

**LUBELSKA SPOŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w LUBLINIE**

REGULAMIN NAJMU LOKALI W LUBELSKIEJ SPOŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Podstawa prawna:

- 1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zm.);
- 2) Statut LSM.

Lublin, dnia 09 października 2018 r.

I. Przepisy ogólne.

§ 1

1. Dla zaspokojenia potrzeb lokalowych członków Spółdzielnia może wynajmować członkom, oraz w przypadkach określonych w niniejszym Regulaminie także innym osobom, lokale mieszkalne, użytkowe i garaże stanowiące jej własność.
2. Lokale mogą być wynajmowane osobom prawnym i osobom fizycznym.
3. Decyzję o najmie lokalu podejmuje Zarząd po zasięgnięciu opinii Rady Osiedla, która dotyczy oceny rodzaju działalności, która byłaby prowadzona w lokalu. Opinia jest wymagana w przypadku gdy nastąpić ma zmiana sposobu przeznaczenia lokalu.
4. Zarząd może oddać lokal w najem także w przypadku złożenia tylko jednej oferty.
5. Lokale mogą być wynajmowane na podstawie przetargu, konkursu ofert lub z wolnej ręki.

§ 2

1. Przetarg lub konkurs ofert ogłasza Zarząd Spółdzielni. Zarząd zobowiązany jest ogłosić przetarg, gdy wynika to z obowiązujących przepisów lub postanowień Statutu albo regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu (konkursie ofert) powinno określać w szczególności:
 - a) miejsce i termin składania ofert,
 - b) miejsce i termin przetargu,
 - c) opis lokalu (adres, pow. użytkową, przeznaczenie),
 - d) zastrzeżenie o możliwości odwołania lub unieważnienia przetargu (konkursu ofert) w każdym czasie bez podania przyczyn.
3. Oferta powinna być złożona na piśmie, chyba że warunki przetargu lub konkursu ofert przewidują formę ustną, i powinna zawierać w szczególności:
 - a) imię i nazwisko (nazwę) oferenta,
 - b) rodzaj działalności, jaką zamierza prowadzić w lokalu,
 - c) oferowaną stawkę za najem.
4. W celu rozstrzygnięcia przetargu lub konkursu ofert Zarząd powołuje 3 – osobową. Komisję w skład której wchodzi: członek Rady Osiedla, pracownik Administracji Osiedla, pracownik Zarządu Ogólnego.
5. Komisja ze swoich czynności sporządza protokół.
6. W przypadku równorzędności ofert, pierwszeństwo w wynajęciu lokalu ma członek Spółdzielni. Jeżeli nie można wskazać oferenta, któremu przysługuje prawo pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, Zarząd podejmuje decyzję, z którą z osób zawrzeć umowę najmu.

§ 3

1. Wybór najemcy z wolnej ręki dokonuje Zarząd w przypadku gdy:
 - a) odrębne przepisy nie nakładają innego obowiązku,
 - b) przetarg lub konkurs ofert nie wyłonił najemcy, chyba że odrębne przepisy nakładają obowiązek przeprowadzenia przetargu,
 - c) parametry techniczne lokalu uzasadniają dokonanie wyboru najemcy z wolnej ręki.
2. Najemca, która ma objąć lokal w najem w wyniku dokonania wyboru z wolnej ręki zobowiązany jest do zawarcia umowy o najem w terminie 7 dni od dnia jego wyboru.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do przestrzegania przepisów wewnątrzsółdzielczych.
2. Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania (np.: windy, korytarze, klatki schodowe, zsypy, itp.) oraz otoczenie budynku.
3. Najemca nie może dokonywać zmian naruszających substancję lokalu lub budynku bez zgody Spółdzielni.
4. Wszelkie prace adaptacyjne mogą być wykonywane na podstawie projektu budowlanego obejmującego całość branż wraz z uzgodnieniami techniczno – administracyjnymi, które zostaną przedstawione do akceptacji Spółdzielni przed przystąpieniem do adaptacji.

