

REGULAMIN

NAJMU LOKALI W MAŁEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA”

Regulamin opracowano na podstawie Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku „O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 tekst jednolity z późn. zm.) i Statutu Spółdzielni.

§ 1

Najemcą lokalu jest osoba używająca odpłatnie lokal na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy najmu.

§ 2

1. Umowa najmu o odpłatne używanie lokalu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony.
2. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie przez każdą ze stron, za uprzednim 3 miesięcznym wypowiedzeniem.
Za wspólną zgodą, umowa może być rozwiązana w terminie wcześniejszym.
3. Jeżeli najemca lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 3

Przedmiotem najmu mogą być zarówno lokale mieszkalne, jak i lokale użytkowe.

§ 4

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym nie będącym członkami Spółdzielni.

§ 5

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe osobom fizycznym i osobom prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze wyboru ofert dokonywanych przez Zarząd.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych określają umowy zawierane przez Spółdzielnię z najemcą.
4. Najemca lokalu użytkowego, nie może bez zgody Spółdzielni zmienić sposobu jego użytkowania.
5. Osoby fizyczne i osoby prawne wnoszą kaucję w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
6. Kaucja, o której mowa w ust. 5 jest zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu w trakcie użytkowania oraz zabezpieczeniem wszelkich należności finansowych z tytułu najmu
7. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę, po potrąceniu przez Spółdzielnię należności z tytułu najmu lokalu i innych zobowiązań najemcy wobec Spółdzielni.

8. Kwota kaucji jest zwaloryzowana na dzień jej zwrotu i powinna odpowiadać 12-krotnej wysokości miesięcznego czynszu obowiązującego za dany lokal w ostatnim miesiącu przed rozwiązaniem umowy.
9. Najemca lokalu może zostać w uzasadnionym przypadku zwolniony z obowiązku wniesienia kaucji. Decyzję w sprawie zwolnienia podejmuje Zarząd, na wniosek zainteresowanego.

§ 6

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

§ 7

1. Małżonkowie bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe są najemcami lokalu, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej.
2. Ustanie wspólności ustawowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności najmu lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może z ważnych powodów na żądanie jednego z małżonków znieść wspólność najmu lokalu.

§ 8

1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
2. Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.
3. W razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.
4. Osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie § 1, mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas oznaczony. W razie wypowiedzenia stosunku najmu przez niektóre z tych osób stosunek ten wygasa względem osób, które go wypowiedziały.
5. Przepisów § 1 – 4 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego.

§ 9

1. Najemca zobowiązany jest używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i stosować się do postanowień regulaminu „Porządku domowego”.
2. Dokonywanie zmian w układzie instalacji technicznej elementów konstrukcyjnych budynku, a także w wystroju zewnętrznym budynku wymaga zgody Spółdzielni.

§ 10

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, administracja Spółdzielni jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia najemcy, z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu najemca powinien także udostępnić lokal w celu dokonania:
 - okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających najemcę;
 - zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielnikowych, kontroli tych urządzeń oraz odczytu ich wskazań.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga przebudowy, modernizacji lub remontu, Spółdzielnia może żądać od najemcy udostępnienia lokalu w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu
5. Koszty wykonanych modernizacji obciążają najemcę i z chwilą opróżnienia lokalu, najemcy nie przysługuje roszczenie wobec Spółdzielni o zwrot kosztów.

§ 11

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokalu obejmuje : naprawy i wymiany instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody (bez urządzeń odbiorczych), a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem sprzętu.
2. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają najemcę, a w szczególności:
 - naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych;
 - naprawy okien i drzwi;
 - naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń;
 - naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - malowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków;
 - malowanie drzwi i okien, urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
3. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy najemcy lub osób z nim zamieszkałych obciążają najemcę.
4. W przypadku opróżnienia lokalu po ustaniu najmu, najemca obowiązany jest pokryć koszty odnowienia lokalu lub pozostawić lokal odnowiony.
5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków najemcy oraz odnowienie lokalu może być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością poza opłatami uiszczanymi za wynajmowanie lokalu.

§ 12

1. Najemca jest obowiązany wносить czynsz i opłaty miesięczne na pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania.
2. Czynsz obejmuje koszty eksploatacji i fundusz remontowy. Stawki czynszu ustala Rada Nadzorcza w wysokości nie niższej od kosztów ponoszonych przez członków Spółdzielni.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 najemca obowiązany jest wносить, co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. W przypadku nie dotrzymania tego terminu przez najemcę Spółdzielnia będzie naliczała odsetki za zwłokę.
4. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 solidarnie z najemcą odpowiadają stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.
6. Najemca ma obowiązek powiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby zamieszkałych osób.
7. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić najemcę, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
8. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić najemcę co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
9. Bez zgody Spółdzielni najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć.

§ 13

W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym i nie odebraną uważa się za doręczoną.

§ 14

Traci moc Regulamin najmu lokali w Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 14/2005 z dnia 22.09.2005 roku.

§ 15

Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” Uchwałą Nr 11/2019 z dnia 16.12.2019 r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Lucyna RZANNA

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ

Aldona KLAMAN