



**REGULAMIN
NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIEKARY”
W LEGNICY**

Zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej
SM „Piekary” w Legnicy
Nr 55/2021 z dnia 28 października 2021 r.

LEGNICA, październik 2021 r.

Regulamin najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy

Regulamin określa zasady i tryb najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 119. poz. 1116 z póź. zm.).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze.
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31 poz. 266 z póź. zm.).
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16. poz. 93 z póź. zm.).

Ilekróć w Regulaminie mowa o:

1. Spółdzielni - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Piekary” w Legnicy wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000020307.
2. Najemcy - rozumie się przez to osobę fizyczną lub osobę prawną najmującą lokal mieszkalny.
3. Statucie Spółdzielni - rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy.

§ 1.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne stanowiące jej własność:
 - 1) wybudowane specjalnie na wynajem,
 - 2) dotychczas wynajmowane.
 - 3) mieszkania z odzysku, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły (wolne w sensie prawnym),
 - 4) mieszkania powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych, poddaszy, pralni lub suszarni, nadające się do zamieszkania zgodnie z przepisami prawa.
2. Przedmiotem najmu mogą być tylko lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym i faktycznym.
3. Decyzję o wynajmie lokalu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. W przypadku konieczności przeprowadzenia remontu lokalu przeznaczonego do najmu, decyzję o kosztach remontu, sposobie jego przeprowadzenia oraz rozliczenia podejmuje Zarząd.
5. Lokale mogą być wynajmowane osobom fizycznym i prawnym będącym członkami Spółdzielni jak i nie posiadającym statusu członka Spółdzielni. Najemcą lokalu może być w szczególności osoba, fizyczna, której spółdzielcze prawo do lokalu wygasło i która nadal zamieszkuje w lokalu, do którego prawo to wygasło bądź w lokalu dostarczonym przez spółdzielnię w celu uniknięcia realizacji wyroku sądowego na drodze postępowania egzekucyjnego.

§ 2

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta na okres nie dłuższy niż 3 lata.
2. Warunki najmu określa umowa najmu lokalu mieszkalnego.
3. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie skutkuje powstaniem po stronie Najemcy roszczenia o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i ustanowienia na jego rzecz prawa do lokalu w trybie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U nr 119, poz. 1116 z póź. zm.) Rozdział 2-3.
4. Wydanie lokalu Najemcy następuje na podstawie obustronnie podpisanego protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego podstawę dla ustalenia stanu technicznego lokalu.
5. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Spółdzielni. Koszty ulepszeń wykonanych przez najemcę nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią.
6. Spółdzielnia może żądać usunięcia ulepszeń wykonywanych przez najemcę bez zgody spółdzielni i przywrócenia stanu poprzedniego, albo ulepszenia zatrzymać bez wynagrodzenia dla najemcy.
7. Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
8. Stan techniczny lokalu zdawanego przez najemcę nie może być gorszy od stanu w jakim lokal znajdował się w chwili przekazania go do najmu stwierdzonego protokołem i zdjęciami.
9. Najemcy nie wolno podnajmować całości lub części lokalu, albo oddawać go w bezpłatne używanie. Naruszenie tego warunku stanowić może podstawę do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

§ 3.

1. Zawarcie umowy najmu warunkowane jest wpłaceniem przez Najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu
2. Kaucję wnosi się w wysokości minimum 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczanego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Najemca zobowiązany jest wpłacić kaucję na konto Spółdzielni najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu.
4. Kaucja, o której mowa w ust. 1. podlega zwrotowi po protokolarnym przekazaniu lokalu Spółdzielni oraz po rozliczeniu kosztów dostawy mediów, po potrąceniu należności Spółdzielni z tytułu wynajmowania lokalu, w tym kosztów usunięcia przypadków dewastacji oraz ewentualnych postępowań sądowych i egzekucyjnych podjętych wobec Najemcy a także odszkodowań należnych od Najemcy z tytułu bezumownego korzystania z lokalu po dacie ustania stosunku najmu.

§ 4.

Dopuszcza się zawarcie umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1 - 2. posiadających zadłużenie wobec Spółdzielni, bez uprzedniego rozliczenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz bez wnoszenia kaucji. W takim wypadku warunkiem zawarcia umowy najmu jest uprzednie zawarcie ugody w zakresie spłaty istniejącego zadłużenia wobec Spółdzielni.

§ 5.

1. W czasie trwania stosunku najmu Najemca jest zobowiązany płacić miesięcznie czynsz najmu w wysokości wynikającej z umowy oraz:
 - 1) zaliczki za centralne ogrzewanie
 - 2) opłaty za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków.
 - 3) opłaty za dźwig osobowy,
 - 4) za AZART (budynkach gdzie zamontowano instalację),
 - 5) inne zawarte w umowie najmu.
2. Czynsz najmu płatny jest miesięcznie do ostatniego dnia danego miesiąca na konto Spółdzielni. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Spółdzielni.
3. O zmianie wysokości czynszu Spółdzielnia powiadomi na piśmie Najemcę na 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości czynszu wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odprowadzania ścieków, odpadów stałych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić Najemcę co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
5. Najemca jest obowiązany przestrzegać powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz regulaminów obowiązujących członków Spółdzielni, w tym Regulaminu porządku domowego.

§ 6

W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawo spółdzielcze, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego kodeksu cywilnego, Statutu Spółdzielni oraz innych aktów wewnątrzspółdzielczych, obowiązujących członków Spółdzielni.

§ 7

Regulamin wchodzi w życie w dacie określonej w uchwale Rady Nadzorczej.