające z umowy najmu. Wpłata kwoty zabezpieczenia następuje w ciągu 30 dni od opróżnienia lokalu i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni.

V – PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz. 733 ze zm.).
2. Umowy najmu lokali zawarte przed wejściem w życie niniejszego regulaminu zachowują nadal swoją moc prawną.
3. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 26 lutego 2009r. Uchwała Nr 4/2009 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