

Regulamin najmu lokali **w zasobach Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

I. Podstawa prawna

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późn. zm. oraz § 43 Statutu Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wejherowie.

II. Zasady ogólne

Niniejszy regulamin określa przedmiot najmu będący w zarządzie Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 1.

1. Spółdzielnia może oddać w najem następujące pomieszczenia:

- a/ lokale mieszkalne
 - b/ lokale użytkowe
 - c/ garaże i miejsca parkingowe z pominięciem parkingów należących do danej nieruchomości
 - d/ inne pomieszczenia pozostające w zarządzie Spółdzielni w szczególności:
 - pralnie
 - suszarnie
 - dodatkowe komórki
 - pomieszczenia zsypowe i inne pomieszczenia lub powierzchnie, które można zabudować lub zagospodarować
- zwane dalej w Regulaminie **lokalami**.

2. Decyzje w sprawach, o których mowa w punkcie 1d podejmuje Zarząd Spółdzielni po zasięgnięciu opinii właściwej Rady Nieruchomości .

§ 2.

1. Wzajemne obowiązki stron najmu określa umowa najmu zawarta pomiędzy Spółdzielnią / Wynajmującym / a Najemcą.

W sprawach nieuregulowanych w umowie najmu stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego, a do najmu lokali mieszkalnych – dodatkowo przepisy ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Umowa, o której mowa w ust. 1 powinna być zawarta na piśmie.

3. Zawarta z najemcami umowa powinna nakładać na najemców obowiązek stosowania się do przepisów obowiązujących w Spółdzielni, w tym do postanowień Statutu i stosowanych regulaminów w szczególności dotyczących zachowania porządku domowego oraz wykorzystywania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie najmu.

III. Kryteria wyboru najemców lokali mieszkalnych

§ 3.

Najemcami lokali mieszkalnych mogą być:

- 1/ członkowie mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, zalegający z zapłatą czynszu za okres ponad 12 miesięcy, którzy dobrowolnie zrzekli się prawa do dotychczas zajmowanego lokalu w zamian za wynajęcie im mniejszego mieszkania,
- 2/ byli członkowie Spółdzielni, których przekwaterowanie dokonane zostało do wskazanego przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego przeznaczonego do wynajęcia,
- 3/ byli członkowie, którzy uzyskali wyrok eksmisyjny z uprawnieniami do lokalu socjalnego jako lokal zastępczy do czasu uzyskania takiego lokalu od Gminy,
- 4/ byli członkowie, którzy uzyskali wyrok eksmisyjny bez orzeczenia prawa do lokalu socjalnego,
- 5/ osoby fizyczne lub prawne nie będące członkami Spółdzielni,
- 6/ Gmina – w celu realizacji zawartego ze Spółdzielnią porozumienia dotyczącego dostarczania lokali socjalnych na rzecz byłych członków Spółdzielni

§ 4.

1. Umowa najmu może być zawarta na:
 - a/ czas określony,
 - b/ czas nieokreślony z zachowaniem przepisów prawa cywilnego dotyczącego umowy najmu
2. Umowę najmu zawiera się w formie pisemnej nie później niż w dniu przekazania przedmiotu najmu najemcy.
3. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal na podstawie umowy najmu są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich.

§ 5.

1. Przekazanie przedmiotu umowy najemcy jak i jego zwrot stwierdza się każdorazowo protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Protokół podpisuje wynajmujący i najemca i zawiera on:
 - datę sporządzenia
 - wskazanie przedmiotu przekazania/odbioru
 - wyszczególnienie urządzeń oddawanych w najem wraz z przedmiotem przekazania/ odbioru
 - opis stanu technicznego przedmiotu przekazania/odbioru
 - stany liczników
3. W przypadku nie przybycia najemcy mimo prawidłowego powiadomienia bądź odmowy podpisania protokołu, protokół o którym mowa w pkt.1 zostaje sporządzony przez Spółdzielnię z zaznaczeniem przyczyn braku podpisu Najemcy.

§ 6.

1. Z tytułu najmu najemca jest obowiązany opłacać czynsz na rzecz Spółdzielni w wysokości i terminach ustalonych w umowie najmu.
2. Oprócz czynszu najemca jest obowiązany do uiszczania opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, wodę oraz inne świadczenia, w szczególności za odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę i instalację RTV z zachowaniem zasad określonych w § 8 ust. 1 pkt 4 Statutu Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 7.

