

01.09.2010

## **REGULAMIN NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH W ZGIERSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

Podstawa prawna :

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity : Dz. U. z 2003 Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
2. Statut Spółdzielni,
3. Kodeks cywilny art. od 680 do 692
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tekst jednolity : Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz. 733 z późniejszymi zmianami )

### **§1**

Niniejszy regulamin określa zasady najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni.

### **§ 2**

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne :

1. członkom,
2. osobom zajmującym lokal bez tytułu prawnego, których sytuacja ekonomiczna daje podstawę do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy,
3. osobom, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i ustanowienie prawa do lokalu – do czasu dopełnienia formalności związanych z nabyciem spadku po zmarłym członku.

### **§ 3**

Lokale mogą być wynajmowane na czas oznaczony lub nie oznaczony.

### **§ 4**

1. Przedmiot najmu, prawa i obowiązki stron, okres najmu, wysokość opłat oraz pozostałe warunki określa umowa najmu.
2. Umowę z najemcą zawiera Zarząd Spółdzielni.

### **§ 5**

W razie śmierci Najemcy jego małżonek, zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione oraz osoba, która

faktycznie pozostawała we wspólnym pożyciu z Najemcą, mieszkający z nim stale do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu oraz nabywają jego uprawnienia i obowiązki związane z tym lokalem, chyba że się tego prawa zrzekną wobec Wynajmującego. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci Najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

#### § 6

Przed wydaniem lokalu Najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia, znajdujących się w nim instalacji i urządzeń techniczno- sanitarnych. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu do Spółdzielni.

#### § 7

1. Umowa najmu może być zawarta po wniesieniu kaucji.
2. Dla zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego pobierana jest kaucja w wysokości 12 - miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawki czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Po ustaniu umowy najmu Spółdzielnia rozlicza wpłaconą kaucję i zwraca ją Najemcy.
4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu po potrąceniu należności z tytułu zadłużenia czynszowego lub należności z tytułu odnowienia lokalu.

#### § 8

1. Najemca zobowiązany jest utrzymać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać Regulaminu porządku domowego współżycia mieszkańców.
2. Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak : klatki schodowe, korytarze piwniczne, pomieszczenia gospodarcze i otoczenie budynku.
3. Najemca nie może dokonywać zmian naruszających substancje lokalu lub budynku bez zgody Spółdzielni.
4. Najemca zobowiązany jest do likwidacji skutków zniszczeń lub pokrycia kosztów napraw szkód powstałych z winy Najemcy w pomieszczeniach budynku, drogach dojazdowych i otaczającym terenie.

5. Najemca zobowiązany jest używać wynajęte pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu, w szczególności przestrzegać zasad zachowania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków.
6. Najemca i wskazane przez niego do wspólnego zamieszkania osoby zobowiązani są wykorzystywać lokal wyłącznie do celów mieszkaniowych.

#### § 9

1. Najemca jest zobowiązany udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach także doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz niezbędnych prac i ich wykonania.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany natychmiast udostępnić lokal. Jeżeli Najemca jest nieobecny, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy.

Z czynności tych sporządza się protokół.

3. Wszelkie prace adaptacyjne i ulepszenia, a także prace remontowe Najemca może wykonywać tylko za zgodą Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

#### § 10

W ramach pobieranej opłaty do obowiązków Spółdzielni należy :

1. zapewnienie sprawnego działania urządzeń technicznych budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz innych urządzeń należących do wyposażenia budynku
2. naprawianie i konserwacja poziomów i pionów instalacji wodociągowej do drugiego zaworu instalacji mieszkaniowej od strony pionów
3. naprawianie i konserwacja instalacji kanalizacyjnej do trójnika na pionie bez podejść i armatury
4. uszczelnianie przewodów kominowych ( wentylacyjnych, spalinowych i dymowych )

5. naprawianie i konserwacja instalacji centralnego ogrzewania
6. naprawianie i konserwacja instalacji AZART z wyłączeniem gniazd
7. naprawianie i konserwacja instalacji elektrycznej z wyłączeniem gniazd wtykowych, wyłączników, opraw oświetleniowych, przełączników, wkładek topikowych w lokalu
8. naprawianie i konserwacja instalacji domofonowej z wyłączeniem unifonu
9. naprawianie i konserwacja instalacji gazowej przewodowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem
10. naprawianie ścian, sufitów, tynków o powierzchni powyżej 5 m<sup>2</sup>
11. naprawianie i konserwacja dachu
12. utrzymanie czystości wokół budynków
13. zapewnienie wywozu śmieci

#### § 11

1. Najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu z tytułu najmu lokalu w okresach miesięcznych, w terminie do 20 każdego miesiąca, którego dotyczy oplata.
2. W przypadku zwłoki w regulowaniu opłat Spółdzielnia naliczy odsetki w wysokości odsetek ustawowych.
3. Spółdzielnia na podstawie uchwał Rady Nadzorczej ma prawo do zmiany wysokości opłat czynszowych określonych w umowie. Wprowadzenie zmian wymaga formy pisemnej.

#### § 12

1. Każda ze stron ( Spółdzielnia / Najemca ) może na piśmie wypowiedzieć umowę najmu z 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia, liczoną od pierwszego dnia miesiąca następnego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie.
2. Spółdzielni przysługuje prawo do rozwiązywania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym i do żądania niezwłocznego opróżnienia lokalu w przypadku, gdy Najemca :
  - o pomimo pisemnego upomnienia używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonuje zmian naruszających substancje lokalu lub budynku,
  - o używa lokal w sposób powodujący znaczne zniszczenie,

- o jest w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat należnych Spółdzielni co najmniej za 3 okresy płatności,
- o wynajmuje lub oddaje w bezpłatne używanie lokal lub jego część bez wymaganej zgody Spółdzielni.

### § 13

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem i umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

### § 14

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 31.08.2010r. uchwałą nr 59/2010

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Jolanta Misztal

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Piotr Józwiak

#### UCHWAŁA NR 59/2010

Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 31 sierpnia 2010r. w sprawie uchwalenia Regulaminu najmu lokali mieszkalnych w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Na podstawie § 112 ustępu 1 punktu 22 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza postanawia :

Uchwalić Regulamin najmu lokali mieszkalnych w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.09.2010r.

Zv dniem 31.08.2010r traci moc regulamin uchwalony w dniu 25.11.2003 uchwałą RN nr 43/03.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Nadzorczej

Przewodniczący Rady

Jolanta Misztal

Piotr Józwiak