

R E G U L A M I N

NAJMU LOKALI W OSTROŁĘCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

NAJEM LOKALI

§ 1

1. Przedmiotem najmu mogą być lokale mieszkalne, lokale użytkowe oraz pomieszczenia ogólnego użytku na XI piętrach wieżowców – zaadaptowane na cele mieszkalne.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Przy braku zainteresowania najmem lokali ze strony członków Spółdzielni umowa o najem lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobami nie będącymi członkami Spółdzielni - w kolejności złożenia wniosku.
5. Szczegółowe warunki najmu określa umowa najmu.

§ 2

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być osoby prawne i inne jednostki nie posiadające osobowości prawnej.
2. Decyzję o zawarciu umowy najmu podejmuje Zarząd Spółdzielni, w której określa warunki i terminy najmu.

§ 3

1. Najemcami pomieszczeń zaadaptowanych na cele mieszkalne na XI piętrach wieżowców mogą być:

- osoby, które zostały wyeksmiowane z lokali mieszkalnych, do pomieszczeń ogólnego użytku na czas oczekiwania na lokal socjalny,
 - osoby, z którymi zawarte zostały umowy najmu przed datą uchwalenia niniejszego regulaminu.
2. Najemca lokalu na XI piętrze wieżowca wnosi kaucję na poczet pokrycia kosztów zużycia lokalu i urządzeń sanitarno-technicznych i odnowienia lokalu w wysokości do 12-krotności miesięcznego czynszu za ten lokal. Waloryzacja kaucji następuje przy zwrocie lokalu do Spółdzielni – jako wielokrotność wpłaconej kaucji w dacie zwrotu lokalu do Spółdzielni.
 3. Szczegółowe warunki najmu określa umowa zawarta przez Zarząd Spółdzielni.

§ 4

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe w tym garaże.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

§ 5

1. Wydane na rzecz Spółdzielni decyzje lokalizacyjne na budowę garaży mogą być rozdysponowane na rzecz członków Spółdzielni i innych osób, którym przysługują tytuły prawne do lokali spółdzielczych w OSM.
2. W trybie przetargu ofertowego ograniczonego Spółdzielnia ustala prawo do decyzji lokalizacyjnych na działkę pod budowę garażu.
3. Przetarg wygrywają osoby, które zaoferują najwyższą cenę za decyzje lokalizacyjną.

§ 6

W sprawach nieuregulowanych w regulaminie zastosowanie mają postanowienia Statutu OSM oraz ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami – (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 1222), ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie

lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego – z późniejszymi zmianami (Dz. U. nr 71 poz. 733), ustawa z dnia 4 czerwca 1994r. o własności lokali – z późniejszymi zmianami (tekst jednolity z 2000r. Dz. U. nr 80, poz. 903).

§ 7

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą OSM w dniu 26.02.2018 r. protokół nr 2/02/2018, uchwała nr 13/02/2018 i obowiązuje z dniem podjęcia.

Niniejszy Regulamin zastępuje dotychczas obowiązujący regulamin: „Regulamin przyjmowania w poczet członków Spółdzielni, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej” w zakresie dotyczącym najmu lokali.