1. O zamiarze oddania lokalu w najem Zarząd zawiadamia zainteresowanych w formie pisemnego ogłoszenia w biurze Zarządu oraz na stronie internetowej Spółdzielni wyznaczając termin zgłoszenia się osób zainteresowanych.
2. Termin o którym mowa w punkcie 1 nie powinien być krótszy niż 14 dni.

§ 8.

1. Najemca ma obowiązek używania oddanego w najem lokalu wyłącznie na cele określone w umowie najmu.
2. Najemcy bez zgody Spółdzielni nie wolno podnajmować całości lub części lokalu, albo oddać go w bezpłatne użytkowanie.
Naruszenie tego warunku stanowić może podstawę do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.
3. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni.
Koszty ulepszeń wykonanych przez Najemcę nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią.
4. Po zakończeniu najmu Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.

IV. Najem lokali mieszkalnych.

§ 9.

1. Czynsz najmu jest umowny.
2. Wysokość czynszu określa każdorazowo Zarząd Spółdzielni, przy czym nie może być niższy od kosztów eksploatacji wraz z odpisami na remonty i konserwacje przypadającymi na daną nieruchomość.
3. Terminy wnoszenia opłat strony określają w umowie najmu.

§ 10.

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tyt. najmu lokalu w wysokości 2-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.
2. Wysokość kaucji ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od daty opróżnienia lokalu po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
4. Spółdzielnia może odstąpić od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tyt. najmu lokalu, w przypadku zawierania umowy z byłym członkiem Spółdzielni, który posiada wyrok eksmisyjny z zajmowanego lokalu.

§ 11.

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

V. Najem lokali użytkowych.

§ 12.

1. Jeżeli ofertę złoży więcej niż jeden zainteresowany, Zarząd dokonuje wyboru najemcy, przy zachowaniu poniższych zasad:
 - a/ przy wyborze najemcy Spółdzielnia kieruje się rachunkiem ekonomicznym,
 - b/ w przypadku równorzędności ofert pierwszeństwo najmu lokalu przysługuje temu z oferentów, który jest członkiem Spółdzielni,
 - c/ jeżeli oferenci są członkami Spółdzielni, wybiera się ofertę osoby, która zamierza prowadzić w lokalu działalność odpowiadającą potrzebom

danego osiedla

2. Przy oddawaniu lokali użytkowych w najem Zarząd czuwa nad tym, aby rodzaj prowadzonej w lokalu działalności nie był uciążliwy dla mieszkańców osiedla.

§ 13.

1. Czynsz jest umowny.
2. Stawki czynszu ustalane są w zł/m2 powierzchni oddanej w najem dla każdego lokalu indywidualnie.

§ 14.

1. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Spółdzielni wynikających z tytułu najmu, Spółdzielnia może zobowiązać najemcę do wpłacenia kaucji w wysokości określonej w umowie.
2. W przypadku rozwiązania umowy najmu kaucja podlega zwrotowi najemcy w ciągu 1 miesiąca od zwolnienia lokalu przez najemcę po potrąceniu ewentualnych należności wobec Spółdzielni.

VI. Garaże i miejsca parkingowe

§ 15.

1. Do najmu garaży i miejsc parkingowych stosuje się odpowiednio przepisy niniejszego Regulaminu odnoszące się do najmu lokali użytkowych.
2. Zarówno garaże jak i miejsca parkingowe mogą być wykorzystywane przez najemców wyłącznie w celach przechowywania/parkowania pojazdów samochodowych.
3. O najem garaży lub miejsca postojowego mogą ubiegać się członkowie Spółdzielni, którzy złożyli pisemny wniosek i zostali wpisani do rejestru prowadzonego przez Spółdzielnię. W przypadku braku chętnych o najem garażu wśród członków WSM, dopuszcza się najem nie członkom WSM i podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą.
4. Zawarcie umowy z członkiem Spółdzielni posiadającym samochód następuje wg kolejności złożonych wniosków. Najemca miejsca postojowego jest zobowiązany do jego odśnieżania w czasie zimy oraz utrzymywania go w odpowiednim porządku i czystości. (wokół garażu jak i na)
5. Podnajmowanie garażu lub miejsca postojowego innym osobom oraz dokonywanie zmian i przeróbek bez zgody Zarządu Spółdzielni, a także używanie niezgodnie z przeznaczeniem stanowi podstawę do wypowiedzenia najmu.

