

# **REGULAMIN NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI UŻYTKOWYCH W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „HUTNIK”**

## **Podstawa prawna:**

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r - Kodeks Cywilny
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „HUTNIK” uchwalony w dniu 14 grudnia 2009r

## **Postanowienia ogólne**

### **§1**

1. Regulamin określa zasady wynajmowania przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży oraz zasady wynajmowania przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych w ramach umów najmu okazjonalnego.
2. Zasady te obejmują:
  - a) tryb wynajmowania lokali mieszkalnych,
  - b) zasady opłatności,
  - c) prawa i obowiązki najemców.

### **§2**

1. Spółdzielnia może wynajmować:
  - a) lokale mieszkalne:
    - wolne w sensie prawnym (tj. takie, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły),
    - do których nie można ustanowić prawa odrębnej własności ze względu na ich cechy techniczno-użytkowe, brak popytu oraz obciążone zadłużeniem kredytowo-odsetkowym, które Spółdzielnia musiałaby jednorazowo rozliczyć z bankiem kredytującym, dokonując spłaty zobowiązań z własnych środków
  - b) lokale użytkowe,
  - c) garaże.
2. Lokale użytkowe i garaże mogą być wynajmowane osobom fizycznym i prawnym. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Dobór najemców lokali mieszkalnych następuje na podstawie złożonych wniosków o najem tych lokali.
4. **skreślony**
5. Dobór najemców lokali użytkowych następuje na podstawie złożonych wniosków o najem tych lokali. Decyzję w sprawie wynajmu lokalu użytkowego i zawarcie umowy najmu dokonuje Zarząd Spółdzielni, uwzględniając gospodarcze przeznaczenie lokalu. Prawa i

obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu i przedmiot najmu określają postanowienia umowy.

6. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane Gminie na terenie której znajdują się nieruchomości Spółdzielni, w celu realizacji orzeczeń sądowych, których wykonanie zostało wstrzymane do czasu złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z byłym lokatorem Spółdzielni. Szczegółowe warunki najmu lokali mieszkalnych Gminie z przeznaczeniem na lokale socjalne określa umowa zawarta między Spółdzielnią a Gminą.

### **§3**

1. Przez umowę najmu Spółdzielnia jako wynajmujący zobowiązuje się oddać osobie, o której mowa w §2, jako najemcy lokal do używania. Umowę najmu strony zawierają na czas oznaczony lub nieoznaczony. Umowa zawarta na czas oznaczony może być przedłużona na kolejny okres. 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.
2. Przez umowę najmu na czas określony Spółdzielnia zobowiązuje się oddać najemcy lokal mieszkalny do użytkowania na czas określony, nie dłuższy niż 10 lat.
3. Szczegółowe warunki wynajmu lokali określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa oraz jej zmiany i uzupełnienia wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W przypadku najmu lokalu użytkowego umowa powinna określać rodzaj działalności prowadzonej przez najemcę. Zmiana profilu działalności w najmowanym lokalu wymaga zgody Zarządu.

### **Warunki finansowe wynajmu lokali**

### **§4**

1. Najemca zobowiązany jest wpłacić do kasy Spółdzielni kaucję w wysokości 12-rotności miesięcznego czynszu najmu za dany lokal. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może ustalić niższą kaucję, nie mniejszą jednak niż 4-krotność miesięcznego czynszu najmu za dany lokal lub może odstąpić od nałożenia na najemcę obowiązku wpłaty kaucji.
2. Kaucja nie jest oprocentowana i podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wymagalnych od wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, gdy w lokalu pozostają zameldowane osoby nieposiadające tytułu prawnego do lokalu. Z osobami zajmującymi lokal, które utraciły tytuł prawny do tego lokalu, Zarząd może zawrzeć umowę najmu na czas oznaczony z możliwością przedłużenia na następny okres w przypadku wywiązywania się z płatności.
4. Zarząd podejmuje decyzję o zawarciu umowy z osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu i bierze pod uwagę następujące okoliczności:  
najemca na dzień ustania członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu powinien posiadać prawo do zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, którego wartość powinna pokrywać

występujące zobowiązania wobec Spółdzielni, w tym w szczególności obciążającą najemcę zaległość czynszową wraz z odsetkami, kosztami sądowymi i innymi oraz należność z tytułu kaucji mieszkaniowej. W przypadku występującej nadpłaty różnica ta za zgodą najemcy podlega zaliczeniu na poczet przyszłego czynszu.

5. Zarząd może zawrzeć umowę najmu, gdy zwaloryzowany wkład na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu nie pokrywa w całości zadłużenia pod warunkiem pisemnego uznania przez najemcę długu wobec Spółdzielni i zobowiązania się do jego spłaty.

