

REGULAMIN NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PÓŁNOC” W CZĘSTOCHOWIE

I. Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2023 poz. 438 ze zm.),
- Ustawa z dnia 16 września 1982r Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2021 poz. 648 ze zm.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2023 poz.1610 ze zm.),
- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023 poz. 725 ze zm.),
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Północ” w Częstochowie.

II. Postanowienia ogólne:

§ 1

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie można ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
2. Wynajmowane lokale mieszkalne stanowią własność Spółdzielni.
3. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być osoby fizyczne i prawne również nie będące członkami Spółdzielni.

§ 2

1. Decyzję o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego na wynajem podejmuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PÓŁNOC” w Częstochowie w formie uchwały.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale wyłącznie na podstawie umowy najmu.
3. Szczegółowe warunki najmu lokali mieszkalnych są określane w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z Najemcą.

III. Tryb i zasady najmu lokali mieszkalnych

§ 3

1. Informację o możliwości najmu lokalu mieszkalnego Zarząd Spółdzielni umieszcza:
 - a) na stronie internetowej Spółdzielni,
 - b) na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o możliwości najmu lokalu mieszkalnego zawiera następujące informacje:
 - a) lokalizację i powierzchnię lokalu mieszkalnego,
 - b) adres administracji udostępniającej lokal mieszkalny do oględzin,

- c) termin i miejsce składania wniosków o najem,
 - d) wysokość stawki eksploatacyjnej za 1 m²,
 - e) informację o sposobie zabezpieczenia należności z tytułu najmu.
3. Wniosek o najem lokalu mieszkalnego powinien być sporządzony według wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
 4. W przypadku wpływu jednego wniosku o najem lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę najmu z zainteresowanym wnioskodawcą bez przeprowadzania wyboru Najemcy, w oparciu o stawki wskazane w ogłoszeniu.
 5. W sytuacji złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego w terminie wskazanym w ogłoszeniu przez więcej niż jednego zainteresowanego, Spółdzielnia dokonuje wyboru Najemcy.

§ 4

1. Czynności związane z przeprowadzeniem wyboru najemcy wykonuje komisja powołana z spośród członków Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Komisja rozpatrując złożone wnioski:
 - a) stwierdza prawidłowość zawiadomienia,
 - b) ustala liczbę otrzymanych wniosków,
 - c) odrzuca wnioski złożone po terminie lub niespełniające wymogów formalnych,
 - d) dokonuje wyboru najemcy uwzględniając kryterium dochodowe Najemcy.

§ 5

1. Po zakończeniu czynności związanych z przeprowadzeniem wyboru najemcy komisja sporządza protokół, który powinien zawierać:
 - a) miejsce i datę,
 - b) skład komisji,
 - c) opis lokalu mieszkalnego (lokalizacja i powierzchnia),
 - d) wysokość minimalnej stawki eksploatacyjnej,
 - e) dane wnioskodawców, którzy złożyli wnioski o najem lokalu mieszkalnego,
 - f) dane wnioskodawcy, który spełnia wymagania wskazane w niniejszym Regulaminie,
 - g) wniosek do Zarządu Spółdzielni o zawarciu umowy najmu z osobą zaproponowaną przez komisję,
 - h) podpisy członków komisji.
2. O rozstrzygnięciu komisji, Spółdzielnia zawiadamia, w formie pisemnej, tylko osobę, z którą zostanie podpisana umowa najmu.

§ 6

1. Z osobą wybraną przez komisję, Spółdzielnia zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego.
2. Zawarcie umowy najmu następuje w terminie do 14 dni od daty podpisania protokołu przez komisję.

3. Wydanie lokalu Najemcy następuje po podpisaniu umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz wpłaceniu kaucji, na podstawie obustronnie podpisanego protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego podstawę do ustalenia stanu technicznego lokalu.

§ 7

1. Osoby składające wniosek o najem lokalu mieszkalnego, zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym Regulaminie.
2. Administratorem danych osobowych niezbędnych do przeprowadzenia procedury związanej z wynajęciem lokalu mieszkalnego jest Spółdzielnia. Treść klauzuli informacyjnej, w tym informacja o celu i sposobie przetwarzania danych osobowych oraz prawie dostępu do treści danych i prawie ich poprawiania, dostępna jest na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 8

1. Najem lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie umowy najmu na czas określony lub na czas nieokreślony. Umowa zawiera szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i Najemcy.
2. Umowę najmu zawiera się nie później niż w dniu wydania lokalu w najem.
3. Przed wydaniem lokalu Najemcy, administracja Spółdzielni sporządza protokół zdawczo-odbiorczy, w którym szczegółowo określa stan techniczny lokalu. Protokół sporządzany jest również po rozwiązaniu umowy i stanowi on podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.
4. W przypadku odmowy podpisania protokołu przez Najemcę lub nie uczestniczenia Najemcy w sporządzeniu protokołu – protokół podpisuje Spółdzielnia z zaznaczeniem przyczyn braku podpisu Najemcy.

