**REGULAMIN**

**najmu lokali mieszkalnych i użytkowych**

**w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOSTAL” w Krakowie**

1. **Podstawa prawna**:

**1**. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003 r Nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami),

**2**. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zmianami),

**3.** Ustawa z dnia 21.06.2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami)

**4.** Ustawa z dnia 3.04.1964 r Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zmianami)

**5.** Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOSTAL”.

1. **Przepisy ogólne.**

**§ 1**

Niniejsze przepisy określają zasady najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży stanowiących własność Spółdzielni oraz zasady zasiedlania lokali przejętych przez Spółdzielnię.

**§ 2**

**1**. Spółdzielnia może wynajmować następujące pomieszczenia:

- lokale mieszkalne,

- lokale użytkowe,

- garaże,

- inne pomieszczenia pozostające w dyspozycji Spółdzielni w tym:

pralnie, suszarnie, inne pomieszczenia zwane dalej w Regulaminie lokalami, po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz członków Spółdzielni zamieszkujących daną nieruchomość.

**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.** Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane przez Spółdzielnię osobom pełnoletnim, o pełnej zdolności do czynności prawnych, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

**4.** Najemcą lokalu mieszkalnego może być również osoba prawna, jeżeli przeznaczy go na

 zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich pracowników.

**5.** Najemców lokali mieszkalnych pozyskuje się w pierwszej kolejności spośród członków Spółdzielni.

**§ 3**

**1.** Umowę zawiera się w formie pisemnej i winna ona w szczególności określać:

a) strony umowy,

b) położenie lokalu i jego powierzchnię,

c) wysokość czynszu oraz pozostałych opłat, a także sposób zmiany stawek,

d) terminy płatności,

e) wysokość kaucji i zasady jej zwrotu,

f) sposób rozwiązania umowy, terminy wypowiedzenia oraz sposób zmiany poszczególnych jej postanowień,

g) obowiązki wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni oraz Regulaminów w szczególności dotyczących zachowania porządku domowego oraz wykorzystywania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie najmu.

h) rodzaj prowadzonej działalności w przypadku lokali użytkowych,

i) zastrzeżenie, że wszelkie zmiany w układzie instalacji technicznych, elementów konstrukcyjnych budynku, a także wystroju zewnętrznego budynku wymagają zgody Spółdzielni,

j) zasady rozliczania nakładów poniesionych na przedmiot najmu.

**2**. Przekazanie lokalu, jak również jego zwrot do Spółdzielni stwierdza się protokołem zdawczo – odbiorczym, który podpisują obie strony (Spółdzielnia i Najemca).

Protokół winien zawierać w szczególności:

a) datę sporządzenia

b) dane wynajmującego i najemcy

c) wskazanie przekazywanego/zwracanego lokalu,

d) powierzchnię użytkową i mieszkalną w przypadku lokali mieszkalnych

e) ilość izb

f) wyszczególnienie urządzeń znajdujących się w przekazywanym/przejmowanym lokalu,

g) stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń

h) opis stanu technicznego przekazywanego/odbieranego lokalu,

i) wskazania urządzeń pomiarowych

**3**. Protokół podpisują obie strony. W przypadku odmowy podpisania protokołu przez Najemcę lub nie uczestniczenia Najemcy w sporządzeniu protokołu – podpisuje protokół Spółdzielnia z zaznaczeniem przyczyn braku podpisu Najemcy.

**4**. Umowę najmu zawiera się nie później niż w dniu wydania lokalu w najem.

**5**. Tryb i formę rozwiązania umowy najmu regulują przepisy prawa ogólnie obowiązujące w dniu rozwiązana umowy.

**§ 4**

**1**. Stawki czynszu dla poszczególnych grup lokali w obrębie danej nieruchomości ustala Zarząd Spółdzielni, w wysokości nie niższej od kosztów eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków Spółdzielni. Czynsz ten obowiązuje wszystkich najemców z wyłączeniem tych, dla których wyższa stawka ustalona została w trybie przetargu.

**2.** Oprócz czynszu, którego wysokość i termin płatności ustalone są w umowie najmu najemcy obowiązani są wnosić do Spółdzielni opłaty niezależne, tj. za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, tj.: opłata za energię cieplną, wodę zimną i ciepłą, wywóz nieczystości i dzierżawę pojemników, zgodnie ze Statutem Spółdzielni i Regulaminami wydanymi na jego podstawie.

**3**. W przypadku pozostania przez Najemcę w zwłoce w uiszczaniu opłaty czynszowej dłużej niż za jeden pełny miesiąc – Spółdzielnia wezwie Najemcę do zapłaty powstałego zadłużenia wyznaczając mu dodatkowy siedmiodniowy termin zapłaty. W przypadku nie uregulowania zadłużenia w wyznaczonym dodatkowym terminie – Zarząd Spółdzielni dokona wypowiedzenia zawartej umowy najmu z winy najemcy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

1. **Zasady zasiedlania lokali przejętych przez Spółdzielnię.**

**§ 5**

**1**. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom spółdzielni.

**2.** Podczas rozpatrywania ofert członków Zarząd Spółdzielni kieruje się przede wszystkim kryterium wysokości stawki za m2 wynajmowanego lokalu.

**3.** Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.

**4.** Jeżeli po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, wpłynie więcej niż jedna oferta osób nie będących członkami na najem lokalu mieszkalnego organizuje się przetarg ustny na ustalenie wysokości czynszu.

**5.**. Wysokość minimalnych stawek czynszu ustala Zarząd Spółdzielni zgodnie z § 4 pkt 1.

**6.** Ponadto Zarząd Spółdzielni, mając na uwadze szczególne sytuacje, posiada uprawnienie do zasiedlania mieszkań z tzw. ruchu ludności na zasadzie umowy najmu, poza trybem przetargowym.