## §5

1. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych oraz eksploatacji dźwigów i anteny zbiorczej.
2. Miesięczną stawkę opłat za najem lokali użytkowych i garaży określa uchwała Rady Nadzorczej.

## §6

1. Opłaty, o których mowa w §5, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do ostatniego dnia kalendarzowego każdego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia naliczy i pobierze odsetki ustawowe za opóźnienie liczone do dnia zapłaty.
3. Zmiana wysokości opłat za najem lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić najemców lokali użytkowych i garaży w formie pisemnej, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
5. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia najemców lokali mieszkalnych w formie pisemnej, wypowiadając dotychczasową wysokość opłaty najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia. O zmianie opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana pisemnie powiadomić najemców co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Zmiana wysokości opłat nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.

## §7

1. Za opłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich faktycznego zamieszkiwania.

## **Prawa i obowiązki najemców**

### **§8**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio jej powstaniem najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeśli najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, straży miejskiej, a także straży pożarnej, jeśli sytuacja tego wymaga.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność najemcy Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy. Z czynności tych sporządza się protokół.

### **§9**

1. Najemca zwalnający lokal jest zobowiązany przekazać go do Spółdzielni w stanie nie pogorszonego w stosunku do stanu z chwili objęcia lokalu, przy uwzględnieniu zwykłego zużycia lokalu.
2. Wszelkie ewentualne uszkodzenia, najemca naprawia na własny koszt. Po zakończeniu stosunku najmu wszelkie ulepszenia w lokalu przechodzą na własność Spółdzielni. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów dokonanych w lokalu.

### **§10**

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw dotyczącej bieżącej eksploatacji i napraw wewnątrz lokalu, obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej, ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami.
2. Do nakładów, które obciążają najemcę lokalu należą w szczególności:
  - 1) naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawa i wymiana stolarki drzwiowej i okiennej wraz z nawiewnikami,
  - 3) naprawa i wymiana urządzeń techniczno-sanitarnych,
  - 4) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej od głównego zaworu odcinającego (wraz z zaworem) w mieszkaniu do urządzeń odbiorczych wraz z tymi urządzeniami,
  - 5) naprawa i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 7) malowanie drzwi i okien wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, balustrad w celu zabezpieczenia przed korozją,
  - 8) wewnętrzna instalacja elektryczna od tablicy bezpiecznikowej (łącznie z jej obudową) wraz z osprzętem (gniazda wtykowe, przełączniki),
  - 9) uzupełnianie oszkleń drzwi i okien w lokalu,

- 10) odnawianie ścian i sufitów, posadzek wewnętrznych loggi balkonowych za wyjątkiem elewacji,
  - 11) naprawa wszelkich uszkodzeń powstałych z winy najemcy lub osób korzystających z lokalu za zgodą najemcy.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków najemcy mogą być wykonane przez Spółdzielnię na zlecenie i koszt najemcy.

## **§11**

Najemca lokalu ma obowiązek stosować się do Regulaminu Porządku Domowego obowiązującego w Spółdzielni oraz respektować potrzeby innych mieszkańców i sąsiadów.

## **§12**

Bez zgody Spółdzielni najemca nie może oddać lokalu, lub jego części do bezpłatnego używania, ani go podnająć. Zgoda Wynajmującego nie jest wymagana co o osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

## **§13**

1. Najemca lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem tego lokalu przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym, może wystąpić do Spółdzielni z wnioskiem o ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Najemcy lokalu mieszkalnego, którego właścicielem jest Spółdzielnia, zamieszkującemu w tym lokalu co najmniej 5 lat, będzie przysługiwało prawo pierwszeństwa w nabyciu tego lokalu za cenę odpowiadającą jego wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Cenę rynkową będzie można wnieść jednorazowo lub w 18 miesięcznych ratach. Niniejsze uregulowanie nie dotyczy najemcy, o którym mowa w art.48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **§14**

Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień przysługujących najemcom, wynikających z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **§15**

1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują: małżonek, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Osoby te mogą wypowiedzieć umowę z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu zawarta była na czas określony. W przypadku braku uprawnionych stosunek najmu wygasa.

2. Osoby wymienione w ust.1 wstępują w stosunek najmu, jeżeli zamieszkiwały z najemcą do chwili jego śmierci.

## **§16**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Kodeksu Cywilnego, Statutu Spółdzielni oraz innych regulaminów i decyzji organów samorządowych Spółdzielni Mieszkaniowej „HUTNIK” w Zawierciu.