

REGULAMIN

Najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” w Tomaszowie Mazowieckim

Regulamin niniejszym został opracowany na podstawie § 20 oraz § 101 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” w Tomaszowie Mazowieckim.

§ 1

Spółdzielnia wynajmuje istniejące lokale mieszkalne na własny rachunek, a także może budować budynki w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 2

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być osoby prawne i fizyczne, w tym byli członkowie Spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i których członkostwo w Spółdzielni ustało wskutek wykreślenia lub wykluczenia z powodu zaległości w opłatach za używanie lokalu mieszkalnego.
2. Najem lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie umowy zawartej na czas określony lub na czas nieokreślony.
3. Sytuacja materialna ustalana jest w szczególności w oparciu o:
 - zaświadczenia o dochodach z tytułu pracy zarobkowej lub prowadzonej działalności osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu.
 - zaświadczenia o wysokości emerytury lub renty
 - zaświadczenia o wysokości zasiłku dla bezrobotnych lub innego świadczenia przysługującego z tytułu bezrobocia, a w przypadku utraty prawa do zasiłku – o poszukiwaniu zatrudnienia
 - oświadczenie osoby ubiegającej się o zawarcie umowy,
 - własnych ustaleń administratorów Spółdzielni,
 - inne dokumenty.
4. Informacja o sytuacji materialnej powinna obejmować wszystkich pełnoletnich członków rodziny wspólnie zamieszkałych.
5. Za osoby pozostające w trudnej sytuacji materialnej uznaje się osoby, których średni miesięczny dochód na członka rodziny wspólnie zamieszkałego nie przekracza kwoty płacy minimalnej.

6. Na podstawie odrębnego porozumienia co do zasad spłaty dotychczasowego zadłużenia z tytułu zajmowania lokalu spółdzielczego dopuszcza się zawarcie umowy najmu tego lokalu na czas określony. W drodze porozumienia na wniosek osoby wynajmującej Spółdzielnia - nie dokonuje zwrotu wkładu mieszkaniowego, po potrąceniu zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokalu wraz z odsetkami, kosztami sądowymi i egzekucyjnymi, oraz zadłużenia z tytułu spłaty kredytu mieszkaniowego wraz z odsetkami, kosztami – do czasu trwania umowy najmu na czas określony.
7. Wynajmujący przez okres trwania umowy najmu zobowiązuje się do spłaty zaistniałego zadłużenia i bieżącego regulowania opłat z tytułu najmu. Po upływie tego okresu i spłacie zadłużenia zastosowanie mają przepisy dotyczące przywrócenia członkostwa.
8. W okresie trwania umowy najmu zawartej na zasadach określonych w pkt 6 i 7 najemca zobowiązany jest do spłaty zadłużenia i spłaty kredytu mieszkaniowego w części w jakiej byłby zobowiązany do spłaty, gdyby nadal pozostawał członkiem i przysługiwałoby mu lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 3

Umowa najmu określa w szczególności:

- położenie, powierzchnie lokalu, jego stan techniczny i wyposażenie oraz osoby uprawnione do wspólnego zamieszkania z najemcą,
- wysokości kaucji,
- obowiązki Spółdzielni (wynajmującego),
- obowiązki najemcy,
- wysokości czynszu i innych opłat oraz zasady ich płatności oraz zmian i indeksacji,
- zasady rozwiązania stosunku najmu.

§ 4

1. Przed zawarciem umowy najemca zobowiązany jest do wpłacenia kaucji zabezpieczającej, pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu.
2. Dopuszcza się odstąpienie od pobrania kaucji w przypadkach szczególnie uzasadnionych, a w szczególności gdy z najemcą podpisane jest porozumienie

co do spłaty zadłużenia z tytułu dotychczasowego użytkowania lokalu na podstawie lokatorskiego prawa do lokalu, a zabezpieczenie stanowi wkład mieszkaniowy.

3. Kaucję ustala się w wysokości nie niższej niż 2 – krotna wysokość czynszu miesięcznego.

§ 5

Wszystkie dodatkowe koszty związane z ustanowieniem prawa najmu pokrywa najemca, w tym w szczególności koszty przeniesienia do lokalu.

§ 6

Spółdzielnia po zawarciu umowy wydaje najemcy do używania lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi- piwnica, w terminie określonym w umowie.

