

Uchwała nr 44/RN/2023
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli
z dnia 15 grudnia 2023 roku w sprawie wewnętrznych aktów normatywnych

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 109 ust.1 pkt 17 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

Uchwała Aneks nr 1/2023 do Regulaminu najmu lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz dzierżawy terenów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli o następującej treści:

ANEKS nr 1/2023

§ 2 Regulaminu najmu lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz dzierżawy terenów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli otrzymuje brzmienie:
„1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być osoby fizyczne i prawne indywidualne zakwalifikowane przez Zarząd Spółdzielni do zawarcia umowy najmu.”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Anna Białecka

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sławomir Glazar


Otrzymują:

FK

EZ

OT

OS

a/a



Uchwała nr 18/RN/2020
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli
z dnia 16 czerwca 2020 roku w sprawie wewnętrznych aktów normatywnych.

Działając na podstawie § 109 ust. 1 pkt. 17 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1

Uchwała Aneks nr 1 do Regulaminu najmu lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz dzierżawy terenów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli o następującej treści:

ANEKS nr 1/2020

W „Regulaminie najmu lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz dzierżawy terenów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli” dodaje się:

Punkt 5 w § 1 Regulaminu o brzmieniu: „Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wybudowane z przeznaczeniem na wynajem. Wynajem jest przeprowadzony w oparciu o najem instytucjonalny. Wynajem odbywa się po przeprowadzeniu aukcji lub przetargu. Potencjalny najemca przed dniem aukcji lub przetargu jest zobowiązany dostarczyć dokument o swoich rocznych dochodach. Paragrafy 10-15 niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio.”

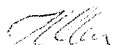
Dodaje się zapis w punkcie 3 w § 7 w brzmieniu: „Najemca lokalu nie może podnajmować lokalu osobom trzecim.”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

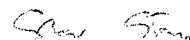
Sekretarz Rady Nadzorczej

Krzysztof Makara



Przewodniczący Rady Nadzorczej

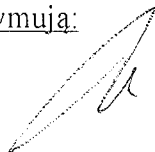
Sławomir Glazar



Otrzymują:

EZ

a/a



REGULAMIN

NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH, LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU ORAZ DZIERŻAWY TERENÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LOKATOR” W ZDUŃSKIEJ WOLI

I. LOKALE MIESZKALNE

§ 1

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu oraz lokale zajmowane bez tytułu prawnego przez byłych członków Spółdzielni, ich spadkobierców lub członków rodzin.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Oferty najmu przedkładane są przez Spółdzielnię w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
4. Informacje o wolnych lokalach przeznaczonych do wynajmu Spółdzielnia ogłasza w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 2

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być:
 - a/ osoby fizyczne, które utraciły członkostwo w Spółdzielni i mają prawo ubiegania się o powtórne przyjęcie w poczet członków na podstawie § 5 ust.2 pkt. 7 Statutu Spółdzielni pod warunkiem uregulowania zadłużenia wobec Spółdzielni w formie: spłaty zadłużenia w całości, spłaty zadłużenia w ratach uzgodnionych z Zarządem Spółdzielni,
 - b/ inne osoby fizyczne i prawne indywidualnie zakwalifikowane przez Zarząd Spółdzielni do zawarcia umowy najmu.

§ 3

Wraz z lokalem mieszkalnym najemca otrzymuje do korzystania inne pomieszczenia przynależne do lokalu określone w umowie najmu.

§ 4

1. Za najem lokalu najemca obowiązany jest płacić czynsz oraz inne opłaty zgodnie z zawartą umową.
2. W zależności od wyposażenia lokalu najemca obowiązany jest uiszczać czynsz oraz inne opłaty zgodnie z zawartą umową, między innymi:
 - zaliczkę za centralne ogrzewanie,
 - zaliczkę za centralną ciepłą wodę,
 - zaliczkę za wodę i ścieki,
 - opłatę za odbiór nieczystości stałych
 - opłatę za podatek,
 - opłatę za domofon,
 - opłatę za sieć telekomunikacyjną,
 - opłatę za podzielniki,
 - opłatę za wodomierze,
 - opłatę za termomodernizację.

Zaliczki i opłaty podlegają rozliczeniu w sposób określony w odpowiednich Regulaminach Spółdzielni.

3. Wysokość czynszu i innych opłat wynajmujący ustala w dniu zawarcia umowy najmu. Zmiana wysokości czynszu i świadczeń dokonywana jest w drodze jednostronnego oświadczenia woli Spółdzielni, w formie wydruku komputerowego doręczonego najemcy.
4. Najemca obowiązany jest płacić czynsz najmu i inne opłaty na konto Spółdzielni, z góry za każdy miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca. Za datę zapłaty liczy się datę wpływu należności na konto Spółdzielni.
5. W razie niedotrzymania terminu wpłaty nalicza się odsetki ustawowe.

§ 5

Najemcę i inne osoby przebywające w lokalu obowiązuje Statut i odpowiednie regulaminy wydane na jego podstawie.

§ 6

1. Najemcy mogą zostać zobowiązani do wniesienia kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu.

§ 7

1. Szczegóły najmu lokalu reguluje umowa najmu zawierana pomiędzy Spółdzielnią i najemcą.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr umów najmu lokali mieszkalnych.

§ 8

1. Z osobami, które nie przestrzegają umowy, postanowień Statutu lub regulaminów wydanych na jego podstawie Zarząd rozwiązuje umowę najmu i przeprowadza postępowanie zmierzające do odzyskania lokalu.

