

R E G U L A M I N

NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SKARBK”

I. Przepisy ogólne

§ 1

1. Postanowienia Regulaminu normują wewnętrzne podstawowe zasady najmu samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarbk” w Wałbrzychu, przeznaczonych w całości do wynajmowania na podstawie umów najmu.
2. W zakresie nie uregulowanym przepisaniu Regulaminu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych stosuje się przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, właściwe przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisy kodeksu cywilnego, oraz uregulowania wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarbk”.

II. Ogólne zasady najmu

§ 2

1. Przez umowę najmu Spółdzielnia Mieszkaniowa „Skarbk” zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania na czas nieoznaczony lub oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu, tj. Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarbk”, określony czynsz.
2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego bądź użytkowego powinna być zawarta na piśmie. W imieniu Spółdzielni umowy najmu zawiera Zarząd Spółdzielni.
3. Najemcą może być osoba fizyczna, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych i spełnia wymogi niniejszego Regulaminu.
4. 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, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 3

1. Najemcami na czas nieoznaczony są osoby zamieszkujące w budynkach nabytych przez Spółdzielnię od zakładów pracy, które były najemcami tychże lokali w dacie przejęcia ich na stan Spółdzielni (są to osoby, które nie wyraziły zgody na uzyskanie spółdzielczych praw do zajmowanych lokali) lub nabyły prawo najmu do lokalu w wyniku wzajemnej zamiany mieszkań z najemcą bądź członkiem innego lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarbek”.
2. Najemca lokalu spółdzielczego na czas nieoznaczony może :
 - 1) w każdym czasie wystąpić do Spółdzielni o przyjęcie go w poczet członków i ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa bądź przeniesienia na jego rzecz odrębnej własności zajmowanego lokalu na zasadach obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarbek”. Żądanie przeniesienia odrębnej własności lokalu przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa wyżej i może ono nastąpić za zgodą najemcy,
 - 2) zamienić zajmowany lokal na zasadach wzajemnej zamiany z :
 - a) innym najemcą posiadającym umowę najmu na czas nieoznaczony, do lokalu będącego w dyspozycji tutejszej Spółdzielni i uzyskać do niego umowę najmu,
 - b) członkiem posiadającym spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu będącego w dyspozycji tutejszej Spółdzielni i uzyskać do niego spółdzielcze prawo. W przypadku, gdy zamieniającym się jest najemca zadłużony wobec Spółdzielni z tytułu opłat czynszowych i w wyniku zamiany nastąpi spłata zadłużenia, dopuszcza się możliwość zasiedlenia lokalu ze spółdzielczym lokatorskim prawem przez w/w najemcę na warunkach najmu na czas nieoznaczony,
 - c) najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, członkami innych spółdzielni a także właścicielami lokali, stanowiącymi odrębną własność pod warunkiem, że osoba uzyskująca w wyniku zamiany lokal będący w dyspozycji tutejszej Spółdzielni spełni warunki statutowe przyjęcia ją w poczet członków i wydania umowy ustanawiającej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na zasadach obowiązujących w Spółdzielni, z zastrzeżeniem zapisu § 4 ust.1 lit.a.
3. Zamiana mieszkań, o których mowa w ust.2 lit.c uzależniona jest od wyrażenia zgody na jej dokonanie przez dysponentów zamienianych lokali.
4. Zamiana mieszkań na lokale stanowiące odrębną własność bądź na lokale o statusie spółdzielczego własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
5. Osoby dokonujące zamiany mieszkań obowiązane są do wniesienia jednorazowej opłaty manipulacyjnej w wysokości 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego przez właściwego ministra ds. pracy.

§ 4

1. Najemcami lokali spółdzielczych na czas oznaczony mogą być osoby :
 - a) ubiegające się o członkostwo i spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego w związku z dokonaniem wzajemnej zamiany mieszkań z osobą posiadającą zaległości czynszowe wobec Spółdzielni i dokonujące spłaty tychże zaległości w pełnej wysokości,
 - b) ubiegające się o członkostwo i prawo do lokalu mieszkalnego na podstawie roszczenia wynikającego z art. 15 ust.2 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, które zobowiązane są do wniesienia wkładu mieszkaniowego na zajmowany lokal.
2. Najemcy lokali spółdzielczych na czas oznaczony – wskazani w ust.1 winni w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni – spełnić warunki statutowe przyjęcia ich w poczet członków Spółdzielni i uzyskania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali.

§ 5

1. Zawarcie umowy najmu na czas oznaczony lub nieoznaczony na lokal mieszkalny może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Decyzje w sprawie wpłacenia kaucji oraz jej wysokości podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Wysokość kaucji zabezpieczającej nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
4. 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.
5. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności przysługujących wynajmującemu z tytułu najmu lokalu.

§ 6

1. Spółdzielnia może wynajmować na czas oznaczony bądź nieoznaczony lokale użytkowe osobom fizycznym i prawnym na zasadach określonych niniejszym regulaminem.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według odrębnych zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Zawarcie umowy najmu na czas oznaczony lub nieoznaczony na lokal użytkowy może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej

pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

4. Decyzje w sprawie wpłacenia kaucji oraz jej wysokości podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Prawa i obowiązki osób wynajmujących lokale użytkowe w Spółdzielni w sposób szczegółowy reguluje umowa najmu zawarta pomiędzy stronami.

