

**REGULAMIN ZASAD NAJMU LOKALI
MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH
Spółdzielni Mieszkaniowej „Zachodnia”
w Gliwicach**

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin określa zasady wynajmowania i ustalania opłat za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 2

1. Do wynajmu lokali upoważniony jest Zarząd.
2. Na lokale wynajęte Zarząd corocznie ustala stawkę czynszową.
3. Lokale wolne wynajmuje się w drodze przetargu lub konkursu ofert po cenach wolnorynkowych zgodnie z § 73 ust. 2 Statutu SMZ. Wolny lokal mieszkalny może zostać przeznaczony do sprzedaży uchwałą Walnego Zgromadzenia.
4. Przetarg lub konkurs ofert ogłasza się w jednej z gazet lokalnych, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w budynku administracji Spółdzielni.
5. W sytuacjach szczególnych Zarząd może odstąpić od przetargu lub konkursu ofert i wynająć lokal osobie, która za porozumieniem stron zwróci poprzedniemu najemcy nakłady poczynione na adaptacje i modernizacje pomieszczeń.
6. Umowy najmu są zawierane na piśmie. Każda umowa najmu zawiera co najmniej określenie: stron umowy, usytuowania i parametrów lokalu, okresu wynajęcia, przeznaczenia oraz wysokości czynszu.

II. Opłaty za lokale

§ 3

1. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych opłacają czynsz oraz opłaty niezależne od Spółdzielni.
2. Opłaty niezależne od Spółdzielni to opłaty za media: dostawę wody i odbiór ścieków, opłaty za energię cieplną na cele ogrzewania pomieszczeń i podgrzania wody, opłaty za energię elektryczną w częściach wspólnych budynków oraz urządzeń zewnętrznych, opłaty za wywóz śmieci.

Z czynszu pokrywane są koszty eksploatacji oraz utrzymania ich lokali, a także koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz mienia Spółdzielni.

Ponadto najemcy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty za konserwację dźwigów oraz domofonów.

3. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów Spółdzielni Mieszkaniowej.
4. Opłaty za użytkowanie lokali winny być uiszczane co miesiąc, do ostatniego dnia miesiąca.

§ 4

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za użytkowanie lokali stanowi plan gospodarczy określony i realizowany przez Zarząd Spółdzielni, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą zgodnie z § 67 pkt. 6 Statutu.
2. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta nakładów oraz wysokości opłat za użytkowanie lokali, jednak nie częściej niż dwa razy w roku. Nie dotyczy to opłat niezależnych od Spółdzielni, które mogą być podnoszone wielokrotnie w ciągu roku, w zależności od ponoszonych rzeczywistych kosztów.
3. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową wynikającą z przepisów Kodeksu Cywilnego.

§ 5

1. Elementy rozliczeniowe kosztów ustalane są w oparciu o:
 - powierzchnię użytkową lokalu w m²,
 - ilość osób zamieszkałych w lokalu (dotyczy lokali mieszkalnych),
 - wskazania urządzeń pomiarowych,
 - inne jednostki liczone na lokal.
2. Do powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania (pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane). Do powierzchni użytkowej lokali użytkowych wlicza się także korytarze i magazyny.
3. Przy rozliczeniu kosztów najmu mieszkania i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest ilość osób zamieszkałych w lokalu, stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji prowadzonej przez SMZ.
4. Przy ustalaniu innych kosztów najmu lokali użytkowych, Zarząd może indywidualnie określać ich wysokość.

