

REGULAMIN NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH

**S.M. „Budynki Rozproszone”
31-465 Kraków, ul. M. Dzielskiego 2**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin niniejszy został opracowany na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
- 2) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
- 3) ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami,
- 4) statutu Spółdzielni.

§ 2

1. Postanowienia regulaminu określają tryb i zasady najmu lokali mieszkalnych oraz prawa i obowiązki stron umowy najmu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokal mieszkalny wyłącznie na podstawie umowy najmu określając szczegółowe warunki najmu lokalu.
3. Decyzje w sprawach zawierania umów najmu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

II. ZASADY NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH

§ 3

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym, nabyte lub wybudowane w tym celu samodzielne lokale mieszkalne będące w jej zasobach.
2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu przysługuje osobom zamieszkałym w zasobach Spółdzielni.
3. Zarząd w szczególnie uzasadnionych przypadkach podyktowanych względami ekonomicznymi Spółdzielni oraz sytuacją losową osób fizycznych może podjąć uchwałę o przyznaniu prawa do korzystania z lokalu mieszkalnego na zasadach umowy najmu, przy zastosowaniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego, o ile nie pozostaje w sprzeczności z obowiązującymi przepisami i postanowieniami statutu Spółdzielni.

4. Decyzję o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do wynajęcia podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Mieszkaniem przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:
 - 1) mieszkania z odzysku, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły (wolne w sensie prawnym),
 - 2) mieszkania powstałe w wyniku adaptacji lokali użytkowych lub innych pomieszczeń, nadające się do zamieszkania zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.

§ 4

1. Wstąpienie w stosunek najmu może nastąpić wyłącznie na podstawie umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a najemcą.
2. Umowa najmu winna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowę najmu strony zawierają na czas oznaczony lub nieoznaczony.
4. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu może zostać zobowiązana do uiszczenia kaucji w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni w umowie najmu, która podlega rozliczeniu po ustaniu umowy.
5. Kaucja jest zabezpieczeniem na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
6. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny stają się z mocy prawa najemcami, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich.
7. 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.
8. Protokół stanowi załącznik do zawartej umowy, jak również podstawę do rozliczenia z najemcą przy zwrocie lokalu.

§ 5

1. Kaucja, o której mowa w § 4 ust. 4 i 5 nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:
 - 1) dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego,
 - 2) jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.
3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 6

1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego, w stosunek najmu 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. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowanego innego lokalu mieszkalnego.
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. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.
4. Osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie ust. 1 mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, również w przypadku, gdy 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.

§ 7

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy określa umowa najmu.
2. Najemcy nie wolno bez zgody wynajmującego dokonywać zamiany lokalu mieszkalnego.
3. Najemcy nie wolno podnajmować całości lub części lokalu, albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie. Naruszenie tego warunku stanowić może podstawę do rozwiązania umowy najmu w trybie jednomiesięcznego wypowiedzenia.
4. Wszelkie adaptacje i przeróbki lokalu mogą być wykonane przez najemcę wyłącznie za zgodą Spółdzielni. Zabrania się dokonywania adaptacji i przeróbek lokalu mogących naruszyć konstrukcję budynku.
5. Koszty przystosowania i adaptacji lokalu ponosi najemca we własnym zakresie i na własny koszt, po uzgodnieniu zakresu robót ze Spółdzielnią. Koszty te nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią.

§ 8

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących w budynku urządzeń technicznych umożliwiających najemcy korzystanie z energii elektrycznej, gazu, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

2. Najemca zobowiązany jest utrzymywać lokal mieszkalny i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
3. Najemca zobowiązany jest także do przestrzegania regulaminu porządku domowego, regulaminu w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale oraz innych regulaminów i zarządzeń Spółdzielni dotyczących lokatorów.

§ 9

Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie rodzi po stronie najemcy roszczenia o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

§ 10

1. Najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do uiszczania opłat czynszowych, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca dokonując wpłaty na wskazane przez Spółdzielnię konto.
2. Najemca lokalu mieszkalnego stawkę eksploatacyjną (składnik czynszu) uiszcza w wysokości faktycznie poniesionych kosztów, bowiem nie przysługuje mu udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni.
Stawka wnoszona jest w formie zaliczek ustalonych na podstawie kosztów roku ubiegłego i rozliczana po zakończeniu roku obrachunkowego.
3. Za zapłatę czynszu i innych opłat obciążających lokal odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
5. O zmianie wysokości opłat najmu, Spółdzielnia informuje najemcę w formie pisemnej do końca miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym zmieniona opłata ma obowiązywać.
6. Najemca, poza opłatami wnoszonymi do Spółdzielni zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od Spółdzielni (gaz, energia elektryczna).

§ 11

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta na czas oznaczony wygasa po upływie terminu umownego, a także w przypadku śmierci najemcy przed upływem tego terminu i braku jego następców prawnych.
2. Umowa najmu zawarta na czas nieoznaczony może być wypowiedziana przez każdą ze stron. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.
3. Wypowiedzenie umowy najmu przez Spółdzielnię winno określać przyczynę wypowiedzenia.

4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę najmu na czas nieoznaczony, zgodnie z przepisami określonymi w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć w trybie jednomiesięcznym umowę najmu na koniec miesiąca kalendarzowego, 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 albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania przez mieszkańców,
 - 2) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 3) 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 mu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - 4) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część osobie trzeciej bez wymaganej pisemnej zgody Spółdzielni.
6. Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu lub jej rozwiązaniu najemca zobowiązany jest przekazać lokal wynajmującemu po uprzednim jego odnowieniu i doprowadzeniu do stanu pierwotnego.
7. Ponadto zdający zobowiązany jest do powiadomienia Spółdzielni o przygotowaniu lokalu do odbioru na trzy dni przed opuszczeniem lokalu.
8. Przekazanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 12

W sprawach nie objętych niniejszym Regulaminem obowiązują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

§ 14

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą S.M. „Budynek Rozproszony” na posiedzeniu w dniu 23.11.2009 r. prot. nr 28/11/09.
2. Jednocześnie Rada Nadzorcza uchyliła dotychczas obowiązujący Regulamin najmu lokali mieszkalnych i użytkowych zatwierdzony w dniu 08.12.2003 r. prot. nr 22/09/03.