

# **Regulamin najmu lokali mieszkalnych**

Podstawa prawna: Statut – §100.

## **§ 1.**

Niniejszy Regulamin określa zasady najmu lokali mieszkalnych należących do Zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Widok” w Szczecinie, zwanej dalej Spółdzielnią.

## **§ 2.**

Ileć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- a) lokalu – oznacza to lokal mieszkalny,
- b) ustawie o s.m. - oznacza to ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- c) ustawie – oznacza to ustawę o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych,
- d) umowie – oznacza to umowę najmu zawartą przez Spółdzielnię z najemcą lokalu.

## **§ 3.**

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:

- a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
- b) dotychczas wynajmowane,
- c) do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.

## **§ 4.**

1. Lokale przeznaczone do wynajmu określa Zarząd.
2. O możliwości wynajęcia lokalu Zarząd Spółdzielni ogłasza w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni, podając warunki i zasady składania ofert.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu, o którym mowa w § 3, przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć ofertę innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem, które wpłynęły po ukazaniu się ogłoszenia o naborze ofert.
6. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest brak jakichkolwiek zobowiązań wobec Spółdzielni.

## **§ 5.**

Zasady najmu lokali określone w § 4 nie dotyczą osób, wobec których zapadły prawomocne wyroki sądowe nakazujące eksmisję z lokalu należącego do zasobów SM „Widok” i w zamian za opróżnienie tego lokalu Spółdzielnia oferuje im najem innego lokalu.

## **§ 6.**

1. Spółdzielnia może pobierać kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.
2. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

#### **§ 7.**

Umowę najmu lokalu zawiera Zarząd na czas nieoznaczony lub oznaczony. Umowa zawarta na czas oznaczony może być przedłużona na kolejny okres.

#### **§ 8.**

1. Najemca ma obowiązek wносить do Spółdzielni następujące opłaty:
  - a) czynsz najmu w wysokości ustalonej w umowie,
  - b) opłaty związane z użytkowaniem lokalu w wysokości i na zasadach określonych w ustawie i statucie oraz decyzjach uprawnionych organów.
2. Opłaty za zużycie gazu i energii elektrycznej najemca, o którym mowa w ust. 1, ponosi bezpośrednio na rzecz dostawcy na podstawie umowy o dostawę zawartej w oparciu o umowę najmu lokalu.
3. W przypadku najmu części lokalu (pokoju) wraz z prawem do wspólnego używania innych pomieszczeń i urządzeń znajdujących się w lokalu, najemca obowiązany jest do ponoszenia opłat wg następujących zasad:
  - a) za energię elektryczną, gaz i wodę – wg faktycznego zużycia, w przeliczeniu na 1 osobę korzystającą z lokalu,
  - b) za energię ciepłą – wg wskazań podzielnika w wynajmowanym pomieszczeniu oraz w przeliczeniu na 1 osobę wg wskazań podzielnika w pomieszczeniu kuchennym.
4. Opłaty, o których mowa w ust. 3, naliczane są zaliczkowo i rozliczane okresowo, po otrzymaniu faktur od dostawcy mediów.
5. Pozostałe opłaty dotyczące najmu części lokalu naliczane są wg zasad określonych w ust. 1.

#### **§ 9.**

Najemca zobowiązany jest do przestrzegania porządku domowego określonego w uchwalonym przez Radę Nadzorczą SM „Widok” Regulaminie porządku domowego.

#### **§ 10.**

Naprawy i wymiany dokonane wewnątrz lokalu, określone w Statucie SM „Widok”, obciążają Najemcę lokalu.

#### **§ 11.**

Przed wydaniem lokalu najemcy, strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.

Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

#### **§ 12.**

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

#### **§ 13.**

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu, najemca zobowiązany jest oddać wynajmującemu lokal w stanie nie gorszym niż określony w protokole, o którym mowa w § 11, spisany przed wydaniem lokalu najemcy.

2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem § 12 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

#### **§ 14.**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają odpowiednio zastosowanie przepisy ustawy, Statutu oraz stosownych Regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 15.**

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą.

2. Jednolity tekst regulaminu przyjęty został uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2013 z dnia 25 lutego 2013 roku.

SEKRETARZ

PRZEWODNICZĄCY

.....

.....