

**REGULAMIN NAJMU  
LOKALU MIESZKALNEGO**

**Tekst jednolity**

Niniejszy Regulamin określa szczegółowe zasady najmu samodzielnych lokali mieszkalnych.

## I. OGÓLNE ZASADY NAJMU

### § 1

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być zarówno osoby fizyczne jak i osoby prawne nie będące członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.2.
2. Do najmu lokali mieszkalnych, których nie zbyto w drodze przetargu dodatkowo stosuje się kryteria określone w § 2.

### § 2

1. Decyzję w sprawie wyboru najemcy spośród osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu podejmuje Zarząd Spółdzielni wg następujących zasad:
  - 1) Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu służy zstępnym członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik” w Policach stale zamieszkującym w zasobach Spółdzielni i nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
  - 2) Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub jej małżonek winna wykazać posiadanie stałego źródła dochodu.
  - 3) Miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym ubiegającego się o zawarcie umowy najmu nie może być niższy niż 1.400,00 zł netto.
2. Warunkami zawarcia umowy najmu są:
  - 1) Zgoda Najemcy na wyremontowanie lokalu mieszkalnego na własny koszt bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów od Spółdzielni.
  - 2) Wpłacenie przed zawarciem umowy najmu kaucji zabezpieczającej roszczenia Spółdzielni z tytułu umowy w wysokości 12 krotności miesięcznego czynszu.
3. Zarząd Spółdzielni może wynająć lokal mieszkalny osobie niespełniającej roszczenia warunków opisanych w § 2 ust. 1 pkt 1,2 i ust. 2 pkt 2, jeżeli wymaga tego ważny interes Spółdzielni.
4. O możliwości zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego osoby zainteresowane będą poinformowane w drodze ogłoszeń na tablicy ogłoszeń Spółdzielni.
5. Wniosek o zawarcie umowy najmu może dotyczyć tylko jednego lokalu i nie może być podstawą do zawarcia umowy najmu innego lokalu.
6. Najemcy nie będzie przysługiwało prawo wystąpienia z żądaniem o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.
7. Zarząd ma prawo unieważnić ofertę wynajmu lokalu, bez podania przyczyny.

### § 3

1. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są najemcami tego lokalu, jeżeli nawiązanie stosunku najmu nastąpiło w czasie trwania małżeństwa, mimo że umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich.
2. Ustanie wspólności ustawowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności najmu lokalu.

### § 4

1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca jest obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
2. Osoby wymienione w ust. 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.
3. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

### § 5

Zawarcie umowy najmu innego lokalu niż opisany w § 1 ust. 2 może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

### § 6

1. Spółdzielnia jest obowiązana oddać najemcy do używania lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w szczególności z piwnicą.
2. Spółdzielnia jest też zobowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, wind i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

### § 7

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania regulaminu porządku domowego.
3. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
  - a. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych;
  - b. okien i drzwi;

- c. wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
  - d. kuchni gazowych i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, 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;
  - e. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów;
  - f. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
  - g. innych elementów wyposażenia mieszkania i pomieszczeń przynależnych poprzez:
    - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
    - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
4. Poza naprawami, o których mowa w ust. 3 najemca jest obowiązany do naprawiania szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.

## § 8

1. Przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę do rozliczeń przy zwrocie lokalu.
2. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
3. Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw.
4. W przypadku niewykonania obowiązku określonego w ust. 3 Wynajmujący dokona napraw na koszt Najemcy.
5. Bez zgody Wynajmującego najemca 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.

## § 9

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, pracownicy Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia obowiązana jest zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia najemcy. Z czynności tej sporządza się protokół.
3. Najemca powinien także udostępnić Spółdzielni wstęp do lokalu w celu dokonania:

- a. okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - b. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających najemcę.
4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, najemca jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się do lokalu zamiennego wyznaczonego przez Spółdzielnię.