§ 9

1. Najemca lokalu mieszkalnego obowiązany jest:
 - a) uiszczać czynsz najmu oraz opłaty niezależne od Spółdzielni (wysokość czynszu najmu, opłat niezależnych oraz warunki ich płatności strony określają w umowie) w terminach wskazanych w Statucie,
 - b) używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem oraz umową,
 - c) utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - d) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia oraz otoczenie budynku,
 - e) dokonywać konserwacji oraz bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt i do zachowania go w stanie nie pogorszonym.
2. 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 z wyłączeniem wymiany przewodów oraz anteny zbiorczej,
 - 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, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
3. Poza naprawami, o których mowa w ust. 2 Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.
 4. Za powstałą szkodę, o której mowa w ust. 3 odpowiadają solidarnie z Najemcą osoby stale z nim zamieszkujące.
 5. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu. W przypadku nieudostępnienia lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. 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.

§ 10

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni wyrażoną na piśmie. Koszty te nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią, nawet po zakończeniu umowy najmu.
2. Jeżeli Najemca wprowadzi w lokalu ulepszenia bez zgody Spółdzielni, po zakończeniu najmu jest on zobowiązany na żądanie Spółdzielni do usunięcia wprowadzonych ulepszeń i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. W przypadku wprowadzenia ulepszeń bez zgody Spółdzielni Najemca nie ma prawa do zwrotu ich wartości.
3. Zabronione jest dokonywanie adaptacji i przeróbek lokalu (ulepszeń) mogących naruszyć konstrukcję budynku.
4. Oddanie części lub całości lokalu w podnajem jest niedopuszczalne bez wymaganej zgody Spółdzielni, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 11

1. Zawarcie umowy najmu jest uzależnione od wpłacenia przez Najemcę kaucji oraz wykupienia przez Najemcę polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej osób fizycznych w życiu prywatnym zwanej „OC Najemcy”.
2. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Wysokość kaucji ustala Zarząd Spółdzielni.

3. Kaucja o której mowa w ust. 1, 2 jest zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu w trakcie użytkowania oraz zabezpieczeniem wszelkich należności finansowych z tytułu umowy najmu.
4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez Najemcę, po potrąceniu należności o których mowa w ust. 3.

§ 12

1. Najem lokalu zawarty na czas określony wygasa po upływie terminu określonego w umowie.
2. Rozwiązanie umowy może nastąpić w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
3. Stosunek prawny można wypowiedzieć, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia:
 - a. nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b. zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - c. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od Spółdzielni, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego,
 - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Spółdzielni,
 - d) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
4. Wypowiedzenie powinno być, pod rygorem nieważności, dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

§ 13

1. Niezwłocznie po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do opróżnienia lokalu wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami jego prawa reprezentującymi i zwrotu Spółdzielni lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym w stanie niepogorszonym wraz z dokumentem potwierdzającym wymeldowanie wszystkich osób.
2. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, w szczególności:
 - a) pomalować cały lokal mieszkalny,
 - b) usunąć uszkodzenia lokalu powstałe z winy Najemcy lub osób z nim zamieszkałych,

- c) wymienić zniszczone, uszkodzone lub niesprawne urządzenia techniczne, sanitarne oraz inne elementy wykończenia mieszkania zainstalowane w ramach kosztów budowy lokali i stanowiące wyposażenie lokalu,
 - d) wymienić podłogi, jeżeli są całkowicie zniszczone.
3. W przypadku nie wykonania obowiązków, o których mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.
 4. Wynajmujący może żądać także zwrotu równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

§ 14

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. 2014.150 tj.), 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.
3. Na żądanie Spółdzielni, Najemca zobowiązany jest złożyć w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc, o zobowiązaniu do wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 13/2023 na posiedzeniu w dniu 28.11.2023r.

Jednocześnie traci moc Regulamin Najmu Lokali Mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „PÓŁNOC” w Częstochowie zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 38/2011 z dnia 13 września 2011r.