§ 7

1. Spółdzielnia na mocy umowy najmu jest zobowiązana oddać najemcy do używania lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, położonymi poza lokalem.
2. Najemcy przysługuje wyłączne prawo używania piwnicy oznaczonej w umowie najmu, natomiast prawo do używania pozostałych pomieszczeń przynależnych przysługuje najemcy wspólnie z innymi lokatorami zamieszkującymi w danym budynku mieszkalnym.

§ 8

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać przepisy regulaminu porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak : windy, klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciążają naprawy i konserwacje w lokalu mieszkalnym w zakresie ustalonym w *Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i lokatorów-użytkowników dotyczące utrzymania technicznego lokalu oraz budynku, w którym lokal się znajduje oraz sposób rozliczeń Spółdzielni z lokatorami zwalnającymi lokale.*
3. Najemca obowiązany jest do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub osób wspólnie z nim zamieszkałych. Odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstała szkodę jest solidarna.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody lokator jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, właściciel ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży gminnej (miejskiej).

§ 9

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Skarbek” jest obowiązana wydać najemcy lokal wraz z przynależnymi pomieszczeniami w stanie przydatnym do właściwego użytku i utrzymać je w takim stanie przez czas trwania najmu.

2. Ponadto, Spółdzielnia jest też obowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku. Szczegółowo zakres prac obciążających Spółdzielnię określa Regulamin powołany w § 8 ust.2 niniejszego Regulaminu oraz umowa najmu.

§ 10

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

§ 11

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarbek” i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Skarbek” może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem ust.1 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia, według stanu na dzień opróżnienia lokalu.
3. Po zakończeniu najmu, najemca jest obowiązany zwrócić lokal w stanie niepogorszonym, odnowić go i dokonać obciążających go napraw.

III. Czynsze i inne opłaty

§ 12

1. Z tytułu najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego najemca obowiązany jest opłacać czynsz, którego wysokość ustalana jest w oparciu o odrębne przepisy obowiązujące w Spółdzielni.
2. Najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od Spółdzielni (za dostawę do lokalu :energii cieplnej, gazu, wody, odbiór nieczystości stałych, użytkowaniu windy itp.) Opłaty te wnoszone są przez najemcę do Spółdzielni, gdy nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług.
3. Czynsz i inne opłaty określone w niniejszym paragrafie najemca obowiązany jest wnosić do ostatniego dnia każdego miesiąca. Za datę uiszczenia opłat uważa się datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.
4. Od nie wpłaconych terminowo należności, o których mowa w ust.1 i 2 Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Decyzje w sprawie częściowego lub całkowitego

umorzenia odsetek podejmuje Zarząd Spółdzielni, o czym winien informować Radę Nadzorczą.

5. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat związanych z najmem lokalu odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, za wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.5, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 13

Najemca bez zgody wynajmującego nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

IV. Ustanie stosunku najmu

§ 14

1. Umowy najmu mogą być rozwiązane w każdym czasie za obopólnym porozumieniem stron.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć najem na czas nieoznaczony na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca :
 - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal :
 - a) używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
 - 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat, o których mowa w § 12 niniejszego Regulaminu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - 3) wynajął, podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody Spółdzielni.
3. Ponadto Spółdzielnia może wypowiedzieć stosunek najmu :
 - a) z zachowaniem 6-miesięcznego terminu wypowiedzenia z powodu nie zamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,

- b) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać ten lokal, o ile spełnia on warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

§ 15

1. W razie śmierci najemcy zajmującego lokal na podstawie umowy najmu na czas oznaczony, umowa najmu wygasa.
2. Wynajmujący nie ma obowiązku zawarcia nowej umowy najmu z osobami pozostałymi w lokalu po śmierci najemcy. Zobowiązane są one do opuszczenia lokalu w terminie wskazanym przez wynajmującego.
Wynajmujący nie ma obowiązku zapewnienia w/w osobom lokalu zamiennego, ani też lokalu socjalnego.
3. Jednakże w przypadkach uzasadnionych szczególnymi okolicznościami, wynajmujący może zawrzeć z osobą bliską zmarłemu najemcy (stałe z nim mieszkającej do chwili śmierci) umowę najmu na czas oznaczony, wskazany w umowie najmu zawartej ze zmarłym najemcą.
4. Przyczyny rozwiązania umów na czas nieoznaczony wskazane w § 14 ust.2 niniejszego Regulaminu mogą stanowić również podstawę wypowiedzenia przez wynajmującego umów na czas oznaczony.

§ 16

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego obowiązane są do dnia opróżnienia lokalu uiszczać co miesiąc odszkodowanie.
2. Z zastrzeżeniem ust.3, odszkodowanie, o którym mowa w ust.1, odpowiada wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego.
3. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

V. *Postanowienia końcowe*

§ 17

Tekst jednolity Regulaminu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzi w życie z dniem 9 grudnia 2008 roku.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Ryszard Gajewski

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Jan Rochowiak