5. Zainstalowanie urządzeń pomiarowych poboru: energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, wody zimnej, gazu, dokonuje najemca we własnym zakresie i na własny koszt.
6. Przeprowadzenie bieżącej konserwacji i napraw innych istniejących, a nie wymienionych wyżej urządzeń należy do najemcy.
7. Najemca zobowiązany jest do likwidacji skutków zniszczeń lub pokrycia kosztów napraw szkód mogących powstać w pomieszczeniach i drogach dojazdowych, w związku z prowadzona działalnością.
8. Najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu, przestrzegając przepisów „Regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego”, w szczególności utrzymywania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia zgodnego współżycia mieszkańców.
9. Najemca przyjmuje na siebie odpowiedzialność materialną za utratę lub uszkodzenie wyposażenia wewnętrznego, określonego protokołem zdawczo – odbiorczym, według wyceny dokonanej przez Spółdzielnię, przy zastosowaniu cen obowiązujących w dacie ustalenia szkody.

§ 5

1. Przedmiot najmu, prawa i obowiązki stron, okres najmu oraz wysokość opłat określa umowa o najem lokalu.
2. Umowę z najemcą zawiera Zarząd Spółdzielni niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu, wyborze oferty lub podjęcia decyzji o oddaniu lokalu w najem z wolnej ręki, albo gdy najemcy przysługuje na mocy odrębnych przepisów prawo do zawarcia umowy najmu.

II. Najem lokalu użytkowego

§ 6

1. Umowa najmu lokalu użytkowego powinna być zabezpieczona wniesioną przez najemcę kaucją, z zastrzeżeniem ust. 5.
2. Umowa najmu powinna być zawarta na czas nieokreślony. W przypadkach uzasadnionych potrzebami Spółdzielni, charakterem działalności najemcy lub innymi przyczynami, umowa może być zawarta na czas określony.
3. Wysokość kaucji nie może być niższa od równowartości trzymiesięcznego czynszu najmu, wyliczonego na dzień zawarcia umowy.
3. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do ulokowania kaucji na lokacie bankowej.
4. Odsetki od lokaty ustalane będą w wysokości równej stopie oprocentowania lokat trzymiesięcznych (w banku, w którym Spółdzielnia posiada rachunek).
5. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na zamianę kaucji na weksel lub złożenie przez najemcę oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie aktu notarialnego co do obowiązku zapłaty zaległych opłat czynszowych, odsetek i innych opłat oraz opróżnienia lokalu na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego. W uzasadnionych przypadkach strony mogą uzgodnić inne równoważne zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni.
6. Kaucja podlega zwrotowi w wysokości wpłaconej wraz z odsetkami w terminie 2 tygodni od daty rozwiązania umowy pod warunkiem wydania lokalu Spółdzielni oraz rozliczenia się ze wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni.
7. W przypadku zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat Zarząd Spółdzielni zalicza wniesioną kaucję na poczet zobowiązań najemcy wobec Spółdzielni.

§ 7

1. Wydanie najemcy lokalu winno odbyć się na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
2. Protokół zdawczo – odbiorczy, o którym mowa w ust. 1 winien zawierać w szczególności:
 - a) oznaczenie najemcy,
 - b) oznaczenie lokalu, jego parametrów oraz stanu technicznego,
 - c) wyposażenie lokalu, w tym urządzeń pomiarowych,
 - d) wskazania zamontowanych urządzeń pomiarowych,
 - e) inne elementy istotne dla Spółdzielni lub najemcy.

3. Nie sporządza się protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w ust. 1, gdy zmiana najemcy nie jest związana ze zwrotem lokalu lub gdy Spółdzielnia wyrazi zgodę na powyższe.

§ 8

1. Po ustaniu stosunku najmu najemca zobowiązany jest przekazać wynajmowany lokal w stanie niepogorszonym. Przekazanie lokalu wynajmującemu odbywa się na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. W przypadku gdy były najemca nie przystąpił do czynności przekazania lub opuścił lokal bez sporządzenia takiego protokołu, Spółdzielnia sporządzi taki protokół, z zachowaniem zasad określonych w § 7 Regulaminu.
2. Jeżeli najemca ulepszył przedmiot najmu w sposób trwały, wynajmujący może zatrzymać ulepszenia po dokonaniu ich wyceny, bądź żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, chyba że strony w umowie postanowiły inaczej.
3. W przypadkach spornych dotyczących ww. wyceny decyduje opinia biegłego rzeczoznawcy, dokonana w oparciu o kosztorys z uwzględnieniem zużycia technicznego.
4. Szczegółowe zasady rozliczeń określa umowa najmu lub oddzielne porozumienie zawarte w tej sprawie.

