



Spółdzielnia Mieszkaniowa „DIAMENT”
z siedzibą w Piekarach Śląskich

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

Piekary Śl. 2024 r.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. z dnia 21.03.2024 r. (Dz. U. z 2024 r., poz 558),
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze, tj. z dnia 02.04.2024 r. (DZ. U. z 2024, poz 593),
3. Ustawa z dnia 26.10.1995 o Społecznych Formach Rozwoju Mieszkalnictwa, t.j. z dnia 21.03.2024 (Dz. U. z 2024 r., poz. 527),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „DIAMENT”.

I Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejsze przepisy określają zasady najmu lokali mieszkalnych oraz użytkowych stanowiących własność Spółdzielni, a także mają zastosowanie do lokali spółdzielczych lokatorskich wybudowanych ze środków KFM tj. Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, przeznaczonych na wynajem oraz zasady zasiedlania lokali przejętych przez Spółdzielnię.

§ 2

Przez umowę najmu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić Spółdzielni umówiony czynsz oraz inne świadczenia związane z przedmiotem najmu.

§ 3

1. Uchwałę o przeznaczeniu lokalu do przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia organizuje przetarg w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
3. Przetarg ma charakter ustny (licytacja) i przeprowadzany jest w oparciu o Regulamin przetargów na zbycie praw do lokali stanowiących własność Spółdzielni.

§ 4

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.
 - c) mieszkania lokatorskie wybudowane ze środków KFM / BGK (Bank Gospodarstwa Krajowego) przeznaczone na wynajem.

II - Kryteria wyboru najemców lokali mieszkalnych

§ 5

Najemcami lokali mieszkalnych mogą być w szczególności:

- 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 uprzednio utraciła członkostwo,
- 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 w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.

III - Ogólne zasady najmu lokali mieszkalnych

§ 6

1. Najem lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w § 5 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 zrenkują 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 § 5 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.

§ 7

1. Do najemców lokali mieszkalnych wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego stosuje się przepisy ustawy z dnia 06.11.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw oraz odpowiednio przepisy niniejszych zasad.
2. Lokale mieszkalne, o których mowa powyżej zasiedlane są przez osoby spełniające kryteria cyt. Ustawy, przy czym decyduje kolejność składania ofert.

§ 7 A

1. W stosunku do lokali mieszkalnych przy ulicy Kalwaryjskiej, w Piekarach Śląskich, posiadających status do wynajmu stosuje się zasady niniejszego regulaminu odpowiednio, z uwzględnieniem poniższych regulacji.
2. Spółdzielnia ogłasza możliwość najmu lokali mieszkalnych o statusie do wynajmu przy ulicy Kalwaryjskiej, a osoby zainteresowane składają pisemne oświadczenie woli o zamiarze podpisania umowy najmu konkretnego lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku większej liczby zainteresowanych niż lokali przeznaczonych na wynajem, o których mowa w ust. 1 § 7 A, Spółdzielnia dokonuje czynności losowania spośród złożonych oświadczeń i podpisuje stosowną umowę najmu z zainteresowanym, który został wylosowany.

§ 8

Lokale użytkowe zasiedlane są w trybie przetargu ustnego (licytacji) na ustalenie wysokości czynszu, na zasadach określonych w Regulaminie przetargów na zbycie praw do lokali stanowiących własność Spółdzielni.

§ 9

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 zdanego przez najemcę nie może być gorszy od stanu w jakim lokal znajdował się w chwili przekazania go do najmu stwierdzonego protokołem.

§ 10

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

§ 11

1. Z tytułu najmu najemca jest obowiązany do uiszczania czynszu i innych opłat związanych z używaniem lokalu mieszkalnego.
2. Przed zasiedleniem lokalu, najemca zobowiązany jest do wpłaty, na konto Spółdzielni kaucji zabezpieczającej stanowiącej równowartość 12 miesięcznego czynszu. Wpłacona kaucja nie podlega waloryzacji.
3. Wysokość i terminy wnoszenia opłat strony określają w umowie.
4. Ponadto najemca obowiązany jest uiszczać opłaty niezależne od Spółdzielni.

§ 12

O zmianie wysokości opłat, o których mowa w § 11 Spółdzielnia informuje najemcę w formie pisemnej do końca miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym zmieniona opłata ma obowiązywać.

§ 13

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 § 5 pkt. 1 – 4 Zarząd może ustalić kaucję, która zostanie wniesiona poprzez rozliczenie wkładu.

IV – Ustanie najmu

§ 14

Spółdzielnia może wypowiedzieć najem jeżeli najemca:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal:
 - a) używa lokalu mieszkalnego w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu i obowiązującym regulaminom,
- 2) jest w zwłoce 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

§ 15

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.

§ 16

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „DIAMENT” Uchwałą Nr 18 / 2024 z dnia 29.07.2024 roku.

Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin zatwierdzony Uchwałą Nr 30/2018 z dnia 10.12.2018 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „Diamant”

Alina Kupczok

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „Diamant”

Tomasz Wiśniowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

