

UCHWAŁA NR 4 / 2014
RADY NADZORCZEJ
Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Józefa Grzeczmarowskiego
z dnia 25.02.2014r.

dotyczy: zmiany "Regulaminu najmu lokali mieszkalnych w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzeczmarowskiego" przyjętego Uchwałą RN nr 6/2002 z dnia 11.01.2002r.

Rada Nadzorcza Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie § 33 ust. 1 pkt 9 Statutu Spółdzielni postanawia co następuje:

§ 1

W Regulaminie najmu lokali mieszkalnych w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzeczmarowskiego" przyjętym Uchwałą RN nr 6/2002 z dnia 11.01.2002r. wprowadza się w następującą zmianę w § 13 pkt 1 nadając mu brzmienie:

1. Z tytułu najmu najemcy obowiązani są płacić czynsz najmu w wysokości wyższej o 50 % w odniesieniu do kosztów eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 2

Tekst jednolity Regulaminu stanowi załącznik do uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz RN

Genowefa Gielniowska

Przewodnicząca RN

Alicja Parszewska

Głosowanie:

Za: 10
Przeciw: 0
Wstrzymało się: 0

25.02.2014
R. B. WOKA
Rafał Fijałkowski

Regulamin niniejszy został zatwierdzony
Uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2002
z dnia 11.01.2002r.
Obowiązuje od dnia 12.01.2002r.

**REGULAMIN
NAJMU LOKALI
MIESZKALNYCH**
**w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. J. Grzeczmarowskiego**

(tekst jednolity uwzględniający zmianę wprowadzoną
Uchwałą RN nr 4/2014 z dnia 25.02.2014)

I
Regulamin niniejszy został zatwierdzony
Uchwałą Rady Nadzorczej NR 6/2002
z dnia 11.01.2002r.
Obowiązuje od 12.01.2002r.

REGULAMIN NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. JÓZEFA GRZECZNAROWSKIEGO

I. Podstawa prawna.

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (Dz. Ustaw nr 4 z 22.01.2001r. poz. 27)
2. Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. Ustaw nr 71 poz. 733 z dnia 10.07.2001r.)
3. Statut Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne.

§1.

Lokale mieszkalne znajdujące się w zasobach Spółdzielni, wybudowane przez nią od daty uchwalenia niniejszego regulaminu mogą być oddawane w najem osobom fizycznym i prawnym, wyłącznie na zasadach określonych w tym regulaminie.

§2.

Spółdzielnia nie przewiduje budowy nowych lokali mieszkalnych, wybudowanych specjalnie z przeznaczeniem na wynajem.

§3.

1. Lokale mieszkalne, o których mowa w §1, użytkowane do dnia uchwalenia niniejszego regulaminu jako:
 - mieszkania funkcyjne,
 - mieszkania zastępcze
 - mieszkania rotacyjne,
 - mieszkania o nieuregulowanym statusie prawnym,mogą być oddane w najem na podstawie umowy najmu zawartej między Spółdzielnią a osobą uprawnioną do użytkowania lokalu.
2. Lokale mieszkalne, o których mowa w § 1 mogą być również oddawane w najem osobom, które na skutek wykluczenia z członkostwa w spółdzielni utraciły spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.

§4.

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych mogą być też zawierane z osobami faktycznie zamieszkałymi i zameldowanymi w danym lokalu, bez względu na rodzaj mieszkania (pełnowartościowe lub adaptowane do zamieszkania), jeżeli osoby te nie mają żadnego tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania i zamieszkują w nim nie mniej niż 3 lata..
2. Postanowienia ust.1 nie dotyczą osób bliskich byłych członków Spółdzielni, którym przysługuje roszczenie o prawo do lokalu na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Przed zawarciem umowy najmu, Najemca obowiązany jest wnieść na rzecz Spółdzielni kaucję w wysokości 12 – krotnego miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.

§5.

1. Użytkownicy mieszkań, o których mowa w §3 ust.2, stają się ich najemcami tylko wtedy, jeżeli nie przystąpią do Spółdzielni jako jej członkowie i nie wyrażą zgody na zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu bądź wyodrębnienia własności.
2. Użytkownicy mieszkań, o których mowa w § 4 stają się ich najemcami, jeżeli nie przystąpią do Spółdzielni jako jej członkowie i nie przystąpią z wnioskiem o wyodrębnienie własności lokalu.

§6.

1. Zarząd Spółdzielni poinformuje wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych, nie będących członkami Spółdzielni, o możliwościach usankcjonowania stanu prawnego zajmowanych przez nich mieszkań, wynikających z przepisów niniejszego regulaminu i wyznaczy im odpowiedni termin do podjęcia decyzji w tej sprawie.
2. Osoby, które nie odpowiedzą na ofertę Spółdzielni lub nie wyrażą na nią zgody, będą traktowane jako osoby użytkujące mieszkania bez tytułu prawnego, a ponadto zostaną zobowiązane do opuszczenia mieszkania dobrowolnie lub za pomocą eksmisji orzeczonej przez Sąd.

§7.

Zarząd Spółdzielni może nie wyrazić zgody na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli poweźmie wiadomość, że osoba ubiegająca się o najem posiada inne mieszkanie lub, że zamieszkiwała krócej niż 3 lata przed ubieganiem się o najem mieszkania bądź zajmuje lokal bez zameldowania.

§8.

Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte do dnia uchwalenia niniejszego regulaminu pozostają w mocy, z tym, że winny być one dostosowane do przepisów niniejszego regulaminu.

III. Obowiązki najemców i opłaty za używanie lokali.

§9.

1. Najemcy są obowiązani do utrzymywania lokalu mieszkalnego i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego.
2. Najemcy są obowiązani dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynków.

§10.

W zakresie napraw, odnawiania i remontów lokali mieszkalnych najemców obowiązują identyczne obowiązki, jak członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu, na zasadach określonych w regulaminie porządku domowego i innych regulaminach obowiązujących członków Spółdzielni.

§11.

1. Oddanie lokalu mieszkalnego w najem, następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym określony jest stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
2. Protokół ten stanowi załącznik do zawartej umowy najmu, jak również podstawę do rozliczeń z najemcą przy zwrocie lokalu.

§12.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej niebezpieczeństwem, a także w celu dokonania określonego czy doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu i ustalenia ewentualnych robót do wykonania w tym lokalu, najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu.
2. Jeżeli najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej. Mają jednak obowiązek zabezpieczenia rzeczy najemcy do czasu jego przybycia. Z czynności tych winien być sporządzony protokół.

§13.

1. Z tytułu najmu najemcy obowiązani są płacić czynsz najmu w wysokości wyższej o 50 % w odniesieniu do kosztów eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków Spółdzielni.
2. Oprócz czynszu najmu obowiązani są do uiszczania opłat za energię ciepłą, gaz, wodę oraz inne świadczenia, w szczególności za odbiór nieczystości stałych lub płynnych, windę, instalację AZART, itp.



§14.

Osoby użytkujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, obowiązane są do regulowania na rzecz Spółdzielni wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% stawki eksploatacyjnej płaconej przez członków Spółdzielni oraz wszystkich opłat, o których mowa w §13. ust.2.

IV. Postanowienia końcowe.

§15.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy wymienione w Dziale I.

§16.

Postanowienia niniejszego regulaminu mają odpowiednie zastosowanie do osób użytkujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

§17.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą RN nr 6/2002. z dnia 11.01.2002r. i obowiązuje od dnia 12.01.2002r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Genowefa Gielniowska
Genowefa Gielniowska

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej
Alicja Parszevska
Alicja Parszevska