

Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu.

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. „O Spółdzielniach mieszkaniowych” (tekst jednolity Dz. U z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami).
2. Statut Spółdzielni.
3. Kodeks Cywilny.

II. Zasady ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, wolne w sensie prawnym, do których nie można ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno - użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1, członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Z osobami zajmującymi lokal, które utraciły tytuł prawny do tego lokalu Zarząd może zawrzeć umowę najmu na okres 6 miesięcy z możliwością przedłużenia na następny okres w przypadku wywiązywania się z płatności.
4. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

§ 2

1. Zarząd podejmując decyzję o zawarciu umowy z osobami o których mowa w § 1 ust. 3 bierze pod uwagę następujące okoliczności:
 - a) najemca na dzień ustania członkostwa powinien posiadać prawo do zwaloryzowanego wkładu budowlanego lub mieszkaniowego, którego wartość pokrywa występującą zaległość czynszową wraz z odsetkami, kosztami sądowymi. W wypadku występującej nadpłaty różnica ta za zgodą lokatora podlega zaliczeniu na poczet przyszłego czynszu.
 - b) najemca zobowiąże się do złożenia wniosku do MOPS-u o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz do tego, iż będzie opłacał pozostałą do uiszczenia część czynszu.
2. Zarząd może zawrzeć umowę, gdy zwaloryzowany wkład na dzień wykluczenia nie pokrywa w całości zadłużenia pod warunkiem podpisania przez najemcę zobowiązania o sukcesywnej spłacie zadłużenia.
3. Postanowień ust. 1 i 2 nie stosuje do osób, które:
 - a) świadomie szkodzą Spółdzielni lub działają wbrew jej interesom,
 - b) rażąco naruszają zasady współżycia społecznego,
 - c) uporczywie uchylają się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - d) świadomie wprowadzają Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

III. Zasady wynajmu lokali i inne obowiązki wynajmującego i najemców

§ 3

1. Wstąpienie w stosunek najmu może nastąpić wyłącznie na podstawie umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią, występującą jako wynajmujący, a osobami o których mowa w § 1 jako najemcami (załącznik nr 1).
2. Umowa najmu musi być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowę najmu strony zawierają na czas oznaczony lub nieoznaczony z wyjątkiem umów określonych w § 1 ust. 3.

§ 4

Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wniesienia kaucji zabezpieczającej na poczet przyszłych rozliczeń. Decyzję co do obowiązku wpłaty kaucji i jej wysokości ustala Zarząd Spółdzielni. Wpłata kaucji dokonywana jest jednorazowo przed podpisaniem umowy najmu.

§ 5

1. Najemca lokalu mieszkalnego uiszcza czynsz najmu płatny miesięcznie do 30 dnia miesiąca za dany miesiąc, chyba że strony w umowie uzgodniły inny termin płatności.
2. Za używanie lokalu mieszkalnego najemca płaci czynsz najmu w wysokości każdorazowo ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
3. Oprócz czynszu najmu najemca obowiązany jest do uiszczenia opłat za energię elektryczną bezpośrednio do ZE w Radomiu w terminie i wysokości wynikającej z umowy za dostawę energii elektrycznej.
4. Za nieterminowe wnoszenie opłat czynszowych Spółdzielnia będzie naliczać odsetki ustawowe.
5. Za opłatę czynszu najmu o których mowa w ust. 2 odpowiadają wspólnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§ 6

1. Najemca obowiązany jest użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem. W trakcie trwania najmu lokalu mieszkalnego, osoby użytkujące ten lokal obowiązane są do przestrzegania Regulaminu używania lokali i porządku domowego oraz innych wewnętrznych zarządzeń Spółdzielni dotyczących lokatorów.
2. 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.
3. Protokół ten stanowi załącznik do zawartej umowy, jak również podstawę do rozliczenia z najemcą przy zwrocie lokalu.

§ 7

1. Zabrania się dokonywania adaptacji i przeróbek lokalu mogących naruszyć konstrukcję budynku.
2. Wszelkie inne adaptacje i przeróbki lokalu mogą być wykonywane przez najemcę wyłącznie za zgodą wynajmującego.

3. Koszty przystosowania i adaptacji ponosi najemca, po uzgodnieniu zakresu robót ze Spółdzielnią. Koszty te nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią.
4. Po zakończeniu najmu, najemca jest zobowiązany:
 - a) opuścić lokal i przekazać go Spółdzielni w dniu rozwiązania umowy w stanie nie gorszym niż określony w protokole zdawczo - odbiorczym,
 - b) powiadomić Spółdzielnię o przygotowaniu lokalu do odbioru na 3 dni przed opuszczeniem lokalu.
5. Roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia stanu technicznego lokalu przedawniają się z upływem 1 roku od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę.

§ 8

1. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny stają się z mocy prawa jego najemcami, chociaż umowa najmu zawarta została przez jednego z nich.
2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunku do 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.
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.

§ 9

1. Najem lokalu 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. Wynajmujący może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym, gdy najemca:
 - a) używa lokalu 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,
 - c) zalega z zapłatą czynszu lub opłat, co najmniej przez dwa 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 lub jego część do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody wynajmującego.

§ 10

1. Osobę zajmującą lokal samowolnie, tzn. bez zawarcia z wynajmującym 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.

2. Bez tytułu prawnego zajmują lokal 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.

IV. Postanowienia końcowe

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12

Traci moc Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych zatwierdzony uchwałą nr 104/2008 Rady Nadzorczej z dnia 23.04.2008 r.

