

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej

nr 1/2021 z dnia 26.01.2021

REGULAMIN
NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KORAB” W USTCE



§ 1

1. Podstawą prawną niniejszego regulaminu są:
 - 1) ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz. 275 z późn. zm.),
 - 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz. 1465 z późn. zm.),
 - 3) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
 - 4) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz. 1910 z późn. zm.),
 - 5) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2020r., poz. 611 z późn. zm.),
 - 6) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce.
2. Ilekroć w niniejszym regulaminie mowa jest o:
 - 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Korab” w Ustce,
 - 2) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce,
 - 3) Najemcy – osoba, z którą zawarto umowę najmu lokalu mieszkalnego, którą może być osoba fizyczna, osoba prawna, jak też jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej,
 - 4) Lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć samodzielny lokal, stosownie do treści przepisu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,
 - 5) Regulaminie – należy przez to rozumieć Regulamin najmu lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce.
3. Regulamin określa zasady i sposób najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce.

§ 2

Na podstawie § 83 ust. 1 i 2 statutu, Spółdzielnia wynajmuje lokale mieszkalne, będące własnością Spółdzielni, a do których nie ustanowiono innego tytułu prawnego oraz są niezamieszkałe. Najem może nastąpić na rzecz zarówno członków Spółdzielni, jak i osób niebędących członkami Spółdzielni.

§ 3

1. Decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego podejmuje Zarząd.
2. Zarząd ogłasza o zamiarze wynajęcia lokalu mieszkalnego na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w innych miejscach uznanych przez Zarząd za celowe.
3. Ogłoszenie, o wynajmie lokalu mieszkalnego winno zawierać co najmniej:
 - 1) miejsce i termin składania ofert;
 - 2) informację o lokalu mieszkalnym, obejmującą w szczególności położenie lokalu, jego powierzchnię,
 - 3) minimalny czynsz najmu oczekiwany przez Spółdzielnię,
 - 4) orientacyjną wysokość opłat związanych z eksploatacją lokalu mieszkalnego,
 - 5) informację o obowiązku wniesienia w dniu podpisania umowy kaucji w wysokości trzykrotności oferowanego czynszu,
 - 6) informację, że Spółdzielnia zastrzega sobie możliwość swobodnego wyboru ofert, oraz iż Spółdzielnia może zrezygnować z prowadzenia postępowania dotyczącego najmu lokalu mieszkalnego bez podania przyczyn.



§ 4

1. Na podstawie złożonych ofert Zarząd dokonuje wyboru osoby najemcy, kierując się zasadami ekonomiki i prawidłowej gospodarki zasobami Spółdzielni.
2. Strony zawierają w terminie 14 dni od dnia poinformowania najemcy o jego wyborze umowę najmu lokalu mieszkalnego.
3. Zarząd termin zawarcia umowy najmu może wydłużyć jeden raz o okres nie dłuższy niż kolejne 14 dni.
4. Po bezskutecznym upływie okresu wskazanego w ust. 2 oraz, jeżeli termin był wydłużony, okresu wskazanego w ust. 3, Spółdzielnia ponawia postępowanie mające na celu wynajęcie lokalu mieszkalnego.

§ 5

1. Szczegółowe warunki najmu lokalu mieszkalnego określone zostaną w umowie zawartej przez Spółdzielnię z Najemcą na czas określony lub na czas nie określony.
2. Warunki umowy najmu lokalu mieszkalnego ustala Zarząd z uwzględnieniem postanowień Regulaminu, innych regulacji prawa powszechnego oraz odpowiednio stosowanych regulacji wewnętrznych Spółdzielni, z uwzględnieniem zasad prawidłowej gospodarki zasobami Spółdzielni oraz z uwzględnieniem treści złożonej oferty.
3. Umowa najmu lokalu mieszkalnego winna przewidywać co najmniej, iż:
 - 1) za najem lokalu mieszkalnego najemca zobowiązany jest wносить do Spółdzielni miesięczne opłaty obejmujące czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjno – remontowe w wysokości jak dla użytkowników innych lokali w tej nieruchomości (bez uwzględnienia dochodów z działalności Spółdzielni), wyliczane na podstawie uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni w sprawie planu finansowo – gospodarczego oraz regulaminów tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych oraz obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce oraz uchwał Rady Miasta Ustka, taryf za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków „Wodociągi Ustka” Sp. z o.o. oraz taryf dla ciepła PEC „Empec” Sp. z o.o. w Ustce,
 - 2) najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej bezpośrednio z dostawcą energii elektrycznej oraz umowy na dostawę gazu bezpośrednio z dostawcą gazu,
 - 3) lokal mieszkalny może być używany zgodnie z jego przeznaczeniem tj. wyłącznie na cele mieszkalne,
 - 4) najemca obowiązany jest wykupić na własny koszt polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej osób fizycznych w życiu prywatnym na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) złotych i utrzymać ją przez cały okres obowiązywania umowy najmu,
 - 5) w dniu zawarcia umowy najmu najemca zobowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu lokalu,
 - 6) najemca zobowiązany jest dostarczyć do Spółdzielni w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc o zobowiązaniu do wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni w przypadkach w umowie wskazanych, dotyczących ustania okresu obowiązywania umowy najmu,
 - 7) najemca zobowiązuje się do przestrzegania regulaminu porządku domowego, bezpiecznego użytkownika lokali i zasad współżycia mieszkańców w Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce.

§ 6

W przypadku, gdy umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana jest z małżonkami, ustanie małżeńskiej wspólności ustawowej nie pociąga za sobą ustania wspólności najmu lokalu. Na żądanie jednego z małżonków Sąd może znieść współwłasność najmu lokalu, jak też za zgodą małżonków i Spółdzielni możliwe jest zawarcie stosownego aneksu do umowy najmu.



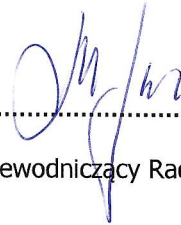
§ 7

1. Wydając lokal mieszkalny najemcy Spółdzielnia sporządza protokół zdawczo – odbiorczy, w którym szczegółowo określa stan techniczny lokalu.
2. Protokół sporządzany jest również po rozwiązaniu umowy i stanowi on podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.



.....

Sekretarz Rady Nadzorczej



.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej



RADCA PRAWNY
Aleksandra Gibuła

Uchwała nr¹/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce

z dnia 26 STYCZNIA 2021 roku

w sprawie: **uchwalenia „Regulaminu najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce”.**

Na podstawie § 39 ust. 1 pkt. 19 w z. z § 83 ust. 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce postanawia co następuje:

§ 1

Uchwała się „Regulamin najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce”, w brzmieniu jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchyla się uchwałę Rady Nadzorczej nr 14/2013 z dnia 22 lipca 2013 roku w sprawie uchwalenia „Regulaminu przyjmowania członków, najmu i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce”.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Na posiedzeniu obecnych było

.....⁹..... członków,

Za podjęciem uchwały głosowało

.....⁹..... członków,

Głosów przeciwnych było

.....⁰..... członków.

.....^{MB}.....

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....^{AK/nc}.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej

RADCA PRAWNY
Aleksandra Gibuła