

# **REGULAMIN ZASAD NAJMU LOKALI Spółdzielni Mieszkaniowej „Zachodnia”**

## **I. Postanowienia ogólne.**

### **§ 1**

1. Regulamin określa zasady wynajmowania i ustalania opłat za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Lokale zgodnie z §73.2 Statutu SMZ wynajmowane są po cenach wolnorynkowych

### **§ 2**

1. Do wynajmu lokali upoważniony jest Zarząd.
2. Lokale wynajmuje się w drodze przetargu.
3. W sytuacjach szczególnych Zarząd może odstąpić od przetargu i wynająć lokal osobie, która za porozumieniem stron zwróci nakłady poczynione na adaptacje i modernizacje pomieszczeń poprzedniemu najemcy.

### **§ 3**

1. W obecnej sytuacji prawnej wszystkie garaże zajmowane są na zasadach własnościowych praw do lokalu.
2. Zarząd nie pośredniczy w wynajmowaniu garaży.

### **§ 4**

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz według zasad Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. (Dz. Ust. nr 71 z 21 czerwca 2001 poz.733 z póź. Zmianami) oraz opłaty niezależne od spółdzielni.  
Na czynsz składa się opłata eksploatacyjna, opłata na fundusz remontowy oraz obciążenia lokalne (podatek od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania gruntu).  
Opłaty niezależne od spółdzielni to opłaty za dostawę wody i odbiór ścieków, opłaty za energię cieplną na cele ogrzewania pomieszczeń i wody, opłaty za energię elektryczną, wywóz śmieci, eksploatację dźwigów.
2. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową wynikającą z przepisów kodeksu cywilnego.
3. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów Spółdzielni Mieszkaniowej.

## **II. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów.**

### **§ 5**

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów są:
  - m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - jedna osoba zamieszkała w lokalu,
  - urządzenia pomiarowe,
  - inne jednostki
2. Do powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania ( pokoje, kuchnię, przedpokoje, łazienki, ubikacje, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane).

### **§ 6**

1. Przy rozliczeniu kosztów najmu mieszkania i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu” stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji prowadzonej przez SMZ.

## **III. Ustalanie opłat użytkowania lokali.**

### **§ 7**

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za użytkowanie lokali stanowi plan gospodarczy określony i realizowany przez Zarząd Spółdzielni, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą zgodnie z § 67 pkt. 6 Statutu.
2. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta nakładów oraz wysokości opłat za użytkowanie lokali.
3. Opłaty za użytkowanie lokali winny być uiszczane co miesiąc do ostatniego dnia miesiąca.

### **§ 8**

1. Opłaty eksploatacyjne wnoszone przez najemców lokali użytkowych ustalone są wg. cen wolnorynkowych w drodze negocjacji lub konkursu ofert. Wyboru nowego najemcy dokonuje Zarząd Spółdzielni ogłaszając przetarg w prasie lokalnej lub na tablicy ogłoszeń w administracji spółdzielni.
2. Przy wyborze najemcy Zarząd kieruje się oferowaną branżą oraz czy dany typ usług istnieje już na osiedlu.
3. W umowie najmu lokalu użytkowego oprócz czynszu określa się również opłaty za dostarczane media i sposób ich rozliczeń.

## § 9

Pozostałe opłaty tj.:

1. za energię ciepłą
  2. za dostawę wody wodociągowej i odprowadzanie ścieków
  3. za dźwigi osobowe
  4. za wywóz nieczystości
  5. za energię elektryczną
  6. za inne tytuły
- są rozliczane wg. zasad stosowanych w Spółdzielni

## § 10

Zasady użytkowania lokali mieszkalnych oraz obowiązki najemców określa „Regulamin porządku domowego” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

### **IV. Postanowienia końcowe.**

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zachodnia” nr 48/V z dnia 12.09.2007r. i obowiązuje od dnia 12.09.2007r.