

Uchwała nr 22

Rady Nadzorczej S.M. „Wspólny Dom” w Szczecinie

z dnia 02.07.2015 r.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu najmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie.

Na podstawie § 39 ust. 1 pkt 31 Statutu Spółdzielni uchwała się, co następuje:

**§ 1**

Wprowadza się „Regulamin najmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie” w brzmieniu jak w załączniku do uchwały.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3**

Z dniem podjęcia niniejszej uchwały traci moc uchwała nr 63 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie z dnia 11.05.2006 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w zakresie dotyczącym zasad najmu lokali mieszkalnych.

**Sekretarz**

**Rady Nadzorczej**

.....

Zbigniew Kamiński

**Przewodniczący**

**Rady Nadzorczej**

.....

Jerzy Korzekwa

## **Regulamin najmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie.**

### **I. Zasady ogólne**

#### **§ 1**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i pomieszczenia tymczasowe, zwane dalej „lokalami”, wolne w sensie prawnym, w szczególności lokale, do których nie można przenieść prawa własności ze względu na brak popytu.
2. Decyzję o przeznaczeniu lokalu do wynajmu podejmuje Zarząd.
3. Najemcami lokali mogą być członkowie Spółdzielni, jak i inne osoby fizyczne lub prawne niebędące członkami Spółdzielni.

#### **§ 2**

1. Z zastrzeżeniem § 7 ust. 2, wstąpienie w stosunek najmu może nastąpić wyłącznie na podstawie umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią, występującą jako wynajmujący, a osobami o których mowa w § 1 ust. 3, jako najemcami.
2. Umowa najmu musi być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 3**

1. Najemca lokalu uiszcza czynsz najmu płatny miesięcznie do 15 dnia miesiąca za dany miesiąc, chyba że strony w umowie uzgodniły inny termin płatności.
2. Z tytułu najmu lokalu najemca płaci czynsz najmu w wysokości ustalonej w umowie zawartej ze Spółdzielnią.
3. Oprócz czynszu najmu najemca obowiązany jest do uiszczania wszelkich opłat za media bezpośrednio do ich dostawcy.
4. Za nieterminowe wnoszenie opłat czynszowych Spółdzielnia będzie naliczać odsetki ustawowe.
5. Za zapłatę czynszu najmu, o którym mowa w ust. 2 odpowiadają wspólnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

#### **§ 4**

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz przestrzegać Regulaminu porządku domowego.
2. W trakcie trwania najmu lokalu mieszkalnego, wszystkie osoby użytkujące ten lokal obowiązane są do przestrzegania Regulaminu porządku domowego, zasad współżycia społecznego mieszkańców i użytkowania lokali w budynkach Spółdzielni oraz innych regulaminów Spółdzielni.

3. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
4. Najemcę obciąża w szczególności naprawa i konserwacja:
  - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
  - 2) okien i drzwi;
  - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
  - 4) kuchenek, podgrzewaczy wody, wanien, kabin prysznicowych, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
  - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej;
  - 6) grzejników elektrycznych;
  - 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
  - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
  - 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
    - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
    - b) malowanie drzwi, okien, wbudowanych mebli i urządzeń grzewczych.
5. Oddanie lokalu mieszkalnego w najem następuje na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, w którym określony jest stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół ten stanowi załącznik do zawartej umowy, jak również podstawę do ewentualnego rozliczenia z najemcą przy zwrocie lokalu.

## § 5

1. Zabrania się dokonywania adaptacji i przeróbek lokalu mogących naruszyć konstrukcję budynku.
2. Wszelkie inne adaptacje i przeróbki lokalu (ulepszenia) mogą być wykonywane przez najemcę wyłącznie za zgodą wynajmującego, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Koszty adaptacji i przeróbki lokalu (ulepszeń) ponosi najemca, po uzgodnieniu zakresu robót ze Spółdzielnią. Koszty te nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią, nawet po zakończeniu stosunku najmu, chyba że strony w oddzielnym porozumieniu sporządzonym pod rygorem nieważności na piśmie postanowią inaczej.
4. Po zakończeniu najmu, najemca jest zobowiązany:
  - a) odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw,
  - b) opuścić lokal i przekazać go Spółdzielni w dniu rozwiązania umowy w stanie nie gorszym niż określony w protokole zdawczo - odbiorczym,
  - c) powiadomić Spółdzielnię o przygotowaniu lokalu do odbioru na 3 dni przed opuszczeniem lokalu.
5. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę bez zgody Wynajmującego i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu. Wynajmujący może również ulepszenia zatrzymać nie zwracając najemcy ich równowartości.

