

REGULAMIN NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Regulamin określa tryb i zasady najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie.

II. NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH.

§ 2

1. Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości może wynajmować lokale mieszkalne stanowiące jej własność.
2. Wynajmowane mogą być również mieszkania zajmowane przez byłych członków Spółdzielni, którzy utracili prawo do mieszkania wskutek wykluczenia z członkostwa, jednak wyłącznie w sytuacji, kiedy przyczyny wykluczenia ustały.
3. Decyzję o najmie danego lokalu spółdzielczego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 3

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być osoby fizyczne i prawne.
2. Z najemcami lokali mieszkalnych Spółdzielnia zawiera umowy najmu.
3. Umowa najmu zawarta z osobą fizyczną w czasie trwania małżeństwa powinna być zawarta z obojgiem małżonków.

§ 4

1. Umowy najmu zawiera Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa najmu winna określać:
 - położenie lokalu mieszkalnego, jego adres, wielkość z wyszczególnieniem pomieszczeń, powierzchnię mieszkalną,
 - obowiązki najemcy dotyczące utrzymania należytego stanu technicznego lokalu,
 - wysokość zabezpieczenia finansowego na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu i znajdujących się w nim urządzeń,
 - rodzaj napraw i konserwacji obciążających najemcę,
 - termin i rodzaj wnoszonych opłat czynszowych i innych należności,
 - sposób rozwiązania umowy.

§ 5

1. Najemca przed podpisaniem umowy winien wnieść zabezpieczenie finansowe będące zabezpieczeniem lokalu i znajdujących się w nim urządzeń w wysokości stanowiącej równowartość aktualnego spółdzielczego wkładu mieszkaniowego, wyliczonego dla wynajmowanego lokalu.
2. W przypadku mieszkań wynajmowanych dla osób fizycznych, zajmujących ten lokal bez tytułu prawnego w związku z wykluczeniem z członkostwa, zabezpieczenie finansowe stanowi posiadany wkład mieszkaniowy.
3. W przypadku rozwiązania umowy najmu zabezpieczenie finansowe podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
4. W sytuacji rozwiązania umowy najmu wskutek ponownego przydzielenia lokalu określonego w § 2 ust. 2, zabezpieczenie finansowe zostaje automatycznie zaliczone na spółdzielczy wkład mieszkaniowy.

§ 6

Najemca w ramach opłat czynszowych ponosi pełne koszty utrzymania mieszkania i wnosi inne opłaty związane z jego eksploatacją na zasadach identycznych jak członkowie Spółdzielni.

§ 7

1. Najemca, z którym została zawarta umowa najmu, obejmuje i po wygaśnięciu umowy zdaje lokal mieszkalny protokołem zdawczo-odbiorczym, w którym określony jest stan techniczny lokalu oraz stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
2. Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Obowiązki te nie dotyczą najemców, z którymi została rozwiązana umowa najmu wskutek przydziału im tego lokalu.
3. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy, określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 8

Dział Członkowsko-Mieszkaniowy zobowiązany jest prowadzić rejestr umów najmu lokali mieszkalnych.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie

Marek Czajkowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie

Ryszard Hulewicz