

Regulamin najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Postanowienia regulaminu określają tryb i zasady najmu lokali mieszkalnych oraz prawa i obowiązki stron umowy najmu.

§ 2

Spółdzielnia może wynająć lokal wyłącznie na podstawie umowy najmu określając szczegółowe warunki najmu lokalu, na podstawie statutu oraz niniejszego regulaminu.

§ 3

Upoważnionym do zawierania umów najmu ze strony Spółdzielni jest Zarząd.

§ 4

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić prawa do odrębnej własności lokalu z uwagi na brak osób zainteresowanych uzyskaniem powyższego prawa.

§ 5

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne o których mowa w § 4 członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami Spółdzielni, przy czym wynajęcie lokalu mieszkalnego osobie prawnej może nastąpić wyłącznie na cele mieszkalne.

§ 6

1. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
2. W przypadku złożenia kilku ofert przez członków Spółdzielni Zarząd organizuje ustny przetarg na zawarcie umowy najmu przy czym wysokość zaoferowanego czynszu jest podstawą do zawarcia umowy.

§ 7

Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.

§ 8

Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.

§ 9

Po dokonaniu wyboru najemcy, strony w terminie 14 dni zawierają umowę określającą szczegółowe warunki najmu lokalu.

§ 10

1. Najem lokalu mieszkalnego wraz z przynależną piwnicą oraz wyposażeniem z przeznaczeniem na cele mieszkalne, odbywa się na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony lub nieoznaczony.
2. Umowa najmu musi być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności
3. 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.
4. W razie śmierci najemcy, osoby bliskie mieszkające z nim stale do chwili śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu, chyba że się tego prawa zrzekną wobec spółdzielni. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowanego innego lokalu mieszkalnego.
5. Osobę zajmującą lokal samowolnie, tzn. bez zawarcia umowy najmu Spółdzielnia ma prawo usunąć działając z pomocą policji lub straży miejskiej. Usuniętemu nie przysługuje roszczenie o przywrócenie posiadania na podstawie art. 344 Kodeksu cywilnego.

§ 11

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wniesienie przez Najemcę w dniu podpisania umowy kaucji, w wysokości ustalonej przez Zarząd.
2. Wpłata kaucji dokonywana jest jednorazowo.

3. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu
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 jednego miesiąca po protokólnym przejęciu lokalu przez wynajmującego i potrąceniu należności o których mowa w ust. 4.
6. W przypadku zawierania umowy najmu z osobą, której członkostwo ustało w miejsce kaucji zatrzymuje się wkład lokatorski lub budowlany zwaloryzowany na datę ustania członkostwa, który podlega wypłaceniu po opróżnieniu lokalu, bez jego dalszej rewaloryzacji lub oprocentowania i po potrąceniu wszelkich zobowiązań najemcy wobec Spółdzielni.

§ 12

1. Czynsz najmu za lokal mieszkalny ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela najemca zobowiązany jest uiszczać do końca danego miesiąca, dokonując wpłaty na wskazane przez Spółdzielnię konto.
3. Do opłat niezależnych od właściciela zalicza się:
 - ⇒ za wywóz nieczystości stałych opłata wg ilości osób,
 - ⇒ za zużycie wody zimnej opłata wg wskazań wodomierzy w mieszkaniach,
 - ⇒ za zużycie wody ciepłej opłata wg wskazań wodomierzy w mieszkaniach,
 - ⇒ za podgrzanie wody opłata wg faktycznie poniesionych kosztów zakupu ciepła,
 - ⇒ za centralne ogrzewanie opłata wg faktycznie poniesionych kosztów zakupu,
 - ⇒ za energię elektryczną opłata wg licznika elektrycznego.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
5. Każdorazowa zmiana wysokości opłat będzie wymagała indywidualnej formy pisemnej dokonywanej przez Spółdzielnię w terminie co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Podwyższenie opłat niezależnych od właściciela nie stanowi zmiany umowy.

