

**Regulamin**  
**najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Biskupin”**  
z dnia 24 listopada 2016 roku

Na podstawie § 34 Statutu Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Biskupin” uchwala:

§ 1

Spółdzielnia może zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych w budynkach znajdujących się w jej zasobach.

§ 2.

Decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 3.

Mieszkaniem przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:

- a) wolne w sensie prawnym, tzw. „mieszkania z odzysku”,
- b) zajmowane bez tytułu prawnego,
- c) do których wygasło lokatorskie prawo do lokalu ,
- d) do których jego posiadacz zrzekł się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w warunkach określonych w art.246 kodeksu cywilnego.

§ 4.

Najemcami lokali mieszkalnych mogą być wyłącznie osoby fizyczne, które:

- a) utraciły tytuł prawny do lokalu,
- b) zrzekły się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- c) straciły możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym mieszkaniu- będącym w zasobach Spółdzielni, na skutek klęski żywiołowej,
- d) czasowo muszą opuścić swoje mieszkanie z przyczyn remontowych leżących po stronie Spółdzielni.

§ 5.

1. Najem lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie umowy najmu, która określa zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy.
2. Umowa określa w szczególności jej przedmiot, czas trwania, prawa i obowiązki najemcy, kaucję zabezpieczającą, wysokość czynszu i zasady jego uiszczania, a

także jeżeli jest to konieczne wartość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego ustalonego na podstawie operatu sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego . Koszt operatu pokrywa przyszły najemca.

#### § 6.

Wysokość czynszu ustala się na podstawie stawek opłat eksploatacyjnych obowiązujących w Spółdzielni a wynikających z jej regulaminu opłat.

#### § 7.

1.Kaucja zabezpieczająca pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu, nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal obowiązującego w dniu zawarcia umowy. Winna być uiszczona przed objęciem lokalu.

2. Zwrot kaucji, która nie podlega waloryzacji, pomniejszonej o ewentualne zadłużenie czynszowe i inne należności z tytułu najmu lokalu, następuje w ciągu 30 dni od daty zakończenia umowy i przekazania lokalu Spółdzielni.

#### § 8.

Przed wydaniem lokalu najemcy, który wchodzi w jego posiadanie, Spółdzielnia sporządza protokół zdawczoodbiorczy, w którym szczegółowo określa stan techniczny lokalu. Protokół sporządzany jest również po rozwiązaniu umowy.

#### § 9.

Najemca zobowiązany jest do używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. umową oraz statutem i regulaminami Spółdzielni, a w szczególności regulaminem utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz porządku domowego.

#### § 10.

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni .

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 nie usunięcia ulepszeń nie ma prawa do zwrotu ich wartości.

## § 11.

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

## § 12.

1. Rozwiązanie umowy może nastąpić:

a) w każdym czasie na mocy porozumienia stron,  
b) przez Spółdzielnię, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca:

- pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

*lub*

- jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,

*lub*

- bez zgody Spółdzielni wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część,

*lub*

- używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art.10 ust.4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

c) przez najemcę w każdym czasie z zachowaniem jednomiesięcznego wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.

## § 13.

1. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni zwrócić lokal Spółdzielni w stanie niepogorszonym, z tym że nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego jego używania.

2. W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania.

3. Zwracany lokal powinien być opróżniony z wszelkich rzeczy należących do najemcy. W przypadku nie usunięcia ich przez najemcę, spółdzielnia przysługuje prawo uznania ich za rzeczy porzucone-odpady i usunięcia na jego koszt.

§ 14.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminem mają odpowiednio zastosowanie przepisy powszechnie obowiązujące, w tym kodeksu cywilnego oraz ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a w szczególności jej rozdział 2a będący podstawą zawierania najmu okazjonalnego lokalu.

§ 15.

Traci moc regulamin najmu lokali mieszkalnych z dnia 28 października 1999 roku.

§ 16.

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej