



Spółdzielnia Mieszkaniowa „DIAMENT”
z siedzibą w Piekarach Śląskich

**Regulamin najmu lokali mieszkalnych i opłat za najem
w
Spółdzielni Mieszkaniowej „DIAMENT”.**

Piekary Śl. 2008 r.

I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Na podstawie przepisów § 3 ust. 2 pkt. 6 Statutu, Spółdzielnia może zawierać zarówno z członkami Spółdzielni jak i osobami nie będącymi członkami umowy najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, lub z uwagi na brak osób zainteresowanych uzyskaniem powyższego prawa.
3. Uchwałę o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Spółdzielnia organizuje przetarg w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego.
5. Przetarg ma charakter ustny (licytacja) i przeprowadzany jest w oparciu o Regulamin przetargów na zbycie praw do lokali stanowiących własność Spółdzielni.

§ 2

1. Mieszkaniem 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, poddaszy, pralni lub suszarni, nadające się do zamieszkania zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

II - Kryteria wyboru najemców lokali mieszkalnych

§ 3

Najemcami lokali mieszkalnych mogą być:

- 1) członkowie mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, zalegający z zapłatą czynszu za okres ponad 12 miesięcy, którzy dobrowolnie zrzekli się prawa do dotychczas zajmowanego lokalu w zamian za wynajęcie im mniejszego mieszkania,
- 2) ustały przyczyny wykluczenia lub wykreślenia Członka zajmującego spółdzielczy lokal mieszkalny, a nie został on ponownie przyjęty w poczet Członków Spółdzielni,
- 3) osoba zajmująca lokal mieszkalny złożyła zobowiązanie o ratalnej spłacie zaległości, za powstanie których została uprzednio wykluczona,
- 4) byli członkowie Spółdzielni, których przekwaterowanie dokonane zostało do wskazanego przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego przeznaczonego do wynajęcia.
- 5) Gmina – w celu realizacji zawartego ze Spółdzielnią porozumienia dotyczącego dostarczania lokali socjalnych na rzecz byłych członków Spółdzielni,
- 6) osoby fizyczne lub prawne nie będące członkami Spółdzielni.

III - Ogólne zasady najmu lokali mieszkalnych

§ 4

1. Najem lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w § 3 odbywa się na podstawie umowy najmu na czas nie oznaczony.
2. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal 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, 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.
4. Najem lokali mieszkalnych przez Gminę na cele określone w § 3 pkt. 5 odbywa się na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony.
5. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy określa umowa najmu.
6. Umowa ta winna przewidywać m.in., że do najemcy mieszkania mają zastosowanie przepisy regulaminu używania lokali oraz porządku domowego obowiązującego w zasobach mieszkaniowych SM DIAMENT.
7. Przed wydaniem lokalu najemcy sporządza się protokół, w którym szczegółowo określa stan techniczny znajdujących się w lokalu instalacji, urządzeń, podłóg oraz stolarki drzwiowej i okiennej.
8. Za zapłatę czynszu i innych opłat obciążających lokal odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

§ 5

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Spółdzielni.
2. Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
3. Stan techniczny lokalu zdawanego przez najemcę nie może być gorszy od stanu w jakim lokal znajdował się w chwili przekazania go do najmu stwierdzonego protokołem.

§ 6

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 najmu bez wypowiedzenia.
2. Warunek określony w ust. 1 nie dotyczy Gminy.

III – Czynsz i inne opłaty za najem lokalu mieszkalnego

§ 7

1. Z tytułu najmu najemca jest obowiązany do uiszczania czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego.
2. Wysokość i terminy wnoszenia opłat strony określają w umowie.

3. Ponadto najemca obowiązany jest uiszczać opłaty niezależne od Spółdzielni.

§ 8

1. O zmianie wysokości opłat, o których mowa w § 7 Spółdzielnia informuje najemcę w formie pisemnej do końca miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym zmieniona opłata ma obowiązywać.

§ 9

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji.
2. Wysokość kaucji określa Zarząd z uwzględnieniem postanowień niniejszego regulaminu.
3. Wygrywający przetarg wnosi kaucję w wysokości ustalonej w ogłoszeniu o przetargu.
4. W przypadku określonym w § 3 pkt. 1 – 4 Zarząd może ustalić kaucję, która zostanie wniesiona poprzez rozliczenie wkładu.

IV – Ustanie najmu

§ 10

Spółdzielnia może wypowiedzieć najem jeżeli najemca:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal:
 - używa lokalu mieszkalnego w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia do przeznaczone wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu i obowiązującym regulaminom,
- 2) jest w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat przez trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia mu dodatkowego, miesięcznego terminu na zapłatę zaległych i bieżących należności,
- 3) podnajął lub oddał lokal mieszkalny lub jego część do używania innym osobom bez wymaganej zgody Spółdzielni.

V Postanowienia końcowe

§ 11

1. Wszelkie zmiany regulaminu muszą być dokonywane w formie pisemnego aneksu.
2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte przed wejściem w życie niniejszego regulaminu zachowują nadal swoją moc prawną.

3. Wynajem lokali mieszkalnych Gminie z przeznaczeniem na lokale socjalne regulowany jest odrębnym porozumieniem zawartym przez SM „DIAMENT” i Gminę.

§ 12

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „DIAMENT” Uchwałą Nr 33 / 2008 z dnia 25. 08 .2008 roku.

Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin zatwierdzony Uchwałą Nr 32 / 2006 z dnia 27 listopada 2006 roku.