III. Najem lokali mieszkalnych

§ 6

1. Najemców lokali mieszkalnych i Spółdzielnię obowiązują przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. (Dz. Ust. nr 71 z 21 czerwca 2001 poz.733 z późn. zmianami), w zakresie mającym zastosowanie do spółdzielni mieszkaniowych, a także Regulaminu porządku domowego SMZ.
2. Celem zabezpieczenia Spółdzielni przed ewentualnymi stratami wynikłymi z niewłaściwej eksploatacji lokalu, ustala się kaucję w wysokości 6-krotnego czynszu. Jeżeli szkoda przekroczy wartość kaucji, to Spółdzielnia ma prawo do odszkodowania uzupełniającego.
3. W dniu przekazania lokalu do użytkowania sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 7

1. Rozwiązanie umowy najmu może nastąpić zgodnie z przepisami określonymi w art. 11. ustawy cytowanej w § 6 ust.1 niniejszego regulaminu.
2. Po opuszczeniu lokalu, winien on być zdany do Spółdzielni w stanie niepogorszonym. Na dzień zdania lokalu sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy określający aktualny stan techniczny lokalu.
3. W przypadku dokonania przez użytkownika dodatkowych prac związanych z podniesieniem standardu lokalu, Spółdzielnia nie zwraca tych kosztów po opuszczeniu lokalu.

§ 7¹

1. Najemcy lokalu mieszkalnego przysługuje prawo pierwszeństwa jego nabycia w drodze umowy sprzedaży.
2. W trakcie trwania umowy najmu lokalu mieszkalnego przeznaczenie wynajmowanego lokalu mieszkalnego na sprzedaż może nastąpić wyłącznie na wniosek Najemcy.
3. Przeznaczenie lokalu mieszkalnego na sprzedaż na wniosek Najemcy wymaga zgody Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Najemca składa wniosek do Zarządu, który wprowadza stosowny projekt uchwały do porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.
4. W przypadku uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia Spółdzielni lokal mieszkalny sprzedawany jest Najemcy po cenie rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Jeżeli najemca poczynił nakłady na lokal mieszkalny, przy sprzedaży lokalu na jego rzecz, cenę można pomniejszyć o

wartość tych nakładów, jeżeli zostały one wymienione i wycenione w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, z zastrzeżeniem ust. 5. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego pokrywa Najemca.

5. Najemca nie jest uprawniony do żądania pomniejszenia ceny o nakłady, które służą wyłącznie poprawie estetyki lub zaspokojeniu szczególnych jego upodobań, takich jak zastosowanie niestandardowych materiałów wykończeniowych czy montaż dodatkowego wyposażenia (np. rolety okienne, panele fotowoltaiczne).

§ 8

Zasady użytkowania lokali mieszkalnych oraz obowiązki najemców określa Regulamin porządku domowego zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

IV. Najem lokali użytkowych

§ 9

1. Przy wyborze najemcy lokalu użytkowego Zarząd kieruje się w pierwszej kolejności zapotrzebowaniem oferowanej branży na Osiedlu.
2. Najemca zobowiązany jest wnieść kaucję za wynajem lokalu. Wysokość kaucji każdorazowo określa Zarząd.
3. W dniu przekazania lokalu do użytkowania sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy.
4. W przypadku używania lokalu w sposób niezgodny z umową najmu, gdy skutki działalności Najemcy stają się uciążliwe dla otoczenia lub zaległości z zapłatą czynszu przekraczają okres 3 miesięcy, Zarząd ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym.
5. Po opuszczeniu lokalu, winien on być zdany do Spółdzielni w stanie niepegorszym. Na dzień zdania lokalu sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy określający aktualny stan techniczny lokalu.
6. Najemcy lokalu użytkowego nie przysługuje prawo nabycia tego lokalu.

§ 10

Najemca zobowiązany jest do:

1. używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
2. stosowania się do obowiązujących przepisów i regulaminów oraz utrzymania czystości na przyległym bezpośrednio terenie,
3. naprawiania szkód powstałych z winy Najemcy,
4. niedokonywania żadnych zmian czy przeróbek bez uzyskania pisemnej zgody Zarządu.

V. Postanowienia końcowe

Niniejszy regulamin zostaje zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zachodnia” nr 29/XI z dnia 08.04.26 i anuluje poprzedni Regulamin zasad najmu lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Zachodnia” w Gliwicach

