

Regulamin niniejszy został zatwierdzony

Uchwałą Rady Nadzorczej nr... 56/2023

z dnia ... 19.10.2023 r.

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

REGULAMIN
NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH
RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
IM. JÓZEFA GRZECZNAROWSKIEGO

I. Podstawa prawna.

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (Dz.U. z 2023r. poz 438, 1463)
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 o nieuregulowanym statusie prawnym,
 - wolne w sensie 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 zamieszkującymi 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 5 lat.
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 2-krotnego miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.

§5.

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 mogą zawrzeć umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do 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 w drodze 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 5 lat przed ubieganiem się o najem mieszkania.

§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 zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynków.

§10.

W zakresie napraw, odnawiania i remontów lokali mieszkalnych najemców obowiązują identyczne obowiązki, jak członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, 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 300 % w odniesieniu do kosztów eksploatacji ponoszonych przez członków Spółdzielni.
2. Oprócz czynszu najmu obowiązani są do uiszczania opłat za fundusz remontowy, energię ciepłą, gaz, wodę oraz inne świadczenia, w szczególności za odbiór odpadów, konserwację windy itp.

§14.

Osoby użytkujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, obowiązane są do regulowania na rzecz Spółdzielni wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 300% stawki eksploatacyjnej płaconej przez najemców 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 oraz wolnych w sensie prawnym.

§17.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą RN nr 56/2023 z dnia 19.10.2023 r.

Radca Prawny
Piotr Szczepański

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Elżbieta Maciejewska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Rafał Górski