6. Dopuszczenie się zwłoki z zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy.
7. Najemca jest zobowiązany do:
 - a) zadbania o należyty stan techniczny i sanitarny wewnątrz garażu, jego otoczenia oraz systemu drzwi garażowych.
 - b) przestrzegania przepisów bhp i ppoż.
 - c) niezanieczyszczania środowiska, niedopuszczania wycieków oleju, paliw, kwasów itp.
8. W pomieszczeniach nie wolno przetrzymywać materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, materiałów wybuchowych, butli z gazem itp.
9. W pomieszczeniu garażu oraz w jego otoczeniu zabrania się mycia samochodów oraz ich naprawy.
10. W pomieszczeniach garażowych zabronione jest dokonywanie wszelkich zmian budowlanych, technicznych i instalacyjnych, pod rygorem obciążenia kosztami związanymi z usunięciem dokonanych zmian.
11. Najemca pomieszczenia garażowego zobowiązany jest powiadomić WSM o wszelkich awariach i usterkach wynajmowanego pomieszczenia garażowego.
12. WSM ma prawo obciążyć najemcę pomieszczenia garażowego kosztami jego naprawy lub remontu o ile spowodowane to zostało z winy najemcy lub osób trzecich.
13. Na żądanie WSM najemca pomieszczenia garażowego jest obowiązany udostępnić garaż dla przeprowadzenia kontroli prawidłowości użytkowania i stanu garażu oraz przeprowadzenia okresowych przeglądów stanu technicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami.
14. Użytkownik garażu zobowiązany jest udostępnić go odpowiednim służbom, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia remontu lub usunięcia awarii.
15. WSM nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione w pomieszczeniach garażowych przez użytkownika garażu.
16. WSM nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie, zniszczenie, kradzież lub włamanie do pojazdów pozostawionych w pomieszczeniach garażowych.
17. Użytkownicy pomieszczeń garażowych są zobowiązani do przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu oraz stosowania się do zaleceń WSM, dotyczących utrzymywania ich w bezpiecznym i należyтым stanie.

VII. Najem innych pomieszczeń.

§ 16.

1. Pierwszeństwo w ubieganiu się o najem innych pomieszczeń pozostających w zarządzie Spółdzielni / takich jak pralnie, suszarnie, pomieszczenia dodatkowe, pomieszczenia zsypowe, **garaże** itp./ mają członkowie zamieszkujący w budynku, w którym znajduje się pomieszczenie i za zgodą pozostałych mieszkańców danej nieruchomości lub jej pionu (**nie dotyczy garaży**)

2. W przypadku ubiegania się o najem danego pomieszczenia (nie dotyczy garaży) przez więcej osób zamieszkałych w danej nieruchomości/ budynku, Zarząd dokonuje wyboru na podstawie złożonych ofert zawierających propozycję wysokości stawki czynszowej za 1m² lokalu.

§ 17.

1. Czynsz jest umowny, a indywidualną stawkę czynszu zatwierdza Zarząd.
2. Oddanie w najem pomieszczeń ogólnego użytku nie może być uciążliwe dla innych członków zamieszkałych w danym budynku oraz winno uwzględniać przepisy prawa o własności lokali.

VIII. Postanowienia końcowe

§ 18.

1. Wszelkie zmiany Regulaminu muszą być dokonywane w formie pisemnego aneksu i uchwalone przez Radę Nadzorczą Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte przed wejściem w życie niniejszego regulaminu zachowują nadal swoją moc prawną.

§ 19.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą WSM w dniu 28.10.2013r. Uchwałą nr 15/10/2013 z mocą obowiązującą od 28.10.2013r. Regulamin zawiera zmiany wprowadzone Uchwałą Rady Nadzorczej WSM Nr 18/06/2021 z dnia 28.06.2021r.

Regulamin zawiera zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej WSM Nr 09/03/2022 z dnia 21.03.2022r.