

Zasady wynajmowania lokali na cele mieszkalne
w SML-W w Legionowie

I . Najem lokali mieszkalnych

1. Najemcami:
 - 1) lokali mieszkalnych wraz z piwnicą przynależną
 - 2) lokali przystosowanych na cele mieszkalne,
 - 3) lokali pozostałych – pomocniczych na cele mieszkalne (dodatkowe piwnice, powierzchnie pod schodami i inne lokale z części wspólnej nieruchomości), mogą być zarówno członkowie Spółdzielni, jak i osoby nie będące członkami Spółdzielni. Pierwszeństwo w zawarciu umowy przysługuje członkowi Spółdzielni.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają umowy, które zawiera Zarząd Spółdzielni z najemcą.
3. Przez umowę najmu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania na czas nieoznaczony, chyba że najem lokalu jest związany ze stosunkiem pracy lub zawarcia umowy na czas oznaczony żąda najemca.
4. Rozpoczęcie najmu rozpoczyna się po podpisaniu umowy najmu i protokołu – przekazania lokalu.
5. W protokole o przekazanie lokalu strony określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
6. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.
7. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia :
 - 1) Czynszu, który obejmuje koszty utrzymania lokalu wraz z naliczonym zyskiem i zwrotem kapitału.
 - 2) Innych opłat za używanie lokalu niezależnych od Spółdzielni za dostawę do lokalu energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody, za odbiór ścieków, odpadów.
8. Czynsz, nie może być niższy od ponoszonych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w tym pomieszczeń wspólnego użytkowania np. windy, w przeliczeniu na zajmowaną powierzchnię lokalu.
9. Podstawą kalkulacji kosztów jest wysokość stawki eksploatacyjnej w zł/m², którą uchwała Rada Nadzorcza dla lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby nie będące członkami spółdzielni oraz najwyższa stawka podatku od nieruchomości w osiedlu.
10. Zarząd Spółdzielni może ustalić:
 - 1) Zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:
 - a) 1,5 % nakładów poniesionych przez Spółdzielnie na budowę albo zakup lokalu lub,

- b) 10% nakładów poniesionych przez Spółdzielnię na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększającego jego wartość użytkową
- aż do ich pełnego zwrotu;
- 2) Zysk naliczony od kosztów utrzymania lokali :
- a) Dla Najemców lokali mieszkalnych pełnowartościowych wraz z piwnicą przynależną:
- jeżeli najemcą jest gospodarz pracujący w SML-W w Legionowie 0 %,
 - jeżeli najemcą jest były gospodarz lub współmałżonek 10 %,
 - jeżeli najemcą są dzieci gospodarza 20%,
 - jeżeli najemcą jest osoba nie wymieniona powyżej (pozostali najemcy) 30%,
- b) Dla Najemcy lokali przystosowanych na cele mieszkalne,
- 10%
- c) Dla Najemcy lokali pozostałych– pomocniczych na cele mieszkalne ((powierzchnie pod schodami, dodatkowe piwnice i inne lokale z części wspólnej nieruchomości),
- 30%.
- 3) Współczynnik korekcyjny 0,8 do stawki eksploatacyjnej w zł/m² dla lokali wynajętych na cele mieszkalne w zasobach SML-W, aktualnie zatrudnionemu gospodarzowi na czas trwania stosunku pracy.
11. Czynsz za najem lokali wraz z opłatami, o których mowa w pkt.7 n/ zasad jest płatny miesięcznie z góry do 28 dnia każdego miesiąca, na konto bankowe Spółdzielni podane w umowie najmu.
12. Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
13. Przed podpisaniem umowy najmu na lokale, o których mowa w pkt.1 ppkt.1 i 2 oraz protokołu przekazania lokalu Najemca obowiązany jest do wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu.
14. Kaucja ta nie może przekroczyć 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy.
15. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
16. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności wynajmującego – Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.
17. Czynsz, inne opłaty za używanie lokalu i kaucja ustalone są w umowie najmu.
18. Warunki najmu określa umowa najmu.
19. Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń

technicznych związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, gazu, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku.

20. Najemca jest obowiązany utrzymać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegania regulaminu domowego.
21. Spółdzielnia może wypowiedzieć najem najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal:
- a) używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
 - b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat, o których mowa w pkt. 7 niniejszego regulaminu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących opłat,
 - c) wynajął, podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego użytkowania bez pisemnej zgody Spółdzielni.

II. Najem instytucjonalny lokalu

1. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przeznaczeniu danego lokalu do najmu instytucjonalnego.
2. W przypadku podjęcia decyzji, o której mowa w pkt. II.1., w celu uzyskania najwyższej kwoty czynszu, Zarząd ogłasza konkurs ofert.
3. Umowa najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego może być zawarta wyłącznie z osobą fizyczną, która nie jest członkiem Spółdzielni.
4. Umowa najmu instytucjonalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony. Do umów tych, nie ma zastosowania przepis art. 661 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.
5. Do umowy najmu instytucjonalnego lokalu załącza się oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.
6. Zawarcie umowy najmu instytucjonalnego może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu instytucjonalnego lokalu przysługujących Spółdzielni oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

7. Kaucja, o której mowa w pkt II.6 nie może przekraczać 6 - krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu za dany lokal, obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu instytucjonalnego lokalu.

III. Przepisy końcowe

1. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni lub nieruchomości mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tekst jednolity (Dz. U. z 2019 r, poz. 1182)
2. Niniejsze zasady zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 19/21 z dnia 17 czerwca 2021r. i wchodzi w życie z dniem ich uchwalenia.
3. Z dniem uchwalenia niniejszych zasad tracą moc obowiązującą zasady przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 36/19 z dnia 19.09.2019r. ze zmianami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 06/2020 z dnia 20.02.2020r.