

REGULAMIN
NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŻMIGRODZIE

*uchwalony przez Radę Nadzorczą
Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie
w dniu 07 marca 2019r.*

REGULAMIN NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŻMIGRODZIE

uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 07 marca 2019r.

Rozdział I.

Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2017 r. poz. 1560 z późn. zmianami),
- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2013 r. poz. 1222 ze zmianami Dz.U. z 2017r., poz. 1442),
- Ustawa z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. 1995 Nr 133, poz. 654, ze zmianami)
- Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 26.06.2018r. poz. 1234)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie zarejestrowany w dniu 26.07.2018r. pod numerem KRS 0000050671

§ 1

1. Na podstawie § 96 Statutu, Spółdzielnia może zawierać z członkami Spółdzielni jak i osobami nie będącymi członkami, umowy najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym,
 - a) do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu,
 - b) wybudowane z przeznaczeniem na wynajem,
 - c) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 2 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
4. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.
5. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
6. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom fizycznym lub prawnym
7. Osoby prawne jak i osoby fizyczne mogą wykorzystywać wynajęty lokal mieszkalny wyłącznie na cele mieszkaniowe.
8. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.

§ 2

Uchwałę o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do wynajęcia podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 3

Najemcami lokali mieszkalnych, z pominięciem kolejności, o której mowa w § 1 ust. 8 mogą być:

1. Osoby skierowane przez partycypanta
2. Członkowie Spółdzielni, którzy utracili możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym mieszkaniu na skutek klęski żywiołowej.
3. Byli członkowie Spółdzielni dalej zajmujący, za zgodą Zarządu, mieszkania spółdzielcze.
4. Inne osoby fizyczne nie posiadające samodzielnego mieszkania, znajdujące się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej.

§ 4

Umowa najmu może być zawarta na czas określony, bądź nieokreślony. Umowa zawarta na czas określony może być przedłużona na kolejny okres.

§ 5

1. O możliwości najmu lokalu mieszkalnego, na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert, Zarząd Spółdzielni ogłasza:
 - w prasie lokalnej,
 - na stronie internetowej Spółdzielni,
 - na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,podając warunki i zasady składania ofert.
2. Powyższe nie dotyczy osób, o których mowa w § 3.

§ 6

Złożone w terminie podania o najem lokalu mieszkalnego rozpatruje Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem § 1 pkt. 5 niniejszego regulaminu.

§ 7

1. Po dokonaniu wyboru najemcy na lokal mieszkalny strony w terminie 14 dni zawierają umowę określającą szczegółowe warunki najmu lokalu.
2. Umowę z najemcą zawiera Zarząd Spółdzielni.
3. Umowa najmu zawierana jest w formie pisemnej. Powyższe dotyczy również aneksów do umowy.
4. Umowa najmu winna przewidywać m.in., że do najemcy lokalu mieszkalnego mają zastosowanie przepisy regulaminu porządku domowego oraz pozostałe regulaminy obowiązujące w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Żmigrodzie.

§ 8

1. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal na podstawie umowy najmu są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich.
2. W razie śmierci najemcy jego małżonek, zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione oraz osoba, która faktycznie pozostawała we wspólnym pożyciu z Najemcą, mieszkający z nim stale do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu oraz nabywają jego uprawnienia i obowiązki związane z tym lokalem mieszkalnym, chyba że się tego prawa zrzekną wobec Spółdzielni.

§ 9

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem pokrycia należności z tytułu najmu istniejących w chwili zwalniania lokalu.
2. Termin i wysokość kaucji określa Zarząd Spółdzielni.
Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. 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.
4. Kaucja o której mowa w ust. 1 jest zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu w trakcie użytkowania oraz zabezpieczeniem wszelkich należności finansowych z tytułu najmu.
5. Zwrot kaucji nastąpi w terminie do jednego miesiąca po protokólnym przejęciu lokalu przez Spółdzielnię i potrąceniu należności o których mowa w ust. 4.
6. Wkład mieszkaniowy, bądź budowlany, o którym mowa w ust. 5 zostanie rozliczony zgodnie z regulaminem rozliczania wkładów.

§ 10

Przed wydaniem lokalu mieszkalnego najemcy, strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy.

Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu mieszkalnego do Spółdzielni.

§ 11

1. Najemca zobowiązany jest utrzymać lokal mieszkalny i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak : klatki schodowe, korytarze piwniczne, pomieszczenia gospodarcze i otoczenie budynku.
3. Najemca nie może dokonywać zmian naruszających substancję lokalu mieszkalnego lub budynku bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.

4. Najemca zobowiązany jest do likwidacji skutków zniszczeń lub pokrycia kosztów napraw szkód powstałych z winy Najemcy w pomieszczeniach budynku, drogach dojazdowych i otaczającym terenie.
5. Najemca jest zobowiązany udostępnić Spółdzielni lokal mieszkalny w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach także doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego oraz niezbędnych prac i ich wykonania.
6. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany natychmiast udostępnić lokal. Jeżeli Najemca jest nieobecny, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 12

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za wcześniejszą pisemną zgodą Spółdzielni, na własny koszt bez prawa zwrotu nakładów poniesionych na te ulepszenia.
2. Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
3. Stan techniczny lokalu zdawanego przez najemcę nie może być gorszy od stanu w jakim lokal mieszkalny znajdował się w chwili przekazania go do najmu stwierdzonego protokołem.

§ 13

Najemca bez zgody Spółdzielni nie może podnajmować całości lub części lokalu, albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie. Naruszenie tego warunku stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

§ 14

1. Z tytułu najmu, najemca jest obowiązany do uiszczania czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego.
2. Spółdzielnia może także pobierać czynsz wolny ustalony w drodze przetargu, negocjacji bądź uchwałą Zarządu.
3. Wysokość i terminy wnoszenia opłat strony określają w umowie najmu.
4. Ponadto najemca obowiązany jest uiszczać opłaty niezależne od Spółdzielni.
5. W przypadku zwłoki w regulowaniu opłat Spółdzielnia naliczy odsetki w wysokości odsetek ustawowych.

§ 15

Za zapłatę czynszu i innych opłat obciążających lokal odpowiadają solidarnie z najemcą osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na jego utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 16

O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia Najemcę co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

W przypadku zmiany opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności wody, odbioru ścieków i odpadów, energii cieplnej, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 17

1. Najem lokalu mieszkalnego zawarty na czas oznaczony wygasa po upływie terminu określonego w umowie.
2. Najem zawarty na czas nieoznaczony może być wypowiedziany przez każdą ze stron po złożeniu pisemnego wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia trwa 3 miesiące i rozpoczyna bieg od pierwszego dnia miesiąca po złożeniu wypowiedzenia.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym, gdy najemca:
 - a) używa lokal mieszkalny w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lokalu, zaniedbuje obowiązki najemcy dopuszczając do powstania szkód, albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania przez mieszkańców,
 - b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali mieszkalnych,
 - c) zalega z zapłatą czynszu lub opłat, co najmniej przez dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - d) podnajął albo oddał lokal mieszkalny lub jego część do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody Spółdzielni.

§ 18

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Ustawa z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. 1995 Nr 133, poz. 654, ze zmianami) oraz Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2001 Nr 71 ze zmianami).

§ 19

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie, w dniu 07 marca 2019r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

§ 20

Traci moc dotychczasowy regulamin najmu lokali oraz regulamin przetargu najmu lokali użytkowych, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 27.05.2004r.

=====