



## GÓRNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W CIESZYNIE

ul. Bielska 84, 43-400 Cieszyn, tel. (33) 479-40-00, fax (33) 479-40-11,

e-mail: sekretariat@gsm.cieszyn.pl, www.gsm.cieszyn.pl

NIP: 548-007-52-29, REGON: 001241065, KRS 0000132579,

PKO BP S.A. o/Bielsko Biała nr 88 1020 1390 0000 6702 0018 9811

### REGULAMIN

#### wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych

#### Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie

Uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.03.2009 r. uchwałą nr 18/03/2009/RN

- ❖ Po zmianach wprowadzonych przez Radę Nadzorczą w dniu 18.02.2014 r. uchwałą nr 3/02/2014/RN
- ❖ Po zmianach wprowadzonych przez Radę Nadzorczą w dniu 26.02.2019 r. uchwałą nr 26/02/2019/RN
- ❖ Po zmianach wprowadzonych przez Radę Nadzorczą w dniu 16.05.2023 r. uchwałą nr 33/05/2023/RN

#### Spis treści

<b>I. Podstawa prawna</b> .....	1
<b>II. Postanowienia ogólne</b> .....	1
<b>III. Najem lokali mieszkalnych</b> .....	2
<b>IV. Najem lokali użytkowych</b> .....	4



## **I. Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (**Dz.U. 1964 Nr 16 poz. 93 z póź. zm.**).
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (**Dz.U. 2001 Nr 71 poz. 733 z póź. zm.**).
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (**Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210 z późn. zm.**).
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (**Dz.U. 2001 Nr 4 poz. 27 z późn. zm.**).
5. Statut Spółdzielni.

## **II. Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

Niniejszy Regulamin określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, lokali użytkowych w Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie.

### **§ 2**

Spółdzielnia może wynajmować członkom Spółdzielni oraz osobom nie będącym członkami Spółdzielni wolne w sensie prawnym lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe.

### **§ 3**

1. Umowa najmu lokalu zawierana jest w formie pisemnej.
2. Umowa najmu lokalu może być zawarta na czas nieoznaczony lub oznaczony.

### **§ 4**

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przekazać Najemcy lokal w stanie nadającym się do użytkowania.
2. Szczegółowy stan techniczny wynajmowanego lokalu określa protokół przekazania. Protokół ten stanowi integralną część umowy najmu oraz podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

### **§ 5**

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz najmu oraz inne opłaty niezależne od Spółdzielni.



2. Wysokość czynszu najmu oraz innych opłat niezależnych od Spółdzielni określa umowa najmu, przy czym ustalony czynsz najmu powinien uwzględniać przeznaczenie użytkowanego lokalu.
3. Czynsz najmu oraz inne opłaty niezależne od Spółdzielni za lokale mieszkalne powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca. Czynsz najmu za lokale użytkowe powinien być uiszczany co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca, a inne opłaty niezależne od Spółdzielni do dnia określonego w refakturze.
4. Obowiązek uiszczania czynszu najmu oraz innych opłat niezależnych od Spółdzielni powstaje z dniem postawienia Najemcy lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconego w terminie czynszu najmu i innych opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia naliczy odsetki ustawowe.
6. Najemca nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z czynszu najmu i innych opłat niezależnych od Spółdzielni.

## **§ 6**

Najemca lokalu obowiązany jest na żądanie Spółdzielni udostępnić wejście do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, w celu wyposażenia budynku lub jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje i urządzenia, zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Najemcę, dokonania odczytu urządzeń pomiarowych i kontroli urządzeń pomiarowych.

## **§ 7**

Spółdzielnia prowadzi rejestry wynajmowanych lokali. Sposób prowadzenia rejestrów określa Zarząd Spółdzielni.

### **III. Najem lokali mieszkalnych**

## **§ 8**

1. Osoba zainteresowana wynajęciem lokalu mieszkalnego zobowiązana jest złożyć pisemną ofertę.
2. Doboru najemców lokali mieszkalnych dokonuje Zarząd w drodze przetargu ogłaszanego na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Przy rozpatrywaniu ofert dotyczących lokali mieszkalnych uwzględnia się ofertę najkorzystniejszą cenowo.