§ 7

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni zawiera umowa najmu.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności do:
 - zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.
 - utrzymania w należyłym stanie, porządku i czystości pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców (bez klatek schodowych) oraz jego otoczenia,
 - dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku mieszkalnego, niezależnie od przyczyny, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy lub osób za które ponosi odpowiedzialność (w tym osób przebywających za jego wiedzą w wynajmowanym lokalu),
 - dokonywania napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza napraw i wymiany pionów wewnętrznej instalacji wodociągowej i ciepłej wody- bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany pionów wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz instalacji gazowej, elektrycznej - z wyjątkiem osprzętu.
3. W przypadku gdy umowa najmu rozszerza zakres obowiązków Spółdzielni – pierwszeństwo mają postanowienia zawarte w umowie.

§ 8

1. Szczegółowy zakres obowiązków najemcy określa umowa najmu.
2. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać postanowień innych regulaminów wewnętrznych.
3. Najemca jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypu, pralni, suszarni, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
4. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych;
 - okien i drzwi;
 - wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), 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;
 - osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, łącznie z wymianą, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów;
 - etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Spółdzielni, także jego wymiana;
 - przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - wodomierzy wody zimnej i ciepłej-łącznie z ich wymianą;
 - podzielników kosztów ciepła oraz głowic zaworów termostatycznych- łącznie z ich wymianą;
 - innych elementów wyposażenia lokalu 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 zabezpieczenia przed korozją;

5. Najemca zobowiązany jest do użytkowania mieszkania zgodnie z zasadami bezpieczeństwa, a w szczególności wskazaniami producentów zainstalowanych urządzeń. W razie szkód na mieniu lub zdrowiu najemca ponosi odpowiedzialność z ich tytułu gdy nie zastosował się do zasad bezpieczeństwa.
6. W przypadku gdy umowa najmu rozszerza zakres obowiązków najemcy – pierwszeństwo mają postanowienia zawarte w umowie.
7. Poza naprawami, o których mowa w pkt 4, najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub z winy osób wspólnie zamieszkałych. Odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób z nim zamieszkałych za powstałą szkodę jest solidarna.

§ 9

1. Przed wydaniem lokalu Spółdzielnia i najemca sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
2. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zdaniu lokalu.

§ 10

1. Najem ustaje z upływem okresu, na który została zawarta umowa lub po upływie okresu wypowiedzenia określonego w umowie w przypadku zawarcia umowy na czas nieokreślony.
2. Spółdzielnia uprawniona jest do rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia na zasadach określonych w umowie najmu.

§ 11

Po zakończeniu najmu najemca zobowiązany jest wydać Spółdzielni opróżniony lokal po jego odnowieniu i dokonaniu obciążających go napraw, a także zwrócić Spółdzielni równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego.

§ 12

1. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia lokalu:
 - w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody,

- w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu,
 - w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obowiązujących najemcę.
2. W razie awarii lub jej bezpośredniego zagrożenia lub odmowy udostępnienia lokalu celem dokonania przeglądu – Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji lub straży miejskiej albo straży pożarnej.
 3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność najemcy lub osoby pełnoletniej przebywającej w tym lokalu – Spółdzielnia zabezpiecza lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 13

Umowa podnajmu lokalu w całości lub w części albo oddania do użytkowania na innych zasadach wymaga zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie.

§ 14

1. Spółdzielnia mieszkaniowa doręcza pisma przez pocztę lub innych operatorów usług pocztowych, przez swoich pracowników lub przez inne upoważnione osoby.
2. Korespondencję doręcza się najemcy na adres wynajmowanego lokalu lub inny adres wskazany jako adres do celów korespondencji. Najemca zobowiązany jest do poinformowania Spółdzielni o zmianie adresu dla celów korespondencyjnych pod rygorem uznania dotychczasowego adresu za prawidłowy.
3. W przypadku nieobecności najemcy pismo doręcza się, za pokwitowaniem, dorosłemu domownikowi, jeżeli osoba ta podjęła się oddania pisma adresatowi.
4. W przypadku braku możliwości doręczenia pisma w sposób o którym mowa w pkt 2 i 3 - zawiadomienie o pozostawieniu pisma wraz z informacją o możliwości jego odbioru w terminie 14 dni w siedzibie Spółdzielni - umieszcza się w oddawczej skrzynce pocztowej lub, gdy to nie jest możliwe, w drzwiach mieszkania.
5. Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia okresu, o którym mowa w pkt 4, a pismo pozostawia się w aktach sprawy.

§ 15

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do zwrotu kosztów ulepszeń dokonanych bez zachowania trybu określonego w pkt 2.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowania przepisy:

- statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik”,
- innych regulaminów spółdzielni,
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze i kodeksu cywilnego oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących.

§ 17

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” w Tomaszowie Maz. w dniu 10 lutego 2010 roku.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
3. Traci moc dotychczasowy „Regulamin najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej Przodownik w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 28 lutego 2008 roku .