Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w zasobach Tarnowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Rozdział I
Ogólne zasady kwalifikowania lokali mieszkalnych do wynajmu

§ 1

Na podstawie zapisów § 37 ust. 1 - 4 Statutu TSM, Spółdzielnia może zawierać z członkami Spółdzielni oraz osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, zarówno osobami fizycznymi jak i prawnymi, umowy o najem lokali mieszkalnych.

§ 2

Lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi do wynajmu mogą być:

1) mieszkania spółdzielcze z odzysku, do których spółdzielcze prawa dotychczasowych użytkowników wygasły /wolne w sensie prawnym/ i nie podlegają zbyciu na drodze postępowania przetargowego zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2) mieszkania powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych, pracowni, poddaszy, pralni lub suszarni nadające się do zamieszkania zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
3) mieszkania w budynkach nowo zrealizowanych, na które brak jest chętnych do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz nie są objęte przedmiotem najmu stosownie do zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 551).

§ 3

1. Decyzję o zakwalifikowaniu lokalu mieszkalnego do wynajmu podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.
2. Wynajem może odbywać się poprzez rozpatrzenie podań osób chętnych lub poprzez ogłoszenie do składania ofert.
3. Ogłoszenie dotyczące możliwości najmu lokali winno być umieszczone co najmniej na stronie internetowej Spółdzielni i tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
4. Ogłoszenie powinno zawierać: termin składania ofert, podstawowe dane o lokalu mieszkalnym, minimalną miesięczną stawkę czynszu najmu za 1 m^2 oraz wysokość wymaganej kaucji.
5. Oferta winna zawierać następujące dane:
   a) nazwisko i imię oferenta lub nazwa osoby prawnej oraz adres zamieszkania lub siedziby (w przypadku innego adresu korespondencyjnego również i ten adres),
   b) adres lokalu mieszkalnego o najem którego ubiega się oferent,
   c) proponowaną stawkę czynszu najmu, która nie może być niższa niż podana w ogłoszeniu,
   d) oświadczenie oferenta o braku samodzielnego tytułu prawnego do lokalu.

   Ponadto dodatkowe uzasadnienie ubiegania się o najem np. niepełnosprawność, oczekiwanie na przydział lokalu komunalnego wraz z potwierdzeniem tego faktu, zrzeczenie się prawa do dotychczasowego lokalu z równoczesnym wyrównaniem zaległości w stosunku do Spółdzielni.

6. Umowa o najem lokalu mieszkalnego może być zawarta na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę każdorazowo indywidualną sytuację przyszłego najemcy, jak też uzasadniony interes Spółdzielni.

Rozdział II
Kryteria i zasady wyboru najemców lokali mieszkalnych oraz zawarcie umowy najmu

§ 4

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być:
   a) członkowie lub byli członkowie Spółdzielni, mieszkający w zasobach Spółdzielni, posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, zalegający w opłatach za użytkowanie lokalu o których mowa w §§ 90 - 94 statutu którzy:
      - dobrowolnie przekazali na rzecz Spółdzielni obecnie zajmowane spółdzielcze lokatorskie prawa do mieszkania lub
      - przed podpisaniem umowy najmu lokalu zbyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, co dokumentują przedkładając stosowny akt notarialny z równoczesnym uregulowaniem wszelkich zaległości w stosunku do Tarnowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej lub
      - w drodze licytacji przeprowadzonej przez komornika zgodnie z przepisami kodeku postepowania cywilnego utracili tytuł prawny do lokalu.
   b) członkowie Spółdzielni oraz osoby pozostające w stosunku najmu, wraz z osobami z nimi wspólnie zamieszkałymi, którzy utracili możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym lokalu na skutek klęski żywiołowej,
   c) osoby niepełnosprawne z terenu miasta Tarnowa, mające poręczenie Urzędu Miasta o przysługującym im prawie do mieszkania komunalnego po przedłożeniu stosownego zaświadczenia z Urzędu Miasta o oczekiwaniu na taki lokal,
   d) inne osoby fizyczne lub prawne nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku, gdy postępowanie o najem lokalu odbywa się w formie składania ofert stosuje się następujące zasady:
   1) otwarcia ofert w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu dokonuje powołana do tego Komisja w składzie:
      a) 1 członek Zarządu,
      b) 2 osoby z Działu Członkowsko – Mieszkaniowego,
   2) zadaniem Komisji jest sprawdzenie ofert pod kątem formalnym oraz dokonania ich analizy w kontekście kryteriów pierwszeństwa wyboru biorąc pod uwagę:
      a) zadłużenie w stosunku do Tarnowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
      b) stopień niepełnosprawności,
      c) pisemne poparcie czynników społecznych lub Urzędu Miasta Tarnowa,
      d) wysokość zaproponowanej przez oferenta miesięcznej stawki czynszu najmu za m^2 powierzchni lokalu. Stawka czynszu najmu nie może być niższa niż obliczona według zasad określonych w § 12,
   3) z prac Komisji sporządzany jest protokół, który wraz z jej opinią jest przedkładany do akceptacji Zarządu,
   4) ostateczną decyzję o wyborze oferenta podejmuje Zarząd,
   5) w przypadku podania przez kilku oferentów identycznych ofert i braku innych kryteriów pierwszeństwa Zarząd może polecić przeprowadzenie przez Komisję ustnej licytacji w której uczestniczą oferenci podający identyczne propozycje. Licytacja ustna winna się odbyć najpóźniej w terminie 10 dni licząc od daty podjęcia takiej decyzji

przez Zarząd z zastrzeżeniem, że kwota postąpienia nie powinna być niższa niż 0,50 zł/m^2. Z przeprowadzonej licytacji sporządza się protokół celem podjęcia przez Zarząd ostatecznej decyzji.

§ 5

1. Po dokonaniu wyboru najemcy strony w terminie 14 dni zawierają umowę określającą szczegółowe warunki najmu lokalu.
2. Umowę z najemcą zawiera Zarząd Spółdzielni w formie pisemnej.
3. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wpłacenie kaucji ustalonej zgodnie z zapisem ust. 4.
4. Kaucja jest ustalana jako 6 - krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
5. Kaucja o której mowa w ust. 3 jest w pierwszej kolejności zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń z tytułu ponadnormatywnego zużycia lokalu w trakcie użytkowania, a następnie wszelkich należności finansowych z tytułu najmu.
6. Zwrot kaucji nastąpi w terminie do jednego miesiąca po protokolarnym przejęciu lokalu przez Spółdzielnię i potrąceniu należności o których mowa w ust. 5.
7. W przypadku zawierania umowy najmu z osobą, której członkostwo w Spółdzielni ustało w miejsce kaucji zatrzymuje się kwotę z rozliczenia wkładu lokatorskiego lub budowlanego do wysokości kaucji. Pozostałą część wkładu po odjęciu kaucji pomniejsza się o wszelkie zobowiązania byłego członka w stosunku do Tarnowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i zwraca się zainteresowanemu.
8. Umowa najmu winna przewidywać między innymi, które obowiązujące w Spółdzielni regulaminy mają zastosowanie do najemcy.

Rozdział III
Zasady korzystania z lokalu

§ 6

1. Najemcy lokalu nie będzie wolno podnajmować lokalu w całości lub części ani oddawać go bezpłatnie w użytkowanie. Naruszenie tego warunku stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia.
3. Umowa najmu zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony może być rozwiązana przez Spółdzielnię za miesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli najemca:
   a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
   b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za użytkowanie lokalu co najmniej za 3 pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych opłat i bieżących należności,
   c) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu który może użytkować we własnym zakresie.

§ 7

1. 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.
2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Osoby wyżej wymienione wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci i nie posiadają prawa do innego lokalu mieszkalnego. Osoba, która wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nie jest zobowiązana do wpłaty kaucji. Kaucja wpłacona przez zmarłego najemcę zostaje przeksięgowana na rzecz nowego najemcy.
3. Za zapłatę czynszu najmu i innych opłat obciążających lokal odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

§ 8

Przed wydaniem lokalu najemcy, strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia lokalu oraz znajdujących się w nim instalacji i urządzeń techniczno-sanitarnych. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu Spółdzielni.

