

# **Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w Pionkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

## **I. Podstawa prawna :**

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych ( tekst jednolity Dz. U. z 2003r Nr 119, poz.1116 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 może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, gdy w lokalu pozostają zameldowane osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu.
3. Z osobami zajmującymi lokal, które utraciły tytuł prawny do tego lokalu Zarząd może zawrzeć umowę najmu na okres 12 miesięcy z możliwością przedłużenia na następny okres w przypadku wywiązywania się z płatności.
4. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być członkowie Spółdzielni jak i inne osoby fizyczne nie będące członkami Spółdzielni.

### § 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 przypadku występującej nadpłaty różnica ta za zgodą lokatora podlega zaliczeniu na poczet przyszłego czynszu.
  - b) najemca zobowiązuje 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 się do osób, które:
  - a) świadomie szkodzą Spółdzielni lub działają wbrew jej interesom,
  - b) rażąco naruszają zasady współzycia 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.**

1. Najemca lokalu mieszkalnego uiszcza czynsz najmu płatny miesięcznie do ostatniego 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 ustalonej przez Radę Nadzorczą.
3. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest do uiszczania opłat za energię elektryczną i gaz bezpośrednio do dostawcy w terminie i wysokości wynikających z umów za dostawę energii elektrycznej i gazu.
4. Za nieterminowe wnoszenie opłat czynszowych Spółdzielnia będzie naliczać odsetki ustawowe.
5. Za opłatę czynszu najmu o którym mowa w ust. 2 odpowiadają wspólnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

## § 5.

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 wraz z regulaminem najmu stanowi załącznik do zawartej umowy, jak również podstawę do rozliczenia z najemcą przy zwrocie lokalu.

## § 6.

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 zobowiązany jest:
  - a) opuścić lokal i przekazać go Spółdzielni w dniu rozwiązania umowy w stanie nie gorszym niż określono w protokole zdawczo – odbiorczym,
  - b) powiadomić Spółdzielnię o przygotowaniu lokalu do odbioru 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.

## § 7.

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.

#### § 8.

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.

#### **IV. Postanowienia końcowe.**

#### § 9.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 10.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Nr 29... z dnia 20.04.2010...  
Rady Nadzorczej Pionkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i obowiązuje od dnia  
jej podjęcia.

Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej  
Nr 29... z dnia 20.04.2010r.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

.....  
Danuta Lipka

PRZEWODNICZĄCA  
RADY NADZORCZEJ

.....  
Anna Dziedzic

RADCA PRAWNY  
Adam...wat  
Nr wpisu K...R/85  
.....