

Z A S A D Y
najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz terenów użytkowych
w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2021.1208 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021.648 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa z dnia 6.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. 2019.2195 z późniejszymi zmianami),
4. Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2020.611 z późniejszymi zmianami),
5. Ustawa z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2020.1740 z późniejszymi zmianami),
6. Statut Spółdzielni.

I. Przepisy ogólne.

§ 1

Niniejsze przepisy określają zasady najmu lokali mieszkalnych oraz użytkowych a także terenów użytkowych stanowiących własność Spółdzielni oraz zasady zasiedlania lokali przejętych przez Spółdzielnię.

§ 2

1. Przez umowę najmu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać Najemcy lokal lub teren użytkowy do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a Najemca zobowiązuje się płacić Spółdzielni umówiony czynsz oraz inne świadczenia związane z przedmiotem najmu.
2. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane przez Spółdzielnię osobom pełnoletnim, o pełnej zdolności do czynności prawnych, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
3. Najemcą lokalu mieszkalnego może być również osoba prawna, jeżeli przeznaczy go na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich pracowników.

§ 3

1. Umowę zawiera się w formie pisemnej i winna ona w szczególności określać:
 - a) strony umowy,
 - b) położenie lokalu lub terenu użytkowego 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) rodzaj prowadzonej działalności w przypadku lokali użytkowych lub terenów użytkowych,

- h) zastrzeżenie, że wszelkie zmiany w układzie instalacji technicznych, elementów konstrukcyjnych budynku, a także wystroju zewnętrznego budynku wymagają zgody Spółdzielni,
 - i) zasady rozliczania nakładów poniesionych na przedmiot najmu.
2. Przed wydaniem lokalu strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, wyposażenie, wskazania zamontowanych urządzeń pomiarowych i inne.

§ 4

1. Stawki czynszu dla poszczególnych grup lokali oraz w obrębie danej nieruchomości oraz dla terenów użytkowych 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 Najemcy obowiązani są wносить do Spółdzielni opłaty niezależne, tj. za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, tj.: opłata za energię ciepłą, wodę zimną i ciepłą, dźwigi a w przypadku lokali mieszkalnych dodatkowo wywóz nieczystości i dzierżawę pojemników.

II. Zasady zasiedlania lokali przejętych przez Spółdzielnię.

§ 5

Lokale mieszkalne zasiedlane są w drodze przetargu ustnego (licytacji) na ustalenie wysokości czynszu, z wyłączeniem lokali:

- a) zasiedlanych przez osoby, o których mowa w § 68 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach,
- b) wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- c) przypadków, o których mowa w § 7 Zasad najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach.

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. 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 wybudowane z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego zasiedlane są w następujący sposób:
- a) Spółdzielnia zamieszcza na tablicy ogłoszeń w budynku siedziby oraz na stronie internetowej www.smpiast.pl informację o przeznaczeniu lokalu do zasiedlenia,
 - b) Komisja przetargowa powołana przez Zarząd, kwalifikuje oferty pod kątem kompletności i spełnienia wymogów Ustawy cytowanej w p-ście 1,
 - c) wyłonienie Najemcy lokalu następuje w trybie losowania, spośród osób dopuszczonych do przetargu.

§ 7

1. W przypadku gdy Najemca lokalu mieszkalnego rozwiązujący umowę wskaże w formie pisemnej następcę spośród osób bliskich zameldowanych i zamieszkałych w lokalu przez okres co najmniej 1 roku, zasiedlenie tego lokalu przeprowadza się poza trybem przetargowym i według stawki czynszowej obowiązującej dla lokali zasiedlanych poza przetargiem.
Przez osoby bliskie rozumie się: zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną, dzieci rodzeństwa rodziców, pod warunkiem udokumentowania pokrewieństwa oraz osobę pozostającą z Najemcą we wspólnym pożyciu.
2. skreślony.
3. 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.

§ 8

Lokale użytkowe zasiedlane są w trybie przetargu ustnego (licytacji) na ustalenie wysokości czynszu, a jeżeli brak jest więcej niż jednej oferty w okresie od dnia opublikowania ogłoszenia do dnia zwolnienia lokalu, zasiedlenie odbywa się z wolnej ręki na zasadach niniejszych przepisów.

§ 9

1. Dla zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu, pobierana jest kaucję w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji 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.

§ 10

1. W przypadku lokali użytkowych wysokość kaucji ustala się w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu obowiązującego za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
2. W przypadku terenów użytkowych wysokość kaucji ustala się w wysokości:
 - 1) sześciokrotności miesięcznego czynszu obowiązującego za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu w odniesieniu do umów zawartych na czas nieoznaczony, gdzie Najemcą jest:
 - a) spółka prawa handlowego utworzona w okresie do 6 miesięcy przed datą zawarcia umowy najmu,
 - b) spółka prawa handlowego, której wspólnik (wspólnicy) i/lub członek zarządu (członkowie zarządu) nie posiada obywatelstwa polskiego,
 - c) inny przedsiębiorca (właściciel/ wspólnik) nie posiadający obywatelstwa polskiego;
 - 2) trzykrotności miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy w odniesieniu do pozostałych Najemców oraz umów zawartych z Najemcami wskazanymi w pkt 1) powyżej na czas oznaczony do 12 miesięcy.

