

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

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 6.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 z późn. zmianami),
5. Ustawa z dnia 3.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 64, poz. 1693 z późn. zmianami)
6. Statut Spółdzielni.

I. Przepisy ogólne.

§ 1

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

§ 2

1. 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.
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 zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich pracowników.

§ 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) rodzaj prowadzonej działalności w przypadku lokali 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 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 najemcy obowiązani są wносить do Spółdzielni opłaty niezależne, tj. za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, tj.: opłata za energię ciepłą, wodę zimną i ciepłą, wywóz nieczystości i dzierżawę pojemników, dźwigi oraz antenę zbiorczą AZART.

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, o których mowa powyżej zasiedlane są przez osoby spełniające kryteria cyt. Ustawy, przy czym decyduje kolejność składania ofert.

§ 7

1. W przypadku, gdy najemca lokalu mieszkalnego rozwiązujący umowę wskaże w formie pisemnej następcę spośród osób bliskich (tj. zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu) zameldowanych i zamieszkałych w lokalu

- przez okres co najmniej 1 roku, zasiedlanie odbywa się poza trybem przetargowym.
2. Zasiedlający lokal wpłaca kaucję w wysokości określonej w § 9 oraz czynsz w wysokości określonej dla dotychczasowego użytkownika, jednakże nie niższej niż opłata eksploatacyjna ustalona dla członków Spółdzielni.
 3. Wszelkie rozliczenia z tytułu wskazań urządzeń pomiarowych oraz stanu technicznego lokalu rozliczane są między stronami, przy czym Spółdzielnia sporządza protokół zdawcza-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 ofert w okresie 1 miesiąca od wystawienia lokalu na przetarg, 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.
4. W przypadku zasiedlenia lokalu mieszkalnego wybudowanego ze środków KFM wysokość kaucji odpowiada warunkom kredytowana inwestycji i wynosi 10% lub 15% wartości odtworzeniowej lokalu, przy czym wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalanego co kwartał przez Wojewodę dla województwa śląskiego.

§ 10

1. W przypadku lokali użytkowych wysokość kaucji ustala się w wysokości nie niższej niż 2% wartości odtworzeniowej lokalu.
2. W razie rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego, kaucja podlega waloryzacji w oparciu o wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej obowiązującej w dniu rozwiązania umowy.
3. 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.
4. 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. Ogłoszenie winno zawierać również termin zwolnienia lokalu oraz jego ponownego zasiedlenia.

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 Zespołu Członkowsko-Lokalowego nie mogą udzielać żadnych informacji o pustostanach lub lokalach w przyszłości przeznaczonych do zasiedlenia.
4. Do czasu protokolarnego przejęcia lokalu przez Spółdzielnię, zainteresowani mogą oglądać lokal jedynie w porozumieniu z dotychczasowym użytkownikiem.

§ 12

1. W przypadku gdy na dany lokal zasiedlany na podstawie umowy najmu wpłynie więcej niż jedna oferta, Kierownik Zespołu Członkowsko-Lokalowego zaprasza oferentów na przetarg ustny, który przeprowadza się na ustalenie wysokości czynszu. Wysokość minimalnych stawek czynszu ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie analizy kosztów, w wysokości nie niższej niż opłata eksploatacyjna ustalona dla członków Spółdzielni w danej nieruchomości.
2. Po dopełnieniu przez ubiegającego się wszystkich warunków koniecznych do zawarcia umowy najmu lokalu, Zespół Członkowsko-Lokalowy przedkłada na najbliższe posiedzenie Zarządu przedmiotową sprawę celem podjęcia decyzji o zawarciu umowy.

§ 13

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 określonym terminie lub przedłoży dokumenty uniemożliwiające zawarcie takiej umowy (np. posiada tytuł prawny do innego lokalu lub zbyt niskie dochody), 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.

§ 14

1. Wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe stanowiące własność Spółdzielni, od momentu protokolarnego przejęcia, znajdują się pod nadzorem administratora oraz technika danego rejonu. 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, administrator rejonu lub technik

przekazują klucze Kierownikowi właściwej administracji, celem zabezpieczenia ich w kasetce.

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 oplombować go, a następnie zwrócić klucz Kierownikowi celem zabezpieczenia.

III. Postanowienia końcowe.

§ 15

Lokale mieszkalne oraz użytkowe zasiedlone przed wejściem w życie niniejszych zasad używane są na warunkach określonych w zawartych umowach.

§ 16

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

Katowice, dnia 15.12.2008 r.

Tekst jednolity na podst. uchwały Rady Nadzorczej Nr 90/RN/2008 z dnia 19.12.2008, uchwały Rady Nadzorczej nr 91/RN/09 z dnia 29.10.2009 oraz uchwały Rady Nadzorczej nr 31/RN/2010 z dnia 18.03.2010 r.