**§ 6**

**1.** Zasiedlający lokal wpłaca kaucję w wysokości określonej w § 8 oraz czynsz w wysokości

określonej dla dotychczasowego użytkownika, jednakże nie niższej niż opłata eksploatacyjna ustalona dla członków Spółdzielni.

**2.** Wszelkie rozliczenia z tytułu wskazań urządzeń pomiarowych oraz stanu technicznego lokalu rozliczane są między stronami, przy czym Spółdzielnia sporządza protokół zdawczo – odbiorczy odzwierciedlający stan techniczny w dacie przekazania.

**§ 7**

Lokale użytkowe zasiedlane są w trybie przetargu ustnego (licytacji) na ustalenie wysokości czynszu, a jeżeli brak jest ofert w okresie 1 miesiąca od wystawienia lokalu na przetarg, wynajęcie odbywa się z wolnej ręki na zasadach niniejszych przepisów.

**§ 8**

**1.** Dla zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu, przed zawarciem umowy pobierana jest kaucja w wysokości trzymiesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

**2**. Zwrot kaucji bez uwzględniania waloryzacji, następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu rozwiązania/wygaśnięcia umowy najmu i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji.

**3**. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu m. in. wymiany urządzeń.

**§ 9**

**1.** W przypadku lokali użytkowych wysokość kaucji ustala się w wysokości trzymiesięcznego czynszu obliczonego wg stawki za 1 m2 obowiązującej w dniu podpisania umowy.

**2.** Zwrot kaucji następuje w ciągu 30 dni od daty rozwiązania umowy, jednakże nie wcześniej niż przed dniem protokolarnego przekazania lokalu Spółdzielni, po potrąceniu należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

**§ 10**

Informacja o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia w drodze przetargu podawana jest do wiadomości poprzez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w budynku siedziby Spółdzielni oraz na stronie internetowej [www.smbudostal@op.pl](http://www.smbudostal@op.pl).

**§ 11**

**1.** Zwycięzca przetargu wnosi w dniu odbycia przetargu w kasie Spółdzielni depozyt pieniężny w wysokości odpowiadającej jednomiesięcznym opłatom za dany lokal (czynsz oraz świadczenia). Depozyt podlega zaliczeniu na poczet opłat za pierwszy okres płatniczy po zawarciu umowy.

**2.** W przypadku, gdy zwycięzca przetargu nie dopełni formalności związanych z zawarciem umowy najmu lokalu w zakreślonym terminie wpłacona kwota zabezpieczenia (depozyt) przechodzi w całości na rzecz Spółdzielni i nie podlega zwrotowi.

**3.** W razie zaistnienia sytuacji określonej powyżej, prawo do zawarcia umowy najmu danego lokalu posiada uczestnik przetargu, który zgłosił stawkę bezpośrednio poprzedzającą stawkę wylicytowaną. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

**4.** Po dopełnieniu przez ubiegającego się wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy najmu lokalu Zarząd rozpatruje przedmiotową sprawę celem podjęcia decyzji o zawarciu umowy.

**§ 12**

**1.** Wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe stanowiące własność Spółdzielni, od momentu

 protokolarnego przejęcia, znajdują się pod nadzorem osoby odpowiedzialnej za przyjmowanie i przekazywanie lokali. Dotyczy to zarówno zabezpieczenia przed dostępem obcych osób jak również zabezpieczenia eksploatacyjnego. W każdym przypadku przejęcia lokalu należy wymienić zamki oraz oplombować lokal.

**2.** Po protokolarnym przejęciu mieszkania, w/w osoba zabezpiecza klucze w kasetce.

**3.** Osoba odpowiedzialna okazując lokal osobie zainteresowanej zasiedleniem, zobowiązana jest zamknąć lokal i oplombować go. Lokale mieszkalne oraz użytkowe zasiedlone przed wejściem w życie niniejszych zasad używane są na warunkach określonych w zawartych umowach.

1. **Najem garaży**

**§ 13**

Do najmu garaży stosuje się odpowiednio przepisy Regulaminu odnoszące się do najmu lokali użytkowych. Garaże mogą być wykorzystywane przez najemców wyłącznie na przechowywanie/parkowanie pojazdów samochodowych.

1. **Najem innych pomieszczeń**

**§ 14**

Osoby zamieszkałe w danej nieruchomości/budynku ubiegające się o najem innych pomieszczeń pozostających w dyspozycji Spółdzielni (pralnie, suszarnie, itp.) mają pierwszeństwo przed pozostałymi osobami ubiegającymi się o najem tych pomieszczeń. W przypadku ubiegania się o najem danego pomieszczenia przez więcej osób zamieszkałych w danej nieruchomości/budynku Zarząd dokonuje wyboru na podstawie złożonych ofert zawierających propozycję wysokości stawki czynszowej za 1 m2 lokalu. Czynsz jest umowny, a indywidualną stawkę czynszu zatwierdza Zarząd.

**§ 15**

Oddanie w najem pomieszczenia ogólnego użytku dotychczas nie wynajmowanego nie może być uciążliwe dla innych osób zamieszkałych w danym budynku.

**§ 16**

Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do zawierania umów najmu dzierżawy terenu będącego własnością Spółdzielni lub w jej użytkowaniu wieczystym.

**§ 17**

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOSTAL” w Krakowie w dniu ……………………………………………….. uchwałą nr ………………………………... i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

|  |  |
| --- | --- |
| **SekretarzRady Nadzorczej****……………………….Krystyna Skruch** | **PrzewodniczącyRady Nadzorczej****…………………………****Wojciech Zygmunt** |