

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych w SML-W w Legionowie

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być zarówno członkowie Spółdzielni, jak i inne osoby fizyczne i prawne. W przypadku zaproponowania przez członka Spółdzielni i osobę nie będącą członkiem Spółdzielni tych samych warunków najmu, 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 wraz z pomieszczeniami przynależnymi do używania na czas nieoznaczony, chyba że najem lokalu jest związany ze stosunkiem pracy lub zawarcia umowy na czas oznaczony żąda najemca, nie krótszy jednak niż 3 lata.
4. Rozpoczęcie najmu odbywa 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. Spółdzielnia pobiera od Najemcy:
 - a) Czynsz - opłatę eksploatacyjną, za m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) Inne opłaty za używanie lokalu - niezależne od Spółdzielni, np.: za energię elektryczną, energię cieplną, gaz, wodę, za odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę.
8. Opłata eksploatacyjna, o której mowa w w/w pkt.7a, nie może być niższa od ponoszonych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w przeliczeniu na zajmowaną powierzchnię.
Wysokość stawki eksploatacyjnej opłaty czynszowej w zł/m² na podstawie kalkulacji, uchwała Rada Nadzorcza.
9. Zarząd Spółdzielni może ustalić podwyżkę czynszu, o:
 - 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
 - w przedziale od 5% do 30%.
10. Czynnysz za najem lokalu mieszkalnego jest płatny miesięcznie z góry do 28 dnia miesiąca na podstawie faktur VAT, na konto bankowe Spółdzielni.
11. Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
12. Przed podpisaniem protokołu przekazania lokalu Najemca obowiązany jest do wpłacania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu.
13. Kaucja ta nie może przekroczyć 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy.
14. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności wynajmującego – Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.
15. Czynnysz, inne opłaty za używanie lokalu i kaucja ustalone są w umowie najmu.
16. Warunki najmu i zakończenia trwania najmu określa umowa najmu.
17. Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, utrzymania porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia.
18. Najemca jest obowiązany utrzymać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzeganiu regulaminu domowego.
19. 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,
 - b/ wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,

- c/ jest w zwłoce z opłatą czynszu lub opłatami, o których mowa w pkt 5 niniejszego regulaminu, co najmniej przez dwa pełne okresy płatności,
- d/ podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego użytkowania bez zgody Spółdzielni.

20. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 ze zm.).

21. Nin. Zasady zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 32/15 z mocą obowiązującą od dnia 01.05.2015r.