6. Zabrania się wynajmowania, podnajmowania albo oddawania do bezpłatnego używania lokalu lub jego części bez zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

## § 6

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, wynajmujący lub upoważnione przez niego osoby mają 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, wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia najemcy; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu najemca powinien także udostępnić wynajmującemu lokal w celu dokonania:
  - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
  - 2) zastępczego wykonania przez wynajmującego prac obciążających lokatora.
4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, najemca jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt wynajmującego do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu wynajmujący jest obowiązany udostępnić najemcy w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

## § 7

1. Małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa.
2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i dzieci małżonka najemcy, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
3. Osoby wymienione w ust. 2 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.
4. W razie braku osób wymienionych w ust. 2 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.
5. Osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie ust. 2, mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas określony. W razie wypowiedzenia stosunku najmu przez niektóre z tych osób stosunek ten wygasa względem osób, które go wypowiedziały.

## § 8

1. Najem lokalu zawarty na czas oznaczony wygasa po upływie terminu określonego w umowie.
2. Najem zawarty na czas nieoznaczony może być wypowiedziany przez najemcę po złożeniu pisemnego wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia trwa 3 miesiące i rozpoczyna bieg od pierwszego dnia miesiąca po złożeniu wypowiedzenia, chyba że strony w umowie najmu inaczej postanowiły.
3. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu, jeżeli najemca:
  - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
  - 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego, lub
  - 4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.

## § 9

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.
2. Bez tytułu prawnego zajmują lokal w szczególności osoby, które:
  - a) utraciły tytuł prawny do jego zajmowania w wyniku wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania umowy najmu przez wynajmującego,
  - b) pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu,
  - c) pozostały w lokalu po opuszczeniu go na stałe przez najemcę.
3. Z zastrzeżeniem ust. 4, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, wynajmujący może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.
4. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

## **II. Wynajmowanie lokali mieszkalnych**

### **§ 10**

1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas oznaczony lub nieoznaczony.
2. Lokale mieszkalne wynajmowane są w drodze przetargu przeprowadzonego w oparciu o zasady wyrażone w „Regulaminie przeprowadzania przetargów na najem lokali mieszkalnych z zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej ‘Wspólny Dom’ w Szczecinie”.
3. W razie gdyby z jakichkolwiek przyczyn wyłonienie najemcy w drodze przetargu nie doszło do skutku, decyzję o oddaniu lokalu mieszkalnego w najem podejmuje Zarząd Spółdzielni. W takim przypadku Zarząd ustala stawkę czynszu najmu w drodze negocjacji z najemcą.
4. Postanowienia ust. 1-3 nie mają zastosowania do najmu lokali mieszkalnych na rzecz gmin oraz towarzystw budownictwa społecznego. W takim przypadku najem lokali mieszkalnych następuje na zasadzie uzgodnień pomiędzy Zarządem Spółdzielni i osobami lub organami uprawnionymi do reprezentacji najemcy.

### **§ 11**

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wniesienie najpóźniej do dnia podpisania umowy kaucji zabezpieczającej na poczet przyszłych rozliczeń.
2. Wpłata kaucji dokonywana jest jednorazowo na rachunek bankowy Spółdzielni lub w kasie, w wysokości równej jednokrotnej lub dwukrotnej stawce czynszu najmu. O wysokości kaucji decyduje Zarząd i obwieszcza o niej w trakcie negocjacji.
3. Po rozwiązaniu umowy najmu kaucja zabezpieczająca zostanie zwrócona najemcy w wartości nominalnej, w terminie 30 dni od daty opuszczenia lokalu przez wszystkie zamieszkałe w nim osoby, po potrąceniu ewentualnych należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Wniesiona kaucja nie podlega waloryzacji.

## **III. Wynajmowanie pomieszczeń tymczasowych**

### **§ 12**

1. Z osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu i w stosunku do których sąd orzekł o opróżnieniu i wydaniu lokalu bez prawa do lokalu socjalnego, Zarząd może zawrzeć umowę najmu pomieszczenia tymczasowego.
2. Wysokość stawki czynszu najmu pomieszczenia tymczasowego ustala Zarząd.
3. Pomieszczenia tymczasowe mogą być wynajmowane na okres 6 miesięcy z możliwością przedłużenia na następny okres w przypadku wywiązywania się przez najemcę z obowiązku płatności czynszu w terminie.

#### IV. Postanowienia końcowe

##### § 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, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną z dniem bezskutecznego upływu drugiej awizacji przesyłki.

##### § 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

##### § 15

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Nr .../2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie z dnia 2 lipca 2015 r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

**Sekretarz  
Rady Nadzorczej**

  
.....  
Zbigniew Kamiński

**Przewodniczący  
Rady Nadzorczej**

.....  
Jerzy Korzekwa