



Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 22/2018  
z dnia 27.08.2018 r.

**REGULAMIN**  
**najmu lokali mieszkalnych**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Koziegłowach**

## § 1

Regulamin niniejszy określa zasady najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Koziegłowach.

### I. Postanowienia ogólne

#### § 2

Spółdzielnia ustanawia na rzecz członków spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych oraz odrębną własność lokali:

- a) wybudowanych w ramach nowych inwestycji,
- b) odzyskanych, tzn. takich, do których wygasło prawo przysługujące innej osobie.

#### § 3

1. Prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach nowych inwestycji członek Spółdzielni uzyskuje na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, członek Spółdzielni może uzyskać:
  - a) w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię,
  - b) w wyniku realizacji roszczeń określonych w obowiązujących przepisach prawa.
3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

### II. Najem lokali mieszkalnych

#### § 4

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne zarówno członkom Spółdzielni jak i osobom fizycznym i prawnym niebędącym członkami.
2. Decyzję o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do wynajęcia podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Lokale mieszkalne mogą być oddane w najem w szczególności, gdy:
  - a) wybudowane zostały w celu ich wynajmu,
  - b) zaistnieją szczególne okoliczności uzasadniające oddanie lokalu mieszkalnego w najem.
4. Szczególne okoliczności uzasadniające oddanie lokalu mieszkalnego w najem zachodzą m.in. wtedy, gdy Spółdzielnia z przyczyn od siebie niezależnych nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu albo jeśli przemawia za tym interes Spółdzielni lub zasady współżycia społecznego.
5. Najem lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach określonych w umowach najmu zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.
6. Najemca lokalu, o którym mowa w ust. 1, obowiązany jest do wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu (np. z tytułu zaległości czynszowych, kosztów odnowienia lokalu lub naprawy szkody powstałej w zajmowanym lokalu). Wysokość i termin wpłaty oraz zasady zwrotu kaucji określa Zarząd zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

#### § 5

1. Zarząd Spółdzielni ogłasza ofertę o możliwości najmu lokalu mieszkalnego na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, podając warunki i zasady składania ofert.
2. W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczane informacje o wynajęciu dotyczące kilku lokali mieszkalnych.
3. Złożone w terminie oferty o najem lokalu mieszkalnego rozpatruje Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem ust. 1 niniejszego Regulaminu.
4. Po dokonaniu wyboru najemcy na lokal mieszkalny strony w terminie 14 dni zawierają umowę określającą szczegółowe warunki najmu lokalu. Umowę z najemcą zawiera Zarząd Spółdzielni.
5. Umowa najmu zawierana jest zawsze w formie pisemnej, podobnie jak też wszelkie aneksy do niej.
6. Umowa najmu może być zawarta jedynie po wniesieniu kaucji.



- Umowa najmu może być zawarta na czas oznaczony lub nie oznaczony. Umowa zawarta na czas oznaczony może być przedłużona na kolejny okres.

#### § 6

Najemcami lokali mieszkalnych mogą być:

- członkowie Spółdzielni, którzy złożyli wniosek (ofertę) o wynajęcie lokalu mieszkalnego,
- osoby fizyczne i prawne niebędące członkami Spółdzielni, które złożyły wniosek (ofertę) o wynajęcie lokalu mieszkalnego.

#### § 7

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.

#### § 8

- Najemca zobowiązany jest utrzymać lokal mieszkalny i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
- 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.
- Najemca nie może dokonywać zmian naruszających substancje lokalu mieszkalnego lub budynku bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
- Najemca zobowiązany jest do likwidacji skutków zniszczeń lub pokrycia kosztów napraw szkód powstałych z winy najemcy w pomieszczeniach budynku, drogach dojazdowych i otaczającym budynek terenie.
- 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
- 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.

#### § 9

- Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za wcześniejszą pisemną zgodą Spółdzielni, na własny koszt bez prawa zwrotu nakładów poniesionych na te ulepszenia.
- Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
- 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

#### § 10

Najemcy, bez uprzedniej pisemnej 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.

#### § 11

- Z tytułu najmu, najemca jest obowiązany do uiszczania czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego.
- Wysokość i terminy wnoszenia opłat strony określają w umowie najmu. Ponadto najemca obowiązany jest uiszczać opłaty niezależne od Spółdzielni.
- W przypadku zwłoki w regulowaniu opłat Spółdzielnia naliczy odsetki w wysokości odsetek ustawowych.



### § 12

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.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym zgodnie z postanowieniami umowy najmu, w szczególności jeśli 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 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 mieszkalny lub jego część do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody Spółdzielni.

### § 13

W zakresie nieuregulowanym w regulaminie stosuje się postanowienia kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

### § 14

Niniejszy regulamin wszedł w życie na mocy uchwały RN nr ...../2018 z dnia 27.08.2018 r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Piotr Grembowski

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

(Czesław Orlik

RADA NADZORCZA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
im. 23 Lutego w Koziegłowach  
62-028 Koziegłowy, Os. Leśne 18A