## **II. CZYNSZ I INNE OPŁATY**

### **§ 10**

1. Z tytułu najmu Najemca jest obowiązany opłacać regularnie czynsz w wysokości określonej w umowie najmu oraz inne opłaty zmienne niezależne od Wynajmującego.
2. Czynsz obejmuje opłaty stałe ustalone przez Wynajmującego.
3. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz i inne należności co miesiąc z góry bez dodatkowego pisemnego wezwania, w takim terminie, by wpłynęły one na konto bankowe lub do kasy Spółdzielni nie później niż do końca danego miesiąca. W razie zwłoki w uiszczaniu należności, o jakich mowa w ustępie 1 i 2, Wynajmującemu służy prawo do naliczania odsetek ustawowych.
4. Najemca nie może potrącać z opłat za używanie lokalu swoich należności, przysługujących mu z innych tytułów niż opłaty za używanie lokalu.
5. Dokonanie wpłaty, o których mowa w ust. 1 i 2 są zarachowywane niezależnie od wskazania okresu i tytułu na dowodzie wpłaty i bez odrębnego informowania wpłacającego na najstarszą zaległość, koszty postępowania zasądzone wyrokiem sądowym oraz należne odsetki.
6. W przypadku wystąpienia nadpłaty w opłatach, zostaje ona zarachowana na poczet bieżących i przyszłych opłat oraz innych świadczeń i należności, o których mowa w ust. 5, chyba że najemca wystąpi z wnioskiem o zwrot powstałej nadpłaty.
7. Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
8. Zmiany czynszu, o których mowa w ust. 1 nie wymagają zmiany warunków umowy. Wynajmujący jest jednak zobowiązany do poinformowania najemcy o zmianie powyższych opłat z podawaniem przyczyn ich podwyższenia.

## **III. USTANIE STOSUNKU NAJMU**

### **§ 11**

Spółdzielnia może wypowiedzieć najem z zachowaniem 1- miesięcznego wypowiedzenia, na koniec m-ca kalendarzowego jeżeli najemca:

- 1) używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia do wspólnego korzystania przez mieszkańców;
- 2) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
- 3) zalega z opłatą czynszu lub opłat, o których mowa w § 10, 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;
- 4) podjął lub oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody Spółdzielni.

## **§ 12**

1. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. O zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i opróżnienia lokalu najemca zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię co najmniej 14 dni naprzód. W razie niedopełnienia tego obowiązku i opróżnienia lokalu bez wiedzy Zarządu Spółdzielni nastąpi ustalenie szkód i braków w wyposażeniu lokalu i obciążenie najemcy kosztami napraw.

## **§ 13**

Po ustaniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym, po wykonaniu obowiązków określonych w § 7. Podstawą do ustalenia stanu w jakim został wydany stanowi protokół zdawczo-odbiorczy. Najemca nie odpowiada za pogorszenie stanu lokalu, będące wynikiem zużycia technicznego budynku, ani za uszkodzenia powstałe bez jego winy.

Jeżeli najemca lokal ulepszy za zgodą Spółdzielni, Spółdzielnia służy prawo zatrzymania ulepszenia za zapłatą zgodnie z § 8 ust. 2 lub o ile takiej zgody nie otrzymał żądanie aby najemca je usunął przywracając do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu.

## **§ 14**

1. Jeżeli pomimo ustania stosunku najmu, najemca nie opuszcza lokalu, wynajmujący może naliczać odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu jaki mógłby uzyskać w przypadku wynajęcia lokalu.
2. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać odszkodowania uzupełniającego.

## **§ 15**

1. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynikających z umowy najmu.

2. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu odpowiada iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu i liczby, która po pomnożeniu przez kwotę miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu stanowiła podstawę ustalenia wysokości pobranej kaucji.

#### **IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

##### **§ 16**

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 29 stycznia 2003 r.

- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/VIII/2017 z dnia 27.02.2017r. zmieniono:  
§ 2 ust.2 pkt 2, § 5, § 10 ust.1, § 10 ust.2, § 10 ust.8.