

Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych w PSM „Stella” w Tychach.

I. Przepisy ogólne

1. Spółdzielnia może oddać w najem następujące pomieszczenia:
 - a) lokale mieszkalne, z zastrzeżeniem zapisów punktu III ust. 2,
 - b) lokale użytkowe,
 - c) inne pomieszczenia pozostające w zarządzie Spółdzielni w szczególności:
 - dodatkowe komórki,
 - pomieszczenia zsypowe i inne pomieszczenia lub powierzchnie, które można zabudować lub zagospodarować zwane dalej w Regulaminie lokalami.
2. Decyzje w sprawach, o których mowa w punkcie 1 podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Decyzję o wynajęciu lokali podejmuje Zarząd.
4. Informacja o przeznaczeniu lokali do wynajęcia wraz ze wskazaniem położenia lokalu, jego powierzchni i innych istotnych danych powinno zostać ogłoszona na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach informacyjnych w budynkach Spółdzielni.
5. W poszukiwaniu Najemców Zarząd Spółdzielni może korzystać z pomocy profesjonalnych pośredników.
6. W razie większej liczby zainteresowanych wyboru Najemcy dokonuje Zarząd, kierując się zasadami ekonomiki i prawidłowej gospodarki zasobami Spółdzielni.
7. Prawa i obowiązki stron umowy najmu reguluje umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

II. Prawa i obowiązki stron umowy najmu lokalu użytkowego.

1. W przypadku spółek, umowę podpisują osoby upoważnione do ich reprezentowania.
2. Zmiany zabudowy lokalu muszą być zgodne z przepisami prawa budowlanego, a najemca musi uzyskać akceptację Spółdzielni. Akceptacja ta daje podstawy do ewentualnych roszczeń najemcy względem Spółdzielni o odpłatne przejście tych zmian w momencie zdania lokalu.
3. Jeśli w umowie nie określono inaczej, wszelkie zmiany w wyposażeniu stałym lub wewnętrznej zabudowie, wykonywane są staraniem i na koszt najemcy lokalu.
4. W przypadku rozwiązania umowy, najemca zobowiązany jest przywrócić pierwotny stan wyposażenia i wewnętrznej zabudowy lokalu własnym staraniem i na swój koszt, chyba że Spółdzielnia uzna dokonane zmiany za przydatne i przejmie je od najemcy za obopólną zgodą.
5. Przejęcie lokalu po zawarciu umowy i po jej rozwiązaniu następuje poprzez podpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego.

III. Najem lokali mieszkalnych.

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być zarówno członkowie Spółdzielni jak i inne osoby fizyczne lub prawne.
2. Mieszkania wolne w sensie prawnym i faktycznym mogą zostać wynajęte przy zachowaniu następujących zasad:
 - pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje pełnoletnim dzieciom i rodzicom członków Spółdzielni, wspólnie z nimi zamieszkałym, którzy złożyli wniosek o wynajem, pod warunkiem, że nie zalegają z opłatami w stosunku do Spółdzielni,

- w szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd ma prawo pominąć kolejność, jeśli przemawiają za tym szczególnie względy losowe, społeczno – gospodarcze lub zasady współżycia społecznego.

IV. Prawa i obowiązki stron umowy najmu lokalu mieszkalnego.

1. Prawa i obowiązki stron najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu oraz inne szczegółowe warunki najmu określa umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią, a najemcą, która pod rygorem nieważności winna być sporządzona w formie pisemnej.
2. Zawarcie umowy najmu dopuszczalne jest wyłącznie na czas oznaczony, nie dłuższy niż 1 rok, z możliwością zawarcia kolejnych takich umów, o ile najemcy wywiązuje się należycie z zobowiązań umownych.
3. Umowa najmu dotycząca osób fizycznych w czasie trwania małżeństwa powinna być zawarta z obojgiem małżonków.
4. Umowy powinny zawierać zapis, że obowiązki Najemcy są takie jak w regulaminach obowiązujących w PSM Stella:
5. Najemca przed objęciem lokalu może zostać zobowiązany do wniesienia kaucji na zabezpieczenie należności czynszowych oraz zabezpieczenia roszczeń wynajmującego /Spółdzielni/ na wypadek ustania umowy najmu, przysługujących mu z tytułu zużycia lokalu, urządzeń i instalacji w nim się znajdujących.
6. Wysokość kaucji, każdorazowo przed zawarciem umowy najmu, określa Zarząd Spółdzielni, w wysokości nie większej niż 3-miesięczny czynsz.
7. Wydany najemcy protokolarnie lokal winien być wykorzystywany zgodnie z celem jego przeznaczenia.
8. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
9. Najemca nie ma prawa przeprowadzać żadnych prac modernizacyjnych czy też adaptacyjnych w pomieszczeniach będących przedmiotem najmu bez pisemnej zgody Spółdzielni.
10. Najemca obowiązany jest dbać o pomieszczenia będące przedmiotem najmu ze szczególną starannością oraz dokonywać niezbędnych napraw dla zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
11. Umowa podnajmu lokalu w całości lub jego części albo oddania w bezpłatne używanie wymaga zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie.
12. Przed wydaniem lokalu Najemcy sporządza się protokół, który szczegółowo określa stan techniczny znajdujących się w lokalu instalacji wraz z punktami odbiorczymi, innych elementów budowlanych, w tym m. in. podłóg, ścian, stropów, stolarki drzwiowej i okiennej oraz spisuje się stan wodomierzy, podzielników kosztów ciepła (jeżeli są zamontowane).

V. Postanowienia końcowe.

1. Do spraw nieuregulowanych w regulaminie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, ustawy o ochronie praw lokatora oraz ustawy o dodatkach mieszkaniowych, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i prawa spółdzielczego, a także statut PSM „Stella” i akty wewnętrzne spółdzielni.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej PSM „Stella” w Tychach Nr 7/RN/2022 z dnia 25.04.2022 r. i obowiązuje od dnia 01.05.2022 r. Jednocześnie traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej PSM „Stella” w Tychach Nr 9/RN/2012 z dnia 26.03.2012 r.