§ 13

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą nr 13/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu z dnia 28.02.2019 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

.....

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

.....

Załącznik
do uchwały nr 13/2019 Rady Nadzorczej
z dnia 28.02.2019 r.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego Nr

zawarta w dniu w Radomiu pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu z siedzibą przy ul. Gębarzewskiej 15, zwaną dalej w treści umowy „WYNAJMUJĄCYM” reprezentowaną przez:

1.

2.

a

Paniąlegitymującą się dowodem osobistym Seria

.....PESEL.....zwaną dalej w treści umowy „NAJEMCĄ”.

§ 1

1. WYNAJMUJĄCY oddaje w najem NAJEMCY, położony w budynku przy ul.....lokal mieszkalny nr.....o łącznej powierzchni.....m² p.u. w tym powierzchni mieszkalnejm², zaś NAJEMCA zobowiązuje się korzystać z niego zgodnie z jego przeznaczeniem oraz uiszczać opłaty ustalone przez wynajmującego.
2. Lokal mieszkalny wyposażony jest w następujące urządzenia:
Instalację wodociągowo-kanalizacyjną ,gazową, elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody.

§ 2

Do zamieszkania z Najemcą w przedmiotowym lokalu są uprawnieni:

L.p.	Nazwisko i imię	Data urodzenia	Stopień pokrewieństwa
1.
2.
3.
4.

§ 3

WYNAJMUJĄCY jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących w budynku urządzeń technicznych umożliwiających NAJEMCY korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, wind i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

§ 4

1. NAJEMCA jest zobowiązany utrzymać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego.
2. NAJEMCA jest także zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania – windy, klatki schodowe, korytarze oraz inne pomieszczenia gospodarcze.
3. NAJEMCA zobowiązany jest do dokonywania na własny koszt napraw i bieżącej konserwacji w szczególności:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, okładzin ceramicznych i innych w kuchni i pomieszczeniu sanitarnym,
 - b) okien i drzwi,
 - c) kuchni i wanny, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek, w które lokal jest wyposażony wraz z ich wymianą,
 - d) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
 - e) instalacji centralnego ogrzewania,
 - f) przewodów odpływowych, urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych,
 - g) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez ich malowanie lub tapetowanie oraz naprawę tynków ścian i sufitów ,
 - h) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej.
4. Poza naprawami, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, NAJEMCA zobowiązany jest do naprawienia szkody spowodowanej niewłaściwym użytkowaniem lokalu. Odpowiedzialność NAJEMCY i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.
5. Strony ustalają, iż żadne zmiany budowlane lokalu nie są dopuszczalne bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.

§ 5

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, NAJEMCA jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli NAJEMCA jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, WYNAJMUJĄCY 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, WYNAJMUJĄCY jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia NAJEMCY. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 6

1. NAJEMCA zobowiązany jest do uiszczania WYNAJMUJĄCEMU czynszu za korzystanie z przedmiotowego lokalu w wysokości ustalonej na podstawie obowiązującej uchwały Rady Nadzorczej ustalającej wysokości opłat czynszowych.
2. Czynsz najmu NAJEMCA wpłacać będzie najpóźniej do 30-go dnia danego miesiąca na konto WYNAJMUJĄCEGO.
3. W przypadku zwłoki z zapłatą czynszu WYNAJMUJĄCY będzie naliczał odsetki ustawowe.
4. Wysokość czynszu miesięcznego może ulec zmianie w przypadku zmiany przez Radę Nadzorczą wysokości opłat czynszowych.
Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia postanowień niniejszej umowy.
5. Należności za pobraną energię elektryczną NAJEMCA będzie uiszczał bezpośrednio do Zakładu Energetycznego w Radomiu w terminach i wysokości wynikających z umowy na dostawę energii elektrycznej.

§ 7

1. Po zakończeniu najmu, NAJEMCA jest zobowiązany odnowić lokal oraz dokonać obciążających go napraw.
2. WYNAJMUJĄCY może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez NAJEMCĘ i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.

§ 8

WYNAJMUJĄCY może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym jeżeli NAJEMCA pomimo pisemnego upomnienia nadal:

- 1) używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodny z przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki NAJEMCY dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania,
- 2) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- 3) zalega z zapłatą czynszu lub opłatami za wodę i odsetki, o których mowa w § 7, co najmniej przez dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- 4) podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody WYNAJMUJĄCEGO.

§ 9

Jeżeli pomimo ustania stosunku najmu NAJEMCA nie opuszcza lokalu zobowiązany jest do zapłaty WYNAJMUJĄCEMU odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% miesięcznego czynszu.

§ 10

1. Strony ustalają, iż WYNAJMUJĄCEMU przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych będących własnością NAJEMCY a znajdujących się w lokalu będącym przedmiotem niniejszej umowy.

2. Zastaw, o którym mowa w ust. 1, ustanowiony zostaje w celu zabezpieczenia wierzytelności pieniężnej stanowiącej równowartość niezapłaconego przez NAJEMCĘ czynszu.

§ 11

Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony tj. od.....r. do.....r.

§ 12

Wszystkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 02 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Ewentualne spory wynikłe z realizacji postanowień niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd Rejonowy w Radomiu.

§ 15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

NAJEMCA

.....

WYNAJMUJĄCY

.....