§ 9

1. Najemca zobowiązany jest utrzymywać lokal mieszkalny i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego.
2. Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak: klatki schodowe, dźwigi, korytarze piwniczne i inne przejścia, pomieszczenia gospodarcze i otoczenie budynku.
3. Najemca nie może dokonywać zmian naruszających substancję lokalu mieszkalnego lub budynku bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
4. Najemca zobowiązany jest do likwidacji skutków zniszczeń lub pokrycia kosztów napraw szkód powstałych z winy Najemcy.
5. Najemca jest zobowiązany udostępnić Spółdzielni lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi w celu dokonania okresowego, a także doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego oraz przeprowadzenia niezbędnych prac remontowych.
6. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany natychmiast udostępnić lokal. Jeżeli Najemca jest nieobecny, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 10

Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
2) okien i drzwi;
3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych,

zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;

5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
   a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
   b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

§ 11

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za wcześniejszą pisemną zgodą Spółdzielni, na własny koszt bez prawa zwrotu nakładów poniesionych na te ulepszenia.
2. Po zakończeniu najmu Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
3. Stan techniczny lokalu zdawanego przez Najemcę nie może być gorszy od stanu w jakim lokal mieszkalny znajdował się w chwili przekazania go do najmu stwierdzonego protokołem.

Rozdział IV
Czynsz i inne opłaty wynikające z tytułu najmu lokalu mieszkalnego

§ 12

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca obowiązany jest opłacać czynsz najmu oraz opłaty niezależne od Spółdzielni. Wysokość opłat za najem oraz warunki płatności określa umowa najmu, którą z Najemcą lokalu zawiera Zarząd Spółdzielni.
2. Minimalną miesięczną stawkę czynszu najmu za 1 m^2 powierzchni lokalu mieszkalnego określa Zarząd Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Minimalna stawka czynszu najmu nie może być niższa niż 3 % wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa małopolskiego z wyłączeniem miasta Krakowa ustalanego przez Wojewodę Małopolskiego stosownie do zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 611) liczonej w skali roku.
4. W przypadku zwiększenia stawki wartości odtworzeniowej, stawka czynszu najmu za najem lokalu decyzją Zarządu Spółdzielni może zostać zwiększona. Zmiana stawki czynszu nastąpi w drodze aneksu do umowy. Zmiana ta nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy. O zamiarze wypowiedzenia stawki czynszu Spółdzielnia informuje najemców z 3 - miesięcznym wyprzedzeniem.
5. W ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia Najemca może pisemnie odmówić przyjęcia podwyżki. Skutkiem powyższego jest rozwiązanie umowy z upływem okresu wypowiedzenia i przekazanie lokalu do Spółdzielni.
6. Od nie wpłaconego w terminie czynszu i innych opłat Spółdzielnia pobierać będzie odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. W przypadku gdy umowa zawarta na czas oznaczony nie zostanie przedłużona przez Zarząd Spółdzielni, a Najemca nie odda dobrowolnie do Spółdzielni mieszkania

i zajmuje go nadal bezumownie oraz w przypadku wypowiedzenia umowy najmu i braku zwrotu lokalu do Spółdzielni, naliczane będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.
Wysokość odszkodowania będzie liczona jako dwukrotność minimalnej stawki czynszu najmu, o której mowa w ust 3 obowiązującej na dzień naliczenia odszkodowania.

§ 13
Przepisy końcowe

1. Zapisy dotyczące wysokości czynszu najmu i odszkodowań, o których mowa w Rozdziale IV dotyczą wszystkich lokali objętych umowami najmu, zajmujących lokale bezumownie oraz bez tytułu prawnego z zastrzeżeniem ust 2 i 3.
2. W przypadku tzw. „lokali funkcyjnych" zajmowanych aktualnie bez tytułu prawnego Zarząd Spółdzielni uprawniony jest do podpisania umów najmu na czas nieoznaczony. Warunkiem powyższego jest rezygnacja dysponenta lokalu z dotychczasowych uprawnień w formie oświadczenia skierowanego do Spółdzielni.
3. W przypadku zgłoszenia roszczenia o zawarcie umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przez dwie lub więcej osób i toczącego się postępowania sądowego w tym zakresie, do czasu uprawomocnienia się rozstrzygnięcia sądowego nie stosuje się zasady naliczania odszkodowania o którym mowa w § 12 ust. 7.
4. Osobie, która miała podpisaną umowę najmu i została ona wypowiedziana z powodu nieuiszczania czynszu przysługuje roszczenie o ponowne podpisanie umowy pod warunkiem spłaty w całości zadłużenia wraz z odsetkami.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego(tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 611).

Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 27.07.2020 r. uchwałą nr 18/20.

Niniejszy Regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 22.02.2021 r. uchwałą nr .7. /21 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Smoła Tadeusz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
Krawczyk Jerzy