

**REGULAMIN NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH
W
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZAGAJNIK”**

Podstawa prawna :

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami),
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zmianami),
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami),
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zmianami),
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” - § 51.

§ 1

1. Na podstawie przepisów § 51 Statutu, Spółdzielnia może zawierać zarówno z członkami Spółdzielni jak i osobami nie będącymi członkami, umowy najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne stanowiące jej własność oraz wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić prawa odrębnej własności lokalu, z uwagi na brak osób zainteresowanych uzyskaniem powyższego prawa w wyniku ogłoszonego przetargu. Spółdzielnia może również wynajmować lokale powstałe w wyniku adaptacji lokali użytkowych, poddaszy lub innych lokali podobnych, nadające się do zamieszkania zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
4. Spółdzielnia organizuje przetarg w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego.
5. Przetarg ma charakter pisemny (składane oferty) i przeprowadzany jest w oparciu o niniejszy Regulamin.
6. Osoby prawne jak i osoby fizyczne mogą wykorzystywać wynajęty od Spółdzielni lokal mieszkalny wyłącznie na cele mieszkaniowe.

§ 2

Uchwałę o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do wynajęcia podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 3

O możliwości najmu lokalu mieszkalnego, na co najmniej 21 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert, Zarząd Spółdzielni ogłasza:

1. na stronie internetowej Spółdzielni,
2. na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, podając warunki i zasady składania ofert,
3. w przypadku braku zainteresowania przez mieszkańców Spółdzielni, ogłoszenie umieszcza się w prasie lokalnej.

§ 4

W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczane informacje o wynajęciu dotyczące kilku lokali mieszkalnych.

§ 5

1. W celu wyboru oferty Zarząd powołuje co najmniej 3 osobową Komisję. W skład Komisji mogą wchodzić pracownicy Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej.
2. Do przetargu nie mogą przystępować:
 - członkowie Komisji Przetargowej (rodzice, małżonkowie, dzieci, rodzeństwo),
 - osoby posiadające zadłużenie wobec Spółdzielni.
3. Z chwilą rozpoczęcia przetargu Komisja sprawdza spełnienie wymogów regulaminowych przez osoby przystępujące do przetargu i wybiera najkorzystniejszą ofertę. Przy wyborze oferty Komisja uwzględnia § 1 pkt. 3 niniejszego Regulaminu.
4. Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół, który podpisują wszyscy członkowie Komisji.

§ 6

1. Po dokonaniu wyboru najemcy na lokal mieszkalny strony w terminie 14 dni zawierają umowę określającą szczegółowe warunki najmu lokalu.
2. Umowę z najemcą zawiera Zarząd Spółdzielni.
3. Umowa najmu oraz wszelkie aneksy do umowy zawierane są zawsze w formie pisemnej.
4. Umowa najmu może być zawarta jedynie po wniesieniu kaucji.
5. Umowa najmu może być zawarta na czas oznaczony lub nie oznaczony. Umowa zawarta na czas oznaczony może być przedłużona na kolejny okres.
6. Umowa najmu winna przewidywać m.in., że do najemcy lokalu mieszkalnego mają zastosowanie przepisy regulaminu porządku domowego oraz pozostałe regulaminy obowiązujące w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik”.

§ 7

1. 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.
2. W razie śmierci najemcy jego małżonek, dzieci najemcy i jego małżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych 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 mieszkalnym, chyba że się tego prawa zrzekną wobec Wynajmującego.
3. Za zapłatę czynszu i innych opłat obciążających lokal odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest do dokonania wpłaty kaucji w wysokości i terminie ustalonym przez Zarząd.

2. Kaucja nie może przekraczać 3-krotność czynszu miesięcznego za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. 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.
4. Zwrot kaucji nastąpi w terminie do jednego miesiąca po protokólnym przejęciu lokalu przez Spółdzielnię i potrąceniu należności o których mowa w ust. 3 w wartości nominalnej.

§ 9

Przed wydaniem lokalu mieszkalnego 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 mieszkalnego do Spółdzielni.

§ 10

1. Najemca zobowiązany jest utrzymać lokal mieszkalny i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
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 mieszkalnego lub budynku bez uprzedniej pisemnej 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 jest zobowiązany udostępnić Spółdzielni lokal mieszkalny w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach także doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego oraz niezbędnych prac i ich wykonania.
6. 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.

§ 11

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za wcześniejszą pisemną zgodą Spółdzielni, na własny koszt bez prawa zwrotu nakładów poniesionych na te ulepszenia.
2. Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
3. Stan techniczny lokalu zdawanego przez najemcę nie może być gorszy od stanu w jakim lokal mieszkalny znajdował się w chwili przekazania go do najmu stwierdzonego protokołem. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.

§ 12

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.

§ 13

1. Z tytułu najmu, najemca jest obowiązany do uiszczania czynszu za używaniem lokalu.
2. Wysokość i terminy wnoszenia opłat strony określają w umowie najmu.
3. W przypadku zwłoki w regulowaniu opłat Spółdzielnia naliczy odsetki w wysokości odsetek ustawowych.

§ 14

O zmianie wysokości opłat, o których mowa w § 13 Spółdzielnia informuje najemcę w formie pisemnej do końca miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym zmieniona opłata ma obowiązywać.

§ 15

1. Najem lokalu mieszkalnego 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 lokal mieszkalny 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 mieszkalnych,
 - c) zalega z zapłatą czynszu lub opłat, co najmniej przez trzy 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 mieszkalny lub jego część do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody Spółdzielni.

§ 16

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami)

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łdźi w dniu 17.09.2013 2013 r. uchwałą nr 24/2013.