

REGULAMIN WYNAJMIOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ

ZASADY DOBORU NAJEMCÓW

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Przedmiotem umowy najmu mogą być również lokale mieszkalne powstałe w wyniku adaptacji pomieszczeń ogólnego użytku dokonanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
2. Wynajmowanie lokali mieszkalnych następuje na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony.
3. Małżonkowie bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe są najemcami lokalu o ile umowa najmu zawarta została w celu zaspokojenia potrzeb rodziny.
4. Wynajmowany lokal może być używany wyłącznie na cele mieszkalne.

ROZDZIAŁ II

Wynajmowanie lokali i dóbr najemców

§ 2

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne swoim członkom oraz osobom fizycznym i prawnym nie będącymi członkami w przypadkach uzasadnionych interesem obu stron, a w szczególności w razie braku chętnych do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 3

1. Osoby fizyczne ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego powinny złożyć oświadczenie o:
 - a) wysokości dochodów rodziny.
 - b) braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. Osoby prawne ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego powinny złożyć oświadczenie o tym, że nie trwa wobec nich postępowanie likwidacyjne lub upadłościowe.

§ 4

Wynajmowanie lokali mieszkalnych w pierwszej kolejności następuje na rzecz:

1. osób pozbawionych członkostwa w związku z zaleganiem w opłatach miesięcznych po uregulowaniu zadłużenia i przekazaniu mieszkania spółdzielczego do dyspozycji MSM.
2. Osób skierowanych przez GMT w ramach porozumień dot. wykwaterowań osób z wyrokiem eksmisyjnym wobec których orzeczono prawo do lokalu socjalnego.
3. Osób podlegających wykwaterowaniu z budynków przeznaczonych na cele inwestycyjne Spółdzielni.
4. Innych zainteresowanych najmem.

ROZDZIAŁ III

Zasady publikowania ofert

§ 5

Oferta w sprawie najmu lokalu dla osób wymienionych w § 4 pkt 4 jest ogłoszona w formie komunikatu w TVK MSM, na stronie internetowej MSM, przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu i siedzibach Administracji Spółdzielni, ewentualnie w innych publikatorach. Ogłoszenie publikuje się na co najmniej 7 dni przed terminem składania ofert.

§ 6

Oferta powinna zawierać podstawowe dane o lokalu mieszkalnym, oraz wysokość wymaganej kaucji. Wysokość kaucji ustala Zarząd na podstawie art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego./Dz.U.71 poz 733 z dnia 10.07.2001 r. z późniejszymi zmianami/

§ 7

Wyboru najemcy dokonuje Zarząd MSM.

ROZDZIAŁ IV

Zawieranie umów

§ 8

1. Z najemcą lokalu Zarząd zawiera pisemną umowę najmu.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wpłacenie kaucji w wysokości ustalonej w ofercie Spółdzielni.
3. Zarząd może podjąć decyzję o zwolnieniu z wpłaty kaucji, rozłożeniu jej na raty lub zawarcie umowy najmu bez obowiązku wniesienia kaucji.

ROZDZIAŁ V

Najem lokali mieszkalnych wybudowanych przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 9

Mieszkania wybudowane przy pomocy środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego mogą być wynajmowane na zasadach określonych niniejszym regulaminem.

§ 10

Wysokość obowiązującej kaucji ustalona jest przez Zarząd Spółdzielni przed przystąpieniem do naboru ofert na najem lokali.

§ 11

Spółdzielnia prowadzi nabór ofert kandydatów na najemców tylko spośród osób fizycznych w sposób określony w § 5 regulaminu ustalając następującą kolejność:

- a) członkowie MSM;
- b) kandydaci na członków MSM i kandydaci byłego WZSM ujęci w rejestrze prowadzonym przez Wojewodę;
- c) inne osoby.

§ 12

Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego zobowiązana jest do złożenia oświadczenia o:

- a) wysokości dochodów rodziny;
- b) braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 13

Spółdzielnia prowadzi rejestr kandydatów na najemców.

§ 14

1. Przed zawarciem umowy najmu osoba ubiegająca się o jej zawarcie zobowiązana jest do wskazania osób do wspólnego zamieszkiwania, co stanowić będzie podstawą do ustalenia wielkości mieszkania.
2. Minimalne powierzchnie użytkowe mieszkań oraz liczbę osób skierowanych do zasiedlenia określa się w oparciu o publikowaną w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 04.07.2000 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków KFM oraz niektórych wymagań dot. lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków /Dz.U. nr 62 z 2000 r. poz. 719 z późniejszymi zmianami/.