II. LOKALE O INNYM PRZEZNACZENIU

§ 9

1. Pod pojęciem lokali o innym przeznaczeniu należy rozumieć pomieszczenia i budynki znajdujące się w zasobach Spółdzielni, nie przeznaczone na funkcje mieszkalne i nie przeznaczone na potrzeby własne Spółdzielni.
2. Do lokali o innym przeznaczeniu należą w szczególności lokale użytkowe (handlowe, usługowe, handlowo-usługowe) i garaże.
3. Lokale o innym przeznaczeniu podlegające wynajmowi to lokale wolnostojące, lokale piwniczne w budynkach mieszkalnych, inne lokale w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych Spółdzielni.

§ 10

Wyżej wymienione lokale nadzorowane są przez Zarząd Spółdzielni zwłaszcza w zakresie prawidłowego ich wykorzystania.

§ 11

1. Wynajem lokali o innym przeznaczeniu z wyjątkiem lokali piwnicznych odbywa się po przeprowadzeniu przetargu pisemnego lub aukcji. Informację o przetargu lub aukcji ogłasza się w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

W przypadku braku co najmniej dwóch uczestników w przetargu lub aukcji, Spółdzielnia może dokonać wynajmu na wniosek zainteresowanego.

2. Wynajem lokali piwnicznych odbywa się na wniosek zainteresowanych.
O kolejności wynajmu decyduje data wpływu podania do Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni po przeprowadzeniu jednego przetargu lub aukcji na wynajem lokalu o innym przeznaczeniu zakończonym brakiem rozstrzygnięcia z powodu braku zainteresowanych, może wynajmując lokal w trybie bezprzetargowym z tzw. wolnej ręki za cenę nie niższą niż 60% stawki eksploatacyjnej z ostatniego przetargu.
4. W przypadku oddawania w najem lokali nowo wybudowanych Zarząd Spółdzielni określa kryteria doboru najemców i zasady ustalenia wysokości czynszu uwzględniając:
 - koszt inwestycji,
 - liczbę osób zainteresowanych najmem,
 - społeczno - gospodarczy cel inwestycji.

§ 12

W przypadku konieczności dokonania adaptacji wynajmowanego lokalu najemca jest zobowiązany dokonać jej na własny koszt i we własnym zakresie po uprzednim uzyskaniu zgody przez Spółdzielnię, bez prawa zwrotu poniesionych koniecznych nakładów.

§ 13

Najemca zobowiązany jest dokonać wpłaty kaucji w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni przed objęciem lokalu i podpisaniem umowy najmu.

§ 14

Za najem lokalu najemca zobowiązany jest płacić czynsz według stawek określonych w umowie.

§ 15

Szczegółowe ustalenia dotyczące wzajemnych praw i obowiązków najemcy i wynajmującego zawarte są w umowie o najem lokalu.

III. DZIERŻAWA TERENÓW

§ 16

1. Dzierżawa terenów odbywa się po przeprowadzeniu przetargu pisemnego lub aukcji. Informację o przetargu lub aukcji ogłasza się w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni po przeprowadzeniu jednego przetargu lub aukcji na dzierżawę terenu zakończonym brakiem rozstrzygnięcia z powodu braku zainteresowanych, może wydzierżawić teren w trybie bezprzetargowym z tzw. wolnej ręki za cenę nie niższą niż 60% stawki eksploatacyjnej z ostatniego przetargu.

§ 17

Dzierżawca jest zobowiązany do wpłaty kaucji w przypadku ustalenia jej wysokości przez Zarząd Spółdzielni, przed podpisaniem umowy dzierżawy.

§ 18

Za dzierżawę terenu dzierżawca jest zobowiązany płacić czynsz według stawek określonych w umowie.

§ 19

W przypadku konieczności dokonania naniesień na dzierżawionym terenie typu: przyłącza, ogrodzenie, budynki itp. Dzierżawca jest zobowiązany dokonać je na własny koszt i we własnym zakresie, po uprzednim uzyskaniu zgody przez Spółdzielnię, bez prawa zwrotu poniesionych koniecznych nakładów.

§ 20

Szczegółowe ustalenia dotyczące wzajemnych praw i obowiązków wydzierżawiającego i dzierżawcy zawarte są w umowie o dzierżawę terenu.

IV. OGÓLNE ZASADY DOTYCZĄCE PRZETARGÓW I AUKCJI

§ 21

1. Komisję przetargową powołuje Dyrektor Spółdzielni.
2. Z przebiegu przetargu komisja spisuje protokół.
3. Stawienie się jednego oferenta wystarczy do odbycia przetargu.
4. W przypadku odstąpienia od podpisania umowy najmu lub dzierżawy, wygrywający przetarg traci złożone wadium.
5. Spółdzielnia pisemnie, po wyłonieniu oferenta, informuje wszystkich uczestników przetargu o jego wynikach.
6. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 22

1. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 21 czerwca 2016 roku z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia. Uchwała nr 29/RN/2016.
2. Tracą moc regulaminy:
 - 1) Regulamin najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” z dnia 22.12.2011 roku;
 - 2) Regulamin przetargu o dzierżawę terenów, wynajmu lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” w Zduńskiej Woli z dnia 21 lutego 1997 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Elżbieta Trenkner



Przewodniczący Rady Nadzorczej
Sławomir Glazar



Otrzymują:

EZ

OC

OT

FK

a/a