

## REGULAMIN

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

Regulamin niniejszym został opracowany na podstawie § 44 ust. 2 pkt 18 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 podmioty, w tym byli członkowie Spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i których członkostwo w Spółdzielni ustało wskutek orzeczenia sądu.
2. Najem lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie umowy zawartej na czas określony lub na czas nieokreślony na podstawie i na warunkach określonych w decyzji Zarządu, podjętej po analizie indywidualnej sytuacji lokatora.
3. 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 takiej sytuacji Spółdzielnia nie dokonuje zwrotu wkładu mieszkaniowego – do ustania stosunku najmu.
4. Najemca przez okres trwania umowy najmu zobowiązuje się do spłaty zaistniałego zadłużenia wraz z odsetkami, kosztami sądowymi, egzekucyjnymi oraz zadłużenia z tytułu spłaty kredytu mieszkaniowego wraz z odsetkami oraz do bieżącego regulowania opłat związanych z zajmowaniem lokalu. Po upływie tego okresu i spłacie zadłużenia zastosowanie mają przepisy dotyczące przywrócenia tytułu prawnego do lokalu.
5. W okresie trwania umowy najmu najemca zobowiązany jest także do 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,
- wysokość 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 podpisywane 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, w terminie określonym w umowie.

#### § 7

W związku z zawarciem umowy najmu, odpowiednie zastosowanie znajdują Regulaminy obowiązujące w Spółdzielni w zakresie, w jakim umowa najmu nie stanowi inaczej.

#### § 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 w szczególności 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;
  - kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), 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;
  - przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
  - 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.

6. W przypadku gdy umowa najmu rozszerza zakres obowiązków najemcy - pierwszeństwo mają postanowienia zawarte w umowie.
7. Poza naprawami, o których mowa w ust. 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.

1. 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.
2. 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.

#### § 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 ust. 1.

#### § 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.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” w Tomaszowie Maz. w dniu 15.01.2018 roku.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„PRZODOWNIK”  
w Tomaszowie Maz.

RADCA PRAWNY

Marta Kruk