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Minimalna powierzchnia użytkowa jaką powinno posiadać mieszkanie oddawane w najem liczbie osób określonej w kolumnie I.
I	II
1	25 m ²
2	32 m ²
3	44 m ²
4	52 m ²
5	63 m ²
6 i więcej	69 m ²

§ 15

Najemca lokalu mieszkalnego opłaca:

- 1) czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków Spółdzielni, czynsz ten nie jest czynszem wolnym;
- 2) raty kredytu wraz z odsetkami na warunkach określonych umową zawartą między Spółdzielnią a Bankiem o udzielenie kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 16

Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę wyłącznie z ważnej przyczyny oraz w przypadku gdy najemca:

- a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców;
- b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
- c) jest w zwłoce z zapłatą rat kredytu i odsetek, czynszu lub innych opłat związanych z najmem, co najmniej przez dwa pełne okresy płatności i pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczeniu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących opłat.
- d) podjął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego.

ROZDZIAŁ VI

Najem lokali adaptowanych z pomieszczeń ogólnego użytku na cele mieszkaniowe – zgodne z uchwałą ZPCz z dnia 17.05.1997 r.

§ 17

1. Wybór pomieszczeń do adaptacji dokonywany zostanie w oparciu o wykaz przygotowany przez administrację osiedlowe. Wykaz powinien zawierać opis stanu technicznego i wyposażenia lokalu, lokalizację, wielkość poszczególnych pomieszczeń, dane dot. budynku /ilości klatek, ilości pomieszczeń wspólnego użytkowania/.
2. Wykaz pomieszczeń przeznaczonych do adaptacji zatwierdza Zarząd MSM w oparciu o opinię administracji osiedlowych oraz komisji GZM Rady Nadzorczej.

§ 18

Przed przystąpieniem do adaptacji pomieszczeń na cele mieszkaniowe należy uzyskać pozytywną opinię lub decyzję właściwych organów nadzoru budowlanego, zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 19

Prace adaptacyjne mogą być wykonane bezpośrednio przez przyszłego najemcę lub przez Spółdzielnię.

§ 20

Koszty adaptacji pomieszczeń przeznaczonych do najmu przez rodziny zamieszkujące w budynkach przeznaczonych do rozbiórki pod inwestycje Spółdzielni będą obciążały koszty zadania inwestycyjnego na terenie którego dokonano wykwaterowania.

§ 21

1. Przekazanie pomieszczenia do adaptacji bezpośrednio przez przyszłego najemcę następuje protokolarnie.
2. Adaptacji pomieszczeń dokonuje przyszły użytkownik na własny koszt ponosząc również koszty usunięcia wszelkich szkód powstałych w związku z wykonaniem prac adaptacyjnych.

W przypadku zmiany instalacji gazowej, grzewczej, wentylacyjnej, telewizji kablowej, konstrukcji ścian nośnych wymagany jest projekt tych zmian zatwierdzony przez odpowiedni organ nadzoru techniczno – budowlanego. Zarząd Spółdzielni może zastrzec wykonanie pewnego zakresu robót przez wykonawcę wskazanego przez Spółdzielnię w szczególności przeróbkę instalacji gazowej, grzewczej, wentylacyjnej, telewizji kablowej i inne. W sytuacji montażu nowej instalacji służącej do przesyłania mediów komunalnych /woda, gaz, energia elektryczna, energia cieplna/ wymagany jest montaż opomiarowania tych mediów.

3. Spółdzielnia kontroluje prawidłowość wykonywania prac adaptacyjnych oraz dokonuje odbioru wykonywanych robót.

§ 22

1. Spółdzielnia może dokonać adaptacji pomieszczenia w celu przekwaterowania osób, które utraciły członkostwo w Spółdzielni w związku z zaniechaniem dokonywania opłat za używanie mieszkania spółdzielczego.
2. Najemca przed zawarciem umowy najmu wpłaci kaucję wg zasad określonych w § 8 regulaminu.

§ 23

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 28.11.2005 r. /protokół nr 11/2005/ i wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia.
2. Z dniem 28.11.2005 r. uchyla się regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych oraz zasady doboru najemców z dnia 08.05.2003 r. /prot. nr 7/2003/