3. W razie rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego lub umowy najmu terenu użytkowego, kaucja zostaje zwaloryzowana na zasadach wskazanych w §9 ust. 2.
4. Zwrot kaucji następuje w ciągu 60 dni od daty rozwiązania umowy, jednakże nie wcześniej niż przed dniem protokolarnego przekazania lokalu Spółdzielni, po potrąceniu należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu lub z tytułu najmu terenu użytkowego.
5. Jeżeli w lokalu użytkowym zasiedlonym na podstawie umowy najmu Spółdzielnia nie wykonuje remontu, Najemca może uzyskać na okres jego trwania, nie dłuższy jednak niż trzy miesiące, 50% bonifikatę stawki czynszu.

§ 11

1. Informacja o przeznaczeniu lokalu do zasiedlenia w trybie przetargu zamieszczana jest niezwłocznie po uzyskaniu wiadomości o zamiarze zwrotu lokalu Spółdzielni, poprzez zamieszczenie ogłoszenia – „wykaz ofert na dzień” - na tablicy ogłoszeń w budynku siedziby Spółdzielni oraz na stronie internetowej www.smpiast.pl.
2. Lista lokali podlega aktualizacji według potrzeb, co najmniej jeden raz w tygodniu.
3. Przed ukazaniem się ogłoszenia na tablicy lub zamieszczeniem listy w internecie pracownicy Administracji Osiedlowych oraz Działu Członkowsko-Lokalowego i Pośrednictwa Mieszkaniowego nie mogą udzielać żadnych informacji o pustostanach lub lokalach w przyszłości przeznaczonych do zasiedlenia.

§ 12

1. Przetarg na ustalenie wysokości stawki czynszowej za metr kwadratowy jest ważny w przypadku stawienia się co najmniej jednego licytanta.
2. Licytację rozpoczyna się od minimalnej (wyjściowej) stawki czynszu za metr kwadratowy określonej przez Zarząd, przy czym każde kolejne postąpienie nie może być niższe niż 1 zł za metr kwadratowy, z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej.
3. W razie zgłoszenia się na przetarg jednego licytanta, obowiązuje zasada co najmniej trzykrotnego postąpienia, z tym że w przypadku braku zadeklarowania dwukrotnego postąpienia przez tego licytanta, przetarg unieważnia się.
4. Jeżeli żadna z ofert licytantów nie spełnia warunków przetargu, w tym również pod względem dokumentów wymaganych do zawarcia umowy, bądź nikt nie przystąpił do przetargu, Spółdzielnia ogłasza nowy przetarg zgodnie z niniejszym Regulaminem, w terminie nie dłuższym niż 14 dni. W sytuacji gdy lokal mieszkalny nie zostanie zasiedlony w dwóch kolejnych przetargach, Zarząd zasiedla go w trybie poza przetargowym.

§ 13

1. Zwycięzca przetargu zobowiązany jest wpłacić w dniu odbycia przetargu na rachunek bankowy Spółdzielni kwotę odpowiadającą jednomiesięcznym opłatom za dany lokal (czynsz oraz świadczenia). Kwota ta 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 określonym terminie lub przedłoży dokumenty uniemożliwiające zawarcie takiej umowy (np. posiada tytuł prawny do innego lokalu lub zbyt niskie dochody), wpłacona kwota, o której mowa w ust. 1 powyżej 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.

§ 14

1. Wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe stanowiące własność Spółdzielni, od momentu protokolarnego przejścia, znajdują się pod nadzorem administratora oraz technika danego rejonu. Dotyczy to zarówno zabezpieczenia przed dostępem obcych osób jak również zabezpieczenia eksploatacyjnego. W każdym przypadku przejścia lokalu należy wymienić zamki oraz opłombować lokal.
2. Po protokolarnym przejściu mieszkania, administrator rejonu lub technik przekazują klucze Kierownikowi właściwej administracji, celem zabezpieczenia.
3. Wydawanie kluczy administratorowi lub technikowi rejonu następuje za pisemnym potwierdzeniem w dzienniku prowadzonym przez Kierownika, z określeniem daty i godziny.
4. Administrator lub technik okazując lokal osobie zainteresowanej zasiedleniem, zobowiązani są zamknąć lokal i opłombować go, a następnie zwrócić klucz Kierownikowi celem zabezpieczenia.

III. Postanowienia końcowe.

§ 15

skreślony

§ 16

Tracą moc zasady najmu lokali, domów jednorodzinnych, parkingów oraz terenów zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 127/RN/99 z dnia 20.11.1999r. oraz Zasady ponownego zasiedlania lokali przejętych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Piast” zatwierdzone uchwałą Zarządu nr 53/Z/2007 z dnia 28.02.2007r. Katowice, dnia 15.12.2008r.

Tekst jednolity na podstawie:

uchwały Rady Nadzorczej nr 90/RN/2008 z dnia 19.12.2008r.,
uchwały Rady Nadzorczej nr 91/RN/2009 z dnia 29.10.2009r.,
uchwały Rady Nadzorczej nr 31/RN/2010 z dnia 18.03.2010r.,
uchwały Rady Nadzorczej nr 79/RN/2012 z dnia 17.12.2012r.,
uchwały Rady Nadzorczej nr 61/RN/2013 z dnia 18.12.2013r.,
uchwały Rady Nadzorczej nr 2/RN/2015 z dnia 26.01.2015r.,
uchwały Rady Nadzorczej nr 10/RN/2015 z dnia 23.02.2015r.,
uchwały Rady Nadzorczej nr 20/RN/2018 z dnia 16.04.2018r.,
uchwały Rady Nadzorczej nr 4/08/RN/2021 z dnia 16.08.2021r.