4. W przypadku ofert równoważnych cenowo pierwszeństwo wynajęcia lokalu przysługuje członkowi Spółdzielni.
5. Zarząd może, za zgodą Rady Nadzorczej, wynająć lokal mieszkalny w trybie bezprzetargowym wybranemu najemcy, w przypadku braku ofert w ogłoszonym przetargu.

### **§ 9**

W przypadkach uzasadnionych wyjątkowymi względami zdrowotnymi, rodzinnymi lub mieszkaniowymi, umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta w trybie bezprzetargowym z byłym członkiem Spółdzielni, który utracił tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w związku z zaleganiem z opłatami za używanie lokalu mieszkalnego.

### **§ 10**

Przedmiotem umowy najmu zawartej z byłym członkiem, o którym mowa w § 9 może być zarówno lokal mieszkalny dotychczas przez niego zajmowany jak i inny, wskazany przez Spółdzielnię.

### **§ 11**

1. Do umowy najmu lokalu mieszkalnego mają zastosowanie uregulowania zawarte w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001 r., z późniejszymi zmianami.
2. Szczegółowe warunki najmu lokalu mieszkalnego, obowiązki Najemcy i Spółdzielni określa zawarta umowa najmu.

### **§ 12**

Najemca lokalu mieszkalnego przed zawarciem umowy najmu zobowiązany jest do wpłaty na konto Spółdzielni kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię, nie przekraczającej 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

### **§ 13**

1. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.



2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

#### **IV. Najem lokali użytkowych**

##### **§14**

Szczegółowe warunki najmu lokali użytkowych oraz obowiązki Najemcy i Spółdzielni określa umowa najmu.

##### **§15**

1. Doboru najemców lokali użytkowych dokonuje Zarząd w drodze przetargu ogłaszanego na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Przy rozpatrywaniu ofert dotyczących lokali użytkowych uwzględnia się ofertę najkorzystniejszą cenowo, z uwzględnieniem charakteru działalności przyszłego Najemcy.
3. W przypadku ofert równoważnych cenowo pierwszeństwo wynajęcia lokalu przysługuje członkowi Spółdzielni.
4. Zarząd może, za zgodą Rady Nadzorczej, wynająć lokal użytkowy w trybie bezprzetargowym wybranemu najemcy, w przypadku konieczności zapewnienia członkom Spółdzielni określonych usług, działalności handlowej lub w razie braku ofert w ogłoszonym przetargu.

##### **§ 16**

W uzasadnionych przypadkach najemca lokalu użytkowego zobowiązany jest przed objęciem lokalu wpłacić na konto Spółdzielni:

- kaucję w wysokości ustalonej w umowie, w wysokości nie mniejszej niż jednomiesięczny czynsz z tytułu wynajmowania lokalu,

##### **§ 17**

1. Kaucja winna być wpłacona przed podpisaniem umowy najmu.
2. Wpłacona kaucja nie podlega waloryzacji.
3. Zwrot kaucji Najemcy powinien nastąpić w terminie do trzech miesięcy od ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiło protokolarne przejęcie przez Spółdzielnię zwolnionego lokalu.



**§ 18**

Sposób rozliczania i naliczania opłat niezależnych od Spółdzielni, w przypadku lokali użytkowych reguluje umowa najmu.

**§ 19**

1. Umowa najmu może być rozwiązana z zachowaniem okresu wypowiedzenia ustalonego w umowie najmu.

**§ 20**

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest do odnowienia lokalu.
2. W przypadku nie wykonania lub nienależytego wykonania odnowienia lokalu, Spółdzielnia będzie uprawniona do jego odnowienia na koszt Najemcy.
3. Obowiązki Najemcy, w tym zakres napraw i konserwacji, określa każdorazowo umowa najmu.

**§ 21**

Wszelkie rozliczenia pomiędzy stronami ujęte w § 20 będą dokonywane w oparciu o obowiązujące na dzień rozliczenia cenniki „Sekocenbud” oraz Katalog Nakładów Rzeczowych.

**§22**

Po zakończeniu najmu Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wpłaconej kaucji kwot wynikających z zadłużenia czynszowego i innych opłat niezależnych od Spółdzielni oraz roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy.

**§ 23**

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.03.2009r. uchwałą nr 18/03/2009/RN.
2. Regulamin obowiązuje od 01.04.2009r.