

## REGULAMIN NAJMU

Spółdzielni Mieszkaniowej „ENERGETYK” w Zamościu

Podstawę prawną opracowania niniejszego Regulaminu stanowi § 30 ust.1 pkt. 3), § 35 ust.1 oraz § 37 ust. 1 pkt. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ENERGETYK” w Zamościu.

### § 1

1. Regulamin określa zasady najmu nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „ENERGETYK”.
2. Przedmiotem najmu mogą być lokale mieszkalne i użytkowe, garaże, nieruchomości niezabudowane lub ich części, pomieszczenia wspólne usytuowane w budynkach mieszkalnych lub garażach wielostanowiskowych zaprojektowane jako pomieszczenia gospodarczo-użytkowe, schowki, pomieszczenia administracyjno-gospodarcze, lub pomieszczenia powstałe w wyniku adaptacji i zabudowy korytarzy i klatek schodowych.

### § 2

1. Osoby ubiegające się o najem nieruchomości składają do Zarządu Spółdzielni wniosek o zawarcie umowy najmu wskazanej nieruchomości.
2. Osoby ubiegające się o najem pomieszczenia wspólnego lub jego części (o ile technicznie jest możliwe wyodrębnienie części pomieszczenia wspólnego) składają do Zarządu Spółdzielni wniosek o zawarcie umowy najmu wskazanego pomieszczenia lub jego części z dokumentem potwierdzającym akceptację osób wskazanych w ust. 3.
3. Pomieszczenia wspólne mogą być przedmiotem najmu po uzyskaniu przez osobę ubiegającą się o najem wskazanych pomieszczeń, akceptacji co najmniej 51 % właścicieli lokali lub osób, którym przysługuje tytuł prawny

do lokalu inny niż prawo własności w danej klatce lub garażu wielostanowiskowym.

### § 3

1. Wyłonienie najemcy lokali, mieszkalnych, użytkowych i garaży następuje w drodze przetargu przeprowadzonego zgodnie z postanowieniami Regulaminu zbywania nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „ENERGETYK”, z tym zastrzeżeniem, że cenę wywoławczą stanowi stawka miesięcznego czynszu, a kwota postąpienia wynosi 2 % ceny wywoławczej.
2. W przypadku dwukrotnego przeprowadzenia postępowania przetargowego zakończonego wynikiem negatywnym, Zarząd Spółdzielni może dokonać wyboru najemcy „z wolnej ręki” bez przetargu.

### § 4

Umowy najmu nieruchomości gruntowych niezabudowanych lub ich części zawierane są bez przeprowadzenia procedury przetargowej, na warunkach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.

### § 5

1. Umowy najmu pomieszczeń wspólnych lub ich części zawiera się bez przeprowadzania procedury przetargowej, zgodnie z postanowieniami ust. 2, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
2. W sytuacji wpływu, w okresie dwóch tygodni kalendarzowych, kilku wniosków dotyczących najmu danego pomieszczenia wspólnego, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu, ustala się w następującej kolejności:
  - a. mieszkaniec klatki, w której znajduje się dane pomieszczenie,
  - b. mieszkaniec innej klatki, w budynku w którym znajduje się dane pomieszczenie,

- c. mieszkaniowiec danej nieruchomości,
  - d. członek spółdzielni, nie spełniający warunków z pkt. a-c,
  - e. osoba nie będąca członkiem, ani mieszkańcem Spółdzielni.
3. W sytuacji, gdy co najmniej dwie osoby spełniają takie same kryteria określone w ust. 1, Zarząd przeprowadza przetarg ustny w celu wyłonienia najemcy. Umowa najmu zostaje zawarta z osobą, która zaoferuje najwyższą cenę czynszu najmu.

## § 6

1. Umowę najmu zawiera się na czas określony lub nieokreślony.
2. Umowa określa szczegółowe warunki najmu, a w szczególności powierzchnię nieruchomości będącej przedmiotem najmu i jej przeznaczenie.
3. Przekazanie nieruchomości do używania następuje po zawarciu umowy najmu, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego przez najemcę z przedstawicielem Spółdzielni.
4. Najemca zobowiązany jest przestrzegać postanowień zawartej umowy oraz niniejszego Regulaminu.

## § 7

1. Minimalne stawki czynszu dla poszczególnych rodzajów nieruchomości ustala Rada Nadzorcza.
2. Umowa najmu musi zawierać postanowienia, że czynsz najmu będzie waloryzowany jeden raz w roku kalendarzowym w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany przez Prezesa GUS w pierwszym kwartale danego roku kalendarzowego.
3. Środki uzyskane z tytułu czynszu najmu będą przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji danej nieruchomości.

## § 8

1. Najemca zobowiązany jest do:
  - a) Korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem,
  - b) Utrzymywania nieruchomości we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
  - c) Przestrzegania przepisów przeciwpożarowych,
  - d) Przestrzegania zasad używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców obowiązujących w SM „ENERGETYK”
  - e) Udostępniania nieruchomości pracownikom Spółdzielni lub odpowiednim służbom w celu dokonania przeglądu lub usunięcia awarii.
2. Najemca nie ma prawa do:
  - a) Wykorzystywania nieruchomości w innym celu niż określony w umowie najmu, bez pisemnej zgody Spółdzielni,
  - b) Dokonywania zmian, lub adaptacji i instalowania urządzeń elektrycznych w przedmiocie najmu bez pisemnej zgody Spółdzielni.

## § 9

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr nieruchomości, o których mowa w § 1 i ich najemców.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia i ma zastosowanie do umów najmu zawartych po dniu jego uchwalenia.
3. Zarząd Spółdzielni w umowach zawartych przed dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu wprowadzi w formie aneksu postanowienia dotyczące przeznaczenia wynajmowanej nieruchomości i waloryzacji stawki czynszu.

