

REGULAMIN
najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec”

§ 1.

Spółdzielnia na podstawie przepisu § 22 ust. 3 Statutu może zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni zarówno z członkami Spółdzielni jak i osobami niebędącymi członkami.

§ 2.

Decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 3.

Mieszkaniem przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:

- a) mieszkania wolne w sensie prawnym, tzw. „mieszkania z odzysku”,
- b) mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego,
- c) mieszkania, do których wygasło lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a wkład mieszkaniowy został zaliczony na zadłużenie,
- d) mieszkania powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych, pralni, suszarni nadające się do zamieszkiwania zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 4.

1. Najem lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie umowy najmu, która określa szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i Najemcy.
2. Przed wydaniem lokalu najemcy administracja Spółdzielni sporządza protokół zdawczo-odbiorczy, w którym szczegółowo określa stan techniczny lokalu. Protokół sporządzany jest również po rozwiązaniu umowy.

§ 5.

Najemca lokalu mieszkalnego obowiązany jest uiszczać czynsz najmu ustalony wg stawki i zasad przyjętych przez Zarząd oraz opłaty niezależne od Spółdzielni. Wysokość czynszu najmu, opłat niezależnych oraz warunki ich płatności strony określają w umowie.

Za zwłokę w zapłacie czynszu oraz opłat Wynajmujący może naliczać odsetki statutowe w wysokości dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w stosunku rocznym.

§ 6.

1. Najemca zobowiązany jest do używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz umową.
2. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego. Najemca jest także zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak: klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
3. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt i do zachowania go w stanie niepogorszonym. W szczególności Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych i innych;
 - b) okien i drzwi;
 - c) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej;
 - d) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - e) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

4. Poza naprawami, o których mowa w ust. 3 Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.
5. Za powstałą szkodę, o której mowa w ust. 4 odpowiadają solidarnie z Najemcą osoby stale z nim zamieszkujące.
6. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu. Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
7. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 7.

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Spółdzielni i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Jeżeli Najemca wprowadzi w lokalu ulepszenia bez zgody Spółdzielni i bez zawarcia umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu, po zakończeniu najmu jest on zobowiązany do usunięcia wprowadzonych ulepszeń i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. W przypadku nieusunięcia ulepszeń nie ma prawa do zwrotu ich wartości.

§ 8.

Najemca może oddać lokal w podnajem lub bezpłatne użytkowanie tylko za uprzednią zgodą Spółdzielni wyrażoną na piśmie.

§ 9.

1. Rozwiązanie umowy może nastąpić:
 - a) w każdym czasie na mocy porozumienia stron,
 - b) z przyczyn i na zasadach określonych w ustawie z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.).

§ 10.

1. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić lokal Spółdzielni w stanie niepogorszonym.
2. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

§ 11.

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają odpowiednio zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.), Statutu oraz stosownych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.
2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte przed wejściem w życie niniejszego regulaminu zachowują nadal swą moc prawną, a ich dalsza realizacja winna odbywać się na warunkach w nich określonych.

§ 12.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku w dniu 27.01.2020 r. i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały. Z tym dniem traci moc Regulamin z 30.04.2015 r.

.....
Sekretarz
Rady Nadzorczej

.....
Przewodniczący
Rady Nadzorczej