

## **REGULAMIN**

### **najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej WYŻYNY.**

#### **§ 1**

Na podstawie § 4 pkt. 4 Statutu, SM „Wyżyny” wynajmuje lokale mieszkalne w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni zarówno członkom Spółdzielni jak i osobom nie będącym członkami.

#### **§ 2**

1. Decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie zgłoszeń pozyskiwanych w wyniku ogłoszenia o wynajmie lokalu na tablicach ogłoszeń w budynkach w zasobach Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Przy wyborze najemcy, pierwszeństwo mają członkowie Spółdzielni, ich dzieci i rodzice.
3. W przypadku gdy umowa zawierana jest z małżonkami ustanie wspólności ustawowej nie pociąga za sobą ustania wspólności najmu lokalu. Na żądanie jednego z małżonków Sąd może znieść wspólność najmu lokalu.

#### **§ 3**

Mieszkaniem przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:

- a) mieszkania wolne w sensie prawnym, tzw. „mieszkania z odzysku”,
- b) mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego,
- c) mieszkania powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych i innych nadających się do zamieszkiwania zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- d) mieszkania do których nie można ustanowić prawa odrębnej własności ze względu na nieuregulowany stan prawny gruntu.

#### **§ 4**

1. Najem lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie umowy najmu na czas określony lub na czas nieokreślony. Umowa zawiera szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy.
2. Przed wydaniem lokalu Najemcy, administracja Spółdzielni sporządza protokół zdawczo-odbiorczy, w którym szczegółowo określa stan techniczny lokalu. Protokół sporządzany jest również po rozwiązaniu umowy i stanowi on podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

#### **§ 5**

Najemca lokalu mieszkalnego obowiązany jest uiszczać czynsz najmu oraz opłaty niezależne od Spółdzielni. Wysokość czynszu najmu, opłat niezależnych oraz warunki ich płatności strony określają w umowie.

Najemcy nie przysługują dochody z działalności Spółdzielni.

#### **§ 6**

1. Najemca zobowiązany jest do używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz umową.
2. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego.  
Najemca jest także zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia oraz otoczenie budynku.

3. Najemca zobowiązuje się do konserwacji oraz dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt i do zachowania go w stanie niepogorszonym.

W szczególności Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych i innych;
  - b) okien i drzwi;
  - c) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz anteny zbiorczej;
  - d) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
  - e) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez: malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
4. Poza naprawami, o których mowa w ust. 3 Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.
5. Za powstałą szkodę o której mowa w ust. 4 odpowiadają solidarnie z Najemcą osoby stale z nim zamieszkujące.
6. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu. W przypadku nieudostępnienia lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
7. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.

## § 7

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Spółdzielni i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Jeżeli Najemca wprowadzi w lokalu ulepszenia bez zgody Spółdzielni i bez zawarcia umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu, po zakończeniu najmu jest on zobowiązany na żądanie Spółdzielni do usunięcia wprowadzonych ulepszeń i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. W przypadku wprowadzenia ulepszeń bez zgody Spółdzielni Najemca nie ma prawa do zwrotu ich wartości.

## § 8

Oddanie części lub całości lokalu w podnajem jest niedopuszczalne bez wymaganej zgody Spółdzielni, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## § 9

1. Zawarcie umowy najmu jest uzależnione od wpłacenia przez Najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu. Kaucja wynosi trzykrotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

## § 10

1. Rozwiązanie umowy może nastąpić:

- a) w każdym czasie na mocy porozumienia stron,
- b) z przyczyn i na zasadach określonych w ustawie z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2014.150 tj.).

## § 11

1. Niezwłocznie po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do opróżnienia lokalu wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami jego prawa reprezentującymi i zwrotu Spółdzielni lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym w stanie nie pogorszonym wraz z dokumentem potwierdzającym wymeldowanie wszystkich osób.
2. W przypadku nie wykonania obowiązków, o których mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

## § 12

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2014.150 tj.), Statutu oraz stosownych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.
2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte przed wejściem w życie niniejszego regulaminu zachowują nadal swą moc prawną, a ich dalsza realizacja winna odbywać się na warunkach w nich określonych.
3. Na żądanie Spółdzielni Najemca zobowiązany jest złożyć w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc, o zobowiązaniu do wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

## § 13

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” uchwałą nr 28 z dnia 23.07.2015 r. i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.