§ 9

1. Najemca zobowiązany jest do płacenia czynszu z tytułu najmu lokalu w stosunku miesięcznym z góry do dnia 10 - go każdego miesiąca, za który przypada należność, bez uprzedniego wezwania, chyba że strony w umowie ze szczególnie uzasadnionych przyczyn postanowią inaczej.
2. W przypadku nieterminowego regulowania należności Spółdzielni przysługuje prawo do naliczania odsetek za zwłokę.
3. Spółdzielni przysługuje prawo do zmiany wysokości czynszu najmu bez konieczności wypowiedzania warunków umowy. W uzasadnionych przypadkach zasady zmiany wysokości czynszu może określić umowa najmu, chyba że zmiana wysokości czynszu wynika ze zmiany należności publiczno – prawnych (np. podatek od nieruchomości, podatek VAT, opłata za wieczyste użytkowanie) lub innych opłat niezależnych od spółdzielni.

§ 10

1. Spółdzielni przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia, w szczególności gdy najemca:
 - 1) używa lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonuje zmian naruszających substancję lokalu lub budynku,
 - 2) używa lokal w sposób powodujący znaczne jego zniszczenie lub uszkodzenie,
 - 3) narusza w sposób rażący postanowienia Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni,
 - 4) zalega z opłatą czynszu i innych opłat za 2 miesiące,
 - 5) wynajmuje lub oddaje w bezpłatne używanie całości lub części lokalu użytkowego bez zgody Spółdzielni,
 - 6) nie złoży kaucji, weksla lub oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty czynszu najmu i innych opłat oraz opróżnienia lokalu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem okresu wypowiedzenia określonym w umowie nie dłuższym niż trzy miesiące. W szczególnie uzasadnionych przypadkach strony w umowie mogą ustalić dłuższy okres wypowiedzenia.
3. W przypadku niedotrzymania terminu opuszczenia lokalu w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Spółdzielnia może obciążyć byłego najemcę 3 – krotną wysokością czynszu określonego w umowie z dnia rozwiązania umowy.

III. Najem lokalu mieszkalnego

§ 11

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta po wniesieniu przez najemcę kaucji.

2. Umowa najmu powinna być zawarta na czas określony nie dłuższy niż 10 lat. W przypadku uzasadnionym potrzebami Spółdzielni lub innymi przyczynami, umowa może być zawarta na czas nieokreślony.
3. Wysokość kaucji nie może być niższa od równowartości trzymiesięcznego czynszu najmu, wyliczonego na dzień zawarcia umowy i nie wyższa niż dwunastokrotność czynszu, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.
4. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do ulokowania kaucji na lokacie bankowej.
5. Odsetki od lokaty ustalane będą w wysokości równej stopie oprocentowania lokat trzymiesięcznych (w banku, w którym Spółdzielnia posiada rachunek).
6. W przypadku zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat Zarząd Spółdzielni zalicza wniesioną kaucję na poczet zobowiązań najemcy wobec Spółdzielni.

§ 12

1. Czynsz najmu obejmujący składniki zależne od Spółdzielni nie może być niższy od wysokości opłat eksploatacyjnych jak dla lokali mieszkalnych, co do których ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w danej nieruchomości, określonych uchwałami organów Spółdzielni.
2. Najemca uiszcza opłaty w terminie i na zasadach przewidzianych dla członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. W związku ze wzrostem kosztów utrzymania zasobów, Spółdzielnia ma prawo do zmiany naliczeń czynszowych określonych w umowie na podstawie uchwał organów Spółdzielni. Wprowadzenie zmian wymaga formy pisemnej.
4. Przejęcie lokalu przez najemcę oraz jego przekazanie po rozwiązaniu umowy najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego. Postanowienia § 7 i 8 Regulaminu stosuje się odpowiednio.

§ 13

W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują osoby uprawnione na mocy odrębnych przepisów, chyba że z tego prawa zrezygnują z zachowaniem wymogów określonych w tych przepisach.

IV. Postanowienia końcowe

§ 14

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem i umową z najemcą, obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego oraz statutu Spółdzielni.

§ 15

Traci moc „Regulamin najmu lokali w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20 grudnia 2004 r. uchwałą nr 17/2004.

§ 16

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia przez Radę Nadzorczą, t.j. w dniu 09 października 2018 r. (uchwała nr 31./2018).

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**



Grażyna Mach

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**



Włodzimierz Gawel