

Rady Nadzorczej Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu
z dnia 07.07.2022 r.

w sprawie: **uchwalenia Regulaminu najmu lokali i dzierżawy gruntów Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.**

Niniejszym Rada Nadzorcza Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 135 ust. 11 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

Uchwalić Regulamin najmu lokali i dzierżawy gruntów GSM.

§ 2

Regulamin najmu lokali i dzierżawy gruntów GSM stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Traci moc Regulamin najmu lokali i dzierżawy gruntów GSM uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 76/05 z dnia 04.08.2005 roku.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

§ 5

Wykonanie niniejszej uchwały zleca się Zarządowi Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Tomasz Cisoń

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

Henryk Boruch

Uzasadnienie

W związku z uwagami lustracji (za lata 2016-2018), spowodowanymi koniecznością doprecyzowania zapisów zawartych w poprzednim Regulaminie najmu lokali i dzierżawy gruntów GSM, Rada Nadzorcza po przeanalizowaniu uznaje, że uwagi te zasługują na uwzględnienie i uchwała nowy Regulamin najmu lokali i dzierżawy gruntów Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.

Uchwałę sprawdzono
pod względem
formalno-prawnym

PREZES ZARZĄDU
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Jędrzej Janiec

PREZES ZARZĄDU
ds. Eksploatacyjnej i
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Ryszard Jasiński

01.07.2022



Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa

www.grodzkasm.pl email: sekretariat@grodzkasm.pl

R E G U L A M I N

najmu lokali i dzierżawy gruntów

Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu

(załącznik nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej nr 29/2022 z dnia 07.07.2022 r.)

Nowy Sącz m-c lipiec 2022 r.

REGULAMIN

najmu lokali i dzierżawy gruntów

GRODZKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W NOWYM SĄCZU

Podstawa prawna :

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r, o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2021 r. poz. 1208)
2. Ustawa z 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny (Dz.U.2020 r. poz. 1740)
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Dz.U.2022 r. poz. 172)
4. Statut Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.

I. Najem:

§ 1

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, znajdujące się w budynkach Spółdzielni wolne, w sensie prawnym, do których nie można ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe, lub brak możliwości zasiedlenia.

§ 2

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu i inne istotne postanowienia określa umowa, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
3. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

§ 3

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym w przypadku braku chętnych członków Spółdzielni.
2. Warunki najmu opisanego w ust. 1 określa umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a najemcą.
3. Ogłoszenia o wolnych lokalach do wynajmu umieszczane mogą być w lokalnych mediach oraz w poszczególnych siedzibach ZAB-ów.

§ 4

1. Najemcy lokali spółdzielczych zobowiązani są do wniesienia kwoty (kaucji) będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się.
2. Wysokość kaucji wynosi 3-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 5

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przyjęciem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia w zależności od złożonego wniosku jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę o:
 - 1) ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pod warunkiem dokonania przez najemcę spłaty zadłużenia z tytułu najmu oraz wniesienia wkładu mieszkaniowego w wysokości różnicy między wartością rynkową danego lokalu a udzieloną na ten lokal pomocą publiczną. Na poczet wymaganego wkładu zalicza się zwaloryzowaną kaucję mieszkaniową przekazaną Spółdzielni przez poprzedniego właściciela budynku
 - 2) ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub przeniesienia własności lokalu pod warunkiem dokonania przez najemcę spłaty zadłużenia z tytułu najmu oraz wniesienia wkładu budowlanego odpowiadającego różnicy między rynkową wartością lokalu a zwaloryzowaną kaucją mieszkaniową przekazaną Spółdzielni przez poprzedniego właściciela budynku.
2. Koszty ustalania wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy przeniesienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu albo przeniesienia własności lokalu.

§ 6

1. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
 - 1) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji budynku,
 - 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
 - 4) koszty zawarcia przedmiotowej umowy obciążają członka Spółdzielni na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
2. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 6, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podst. art. 691 K.c.tj. małżonka, jeżeli nie był współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, i inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobę która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą., jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę po przedłożeniu postanowienia sądowego .

§ 7

1. Nakłady inne niż określone w art. 681 K.c. a to. drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody - najemca wykonuje za zgodą spółdzielni na

własny koszt i ryzyko bez prawa zwrotu ich równowartości, chyba że umowa stanowi inaczej.

§ 8

Zasady wynajmowania, wysokość opłat i rozliczania kosztów poniesionych na wykończenie mieszkań wynajmowanych przez Spółdzielnię określa każdorazowo umowa zawarta z najemcą.

§ 9

Po zakończeniu najmu, najemca obowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będącego następstwem prawidłowego używania.

II. Dzierżawa

§ 10

1. Spółdzielnia może wydzierżawiać grunty do używania i pobierania pożytków.
2. Szczegółowe zasady dzierżawy w zakresie : praw i obowiązków stron, okresu trwania dzierżawy, wysokość czynszu dzierżawnego i inne istotne postanowienia określa umowa zawarta pomiędzy stronami.
3. W umowach dzierżawy w sprawach kaucji stosuje się odpowiednie zapisy jak do lokali spółdzielczych.

III. Postanowienia końcowe :

§ 11

Traci moc Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 76/05 z dnia 04.08.2005 roku.

§ 12

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 29/2022 w dniu 07.07.2022 roku i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Eksploatacyjno-Inwestycyjnych
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Ryszard Jasiński

PREZES ZARZĄDU CZŁONEK ZARZĄDU
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej ds. Finansowych - Główny Księgowy
w Nowym Sączu Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Jarosław Iwaniec

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu
mgr inż. Tomasz Cisoń

UR-879 R4
W8201.07.2022
mgr inż. Tomasz Cisoń

