

REGULAMIN NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NASZ DOM”

§ 1

1. Spółdzielnia (dalej Wynajmujący) może wynajmować samodzielne lokale mieszkalne będące w jej zasobach, do których nie ma ustanowionego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności.
2. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Po wyczerpaniu ofert przedkładanym członkom Spółdzielni, Spółdzielnia może przedłożyć oferty najmu lokalu mieszkalnego innym osobom fizycznym lub prawnym.
4. Osoby prawne jak i osoby fizyczne mogą wykorzystywać wynajęty lokal mieszkalny od Spółdzielni wyłącznie na cele mieszkaniowe.
5. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie rodzi po stronie najemcy roszczenia o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

§ 2

Decyzję o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do wynajęcia podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 3

O możliwości najmu lokalu mieszkalnego Zarząd Spółdzielni ogłasza:

- a) na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
- b) na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 4

W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczane informacje dotyczące wynajęcia kilku lokali mieszkalnych.

§ 5

Oferty o najem lokalu mieszkalnego rozpatruje Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem § 1 pkt. 2 niniejszego Regulaminu.

§ 6

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 zawsze w formie pisemnej, jak też wszelkie Aneksy do niej.
4. Umowa najmu może być zawarta po wniesieniu kaucji.
5. Umowa najmu może być zawarta na czas oznaczony lub nie oznaczony. Umowa zawarta na czas oznaczony może być przedłużona na kolejny okres.

§ 7

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.

3. W razie braku osób wymienionych w ust. 2 powyżej stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

4. Za zapłatę czynszu i innych opłat obciążających lokal odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest do dokonania wpłaty kaucji w wysokości i terminie ustalonym przez Zarząd.

2. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

3. 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.

4. Zwrot kaucji nastąpi w terminie do jednego miesiąca po protokólnym przejęciu lokalu przez Spółdzielnię i potrąceniu należności o których mowa w ust. 3.

5. Zarząd może odstąpić od kaucji w całości lub jej części w przypadku wykonania remontu lokalu przez najemcę.

§ 9

Przed wydaniem lokalu mieszkalnego najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń techniczno- sanitarnych. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu mieszkalnego do Spółdzielni.

§ 10

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych, ciepła, energii elektrycznej oraz kanalizacji.

2. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

a) utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,

b) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa wyżej oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,

c) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy.

§ 11

1. Najemca zobowiązany jest utrzymać lokal mieszkalny i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym. W tym zakresie najemcę obciążają 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.

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 okresowych kontroli kominiarsko-elektryczno-gazowo-wodociągowych, 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 grożącej 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

Najemcy nie wolno podnajmować lokalu, albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie, ani zmieniać jego mieszkalnego przeznaczenia bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni. Naruszenie tego warunku stanowić będzie 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. Wysokość i terminy wnoszenia opłat strony określają w umowie najmu.
3. Ponadto najemca obowiązany jest uiszczać opłaty niezależne od Spółdzielni.
4. W przypadku zwłoki w regulowaniu opłat Spółdzielnia naliczy odsetki w wysokości odsetek ustawowych.

§ 15

O zmianie wysokości opłat, o których mowa w § 14 Spółdzielnia informuje najemcę w formie pisemnego oświadczenia, co nie wymaga akceptacji najemcy.

§ 16

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. W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie swojego adresu zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
4. 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 trzy 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,
 - e) przystąpienia przez Wynajmującego do ustanowienia spółdzielczego prawa do przedmiotowego lokalu lub odrębnej własności tego lokalu.

§ 17

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami).
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”.
w Wysokiej dnia 10.06.2019r. uchwałą nr 12/2019.
3. Traci moc regulamin najmu zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 01/2009 z dnia 07.01.2009 r.

§ 18

1. Zapoznanie się z niniejszym Regulaminem oznacza jego akceptację.
2. Regulamin podaje się do wiadomości Najemców przez wywieszenie go na tablicy ogłoszeń Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” oraz stronie internetowej Spółdzielni.