§ 13

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wypowiedzenie powinno być dokonane na piśmie z określeniem przyczyny wypowiedzenia.
3. Przyczynami wypowiedzenia mogą być sytuacje gdy lokator:
 - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - 2) wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 3) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - 4) wynajął, podnajął albo oddał w bezpłatne użytkowanie lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego.

§ 14

Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta na czas oznaczony wygasa po upływie terminu umownego, a także w przypadku śmierci najemcy przed upływem tego terminu i braku jego następców prawnych.

§ 15

Przed wydaniem lokalu najemcy administracja sporządza protokół, w którym określa stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji, urządzeń, podłóg oraz stolarki drzwiowej i okiennej. Ustalenia zawarte w protokole stanowią podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu po ustaniu umowy najmu.

§ 16

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) użytkowania lokalu zgodnie z przeznaczeniem,
 - 2) uzyskania zgody wynajmującego na dokonanie, na własny koszt, ewentualnych przeróbek i zmian w lokalu,
 - 3) ponoszenia kosztów drobnych konserwacji i napraw w lokalu niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, między innymi: napraw podłóg, napraw, regulacji i malowania stolarki

- i ślusarki budowlanej, malowania ścian, drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody i energii elektrycznej,
- 4) utrzymania porządku i czystości w lokalu oraz na terenie zewnętrznym bezpośrednio przyległym do lokalu,
 - 5) przestrzegania zasad określonych w Statucie i regulaminach obowiązujących w Spółdzielni.
2. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może dokonywać żadnych zmian technicznych i budowlanych w wynajętym lokalu.

§ 17

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

§ 18

Wynajmujący zobowiązany jest do:

1. utrzymywania budynku, w którym znajduje się wynajęty lokal, w stanie technicznym zgodnym z obowiązującymi normami gwarantującymi bezpieczne zamieszkiwanie,
2. wykonywania prac remontowych i konserwacyjnych wynikających z przeglądów technicznych oraz bieżącej eksploatacji budynków,
3. zabezpieczenia terminowego wywozu nieczystości stałych,
4. wykonywania przeglądów rocznych i okresowych zgodnie z obowiązującym prawem i harmonogramami Spółdzielni.

§ 19

1. Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomością lokatora w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych,
2. O wszelkich szkodach nie wynikających z zaniedbania lub winy lokatora, lokator bezzwłocznie powiadomi wynajmującego, którego zobowiązuje się do natychmiastowego podjęcia niezbędnych napraw w możliwie najkrótszym czasie.

§ 20

1. Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu lub jej rozwiązania najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu wraz z wyposażeniem i pomieszczeniami do niego przynależnymi w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji, tj. zobowiązany jest przekazać lokal wynajmującemu po uprzednim jego odnowieniu i doprowadzeniu do stanu pierwotnego.
2. Zarząd może zwolnić Najemcę z obowiązku przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, przy czym Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów.
3. Jeżeli Najemca nie przywróci lokalu do stanu pierwotnego Wynajmujący uprawniony jest do wykonania niezbędnych w tym celu prac, przy czym Najemca upoważnia Wynajmującego do zastępczego wykonania tych prac na koszt Najemcy. Koszty przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego mogą być potrącone z wniesionej kaucji.
4. Przekazanie następuje na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego.

§ 21

Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy aneksu.

§ 22

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się postanowienia Kodeksu Cywilnego, Ustawy o ochronie praw lokatorów, dodatkach mieszkaniowych i o zmianie Kodeksu Cywilnego, Statutu i innych aktów normatywnych.

Zatwierdzono na posiedzeniu
Plenum Rady w dn. 29.11.2022 r.
protokół nr 12/2022 uchwała nr 39 /2022

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Praszce
ul. A. Mickiewicza 18
46-320 Praszka
tel. 34 35 91 046, fax 34 35 91 330
NIP 576-009-63-65, REGON 609630244