

UCHWAŁA nr <sup>45</sup>...../2024

**RADY NADZORCZEJ RSM  
im. Józefa Grzecznarowskiego  
z dnia 24.10.2024r.**

dotyczy: **uchwalenia Regulaminu najmu lokali użytkowych  
w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

Na podstawie § 32 ust. 2 pkt 10 Statutu RSM, Rada Nadzorcza Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej podjęła następującą uchwałę:

**§ 1**

Rada Nadzorcza RSM uchwała tekst jednolity Regulaminu najmu lokali użytkowych w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

**§ 2**

Tekst jednolity Regulaminu stanowi załącznik do Uchwały.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, jednocześnie moc traci Regulamin najmu lokali użytkowych w RSM zatwierdzony Uchwałą RN nr 33/2018 w dniu 24.10.2018r.

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

Rafał Górski

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Elżbieta Maciejewska

Głosowanie:

Za: .....<sup>10</sup>

Przeciw: .....<sup>0</sup>

Wstrzymało się: .....<sup>1</sup>

Piotr Szczepański

RADCA PRAWNY  
KL - 1534

**REGULAMIN**  
**NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH**  
**w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**im. Józefa Grzeczmarowskiego z siedzibą w Radomiu**

**§ 1**

Postanowienia niniejszego Regulaminu określają zasady i warunki najmu lokali użytkowych oraz prawa i obowiązki stron umowy najmu.

**§ 2**

1. Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Józefa Grzeczmarowskiego w Radomiu (Spółdzielnia) może oddawać w najem lokale użytkowe wchodzące w skład jej zasobów.
2. Decyzje w sprawach zawierania umów najmu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe wyłącznie na podstawie umów najmu, określając w nich szczegółowe warunki najmu lokalu.
4. Informacja o przeznaczeniu lokali użytkowych do wynajęcia wraz ze wskazaniem położenia lokalu, jego powierzchni, zamieszczana jest na stronie internetowej Spółdzielni, w siedzibie Spółdzielni oraz w Administracjach Osiedli.
5. W przypadku, gdy wynajmem lokalu zainteresowane są więcej niż dwie osoby lub podmioty, wyboru najemcy dokonuje Zarząd, kierując się zasadami ekonomiki i prawidłowej gospodarki zasobami Spółdzielni.

**§ 3**

1. Lokalami użytkowymi są lokale przeznaczone przez Spółdzielnię na inne cele niż mieszkalne.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe osobom fizycznym lub innym podmiotom, pod warunkiem że nie posiadają one wad prawnych.
3. Umowa najmu lokalu użytkowego może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony.
4. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 4**

1. Prawa i obowiązki najemcy, wysokość czynszu, kaucji i innych opłat, okres najmu, przedmiot najmu, termin płatności czynszu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Integralną częścią umowy jest protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez wynajmującego i najemcę w dniu przekazania-przejęcia lokalu.
3. Wysokość czynszu najmu dla lokali użytkowych ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Niezależnie od czynszu najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat z tytułu energii elektrycznej, gazu i innych mediów a także innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu.
5. Spółdzielnia ma prawo do zmiany wysokości czynszu i innych opłat związanych z używaniem lokalu, określonych w umowie. O zmianie opłat, o których mowa powyżej, Spółdzielnia informuje najemcę w formie pisemnej do końca miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym zmieniony czynsz lub opłata ma obowiązywać.

6. Zmiany wysokości stawek w okresie najmu dokonuje się w formie pisemnego aneksu. Aneks nie jest wymagany w przypadku zmiany stawki czynszu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony w przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na początku kolejnego roku kalendarzowego.

7. Umowa najmu lokalu użytkowego na czas nieoznaczony może być rozwiązana przez każdą ze stron bez podania powodu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia w uzasadnionych przypadkach może być skrócony. Rozwiązanie umowy zawartej na czas oznaczony wymaga wystąpienia ważnego powodu, pod warunkiem, że zostało to przewidziane w umowie.

8. Umowa najmu lokalu użytkowego może być rozwiązana przez Spółdzielnię bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy najemca:

- 1) używa lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
- 2) zalega z opłatą należności za co najmniej dwa pełne okresy płatności, a upomnienie nie osiągnęło zamierzonego efektu,
- 3) wynajął lub podnajął lokal lub jego część bez zgody Spółdzielni,
- 4) samowolnie, bez zgody Spółdzielni wykonał w lokalu przeróbki lub inne zmiany w stosunku do stanu pierwotnego.

#### § 5

1. Przed zawarciem umowy, Najemca zobowiązany jest wnieść kaucję ustaloną przez Zarząd. Od wniesionej kaucji Najemcy nie przysługują odsetki.

2. Kaucja zabezpiecza roszczenia z tytułu szkód w lokalu wyrządzonych przez Najemcę lub osoby za które odpowiada w trakcie użytkowania oraz wszelkie inne zobowiązania finansowe z tytułu najmu, w szczególności czynsz i inne opłaty.

3. Zwrot kaucji w kwocie wniesionej przed zawarciem umowy najmu następuje w terminie jednego miesiąca po protokolarnym przejęciu lokalu użytkowego przez wynajmującego i ewentualnym potrąceniu wszelkich zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.

#### § 6

1. Najemcy nie wolno oddawać bez zgody Spółdzielni przedmiotu najmu w podnajem lub bezpłatne używanie osobom trzecim.

2. Najemcy nie wolno dokonywać żadnych zmian i adaptacji bez zgody Spółdzielni.

#### § 7

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych.

2. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się proporcjonalnie do metrażu lokalu użytkowego. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów korzystania z pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali, proporcjonalnie do metrażu lokalu użytkowego.

#### § 8

1. Najemca lokalu użytkowego zobowiązany jest do:



- 1) używania wynajętego lokalu użytkowego w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu, przestrzegając zasad korzystania z lokali Spółdzielni, w szczególności utrzymywania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia zgodnego współżycia innych mieszkańców, korzystających lub najemców,
  - 2) utrzymania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do przestrzegania przepisów wewnątrzspółdzielczych,
  - 3) najemca nie może dokonywać zmian naruszających substancję lokalu lub budynku bez zgody Spółdzielni,
  - 4) ponoszenia kosztów bieżących napraw i remontów, bez prawa do zwrotu poniesionych z tego tytułu kosztów.
2. Wszelkie prace adaptacyjne mogą być wykonywane na podstawie projektu budowlanego wraz z uzgodnieniami techniczno-administracyjnymi, które zostaną przedstawione do akceptacji Spółdzielni przed przystąpieniem do adaptacji.
3. Najemca lokalu użytkowego zobowiązuje się udostępnić lokal w celu:
- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
  - 3) przeprowadzenia kontroli wymaga mych Prawem budowlanym.
4. Wynajmujący zobowiązany jest do:
- 1) zapewnienia sprawnego działania istniejących w budynku urządzeń technicznych umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania budynku, ciepłej i zimnej wody, wind i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku,
  - 2) utrzymywania budynku, w którym znajduje się wynajęty lokal użytkowy, w stanie technicznym zgodnym z obowiązującymi normami gwarantującymi bezpieczne przebywanie.

## § 9

1. Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu lub jej rozwiązaniem najemca zobowiązany jest przekazać lokal wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnej eksploatacji. Wszelkie ewentualne uszkodzenia najemca winien usunąć na koszt własny.
2. Jeżeli najemca nie przywróci lokalu do stanu pierwotnego, Spółdzielnia uprawniona jest do wykonania niezbędnych prac na koszt wynajmującego.
3. Koszty robót, o których mowa w ust. 2, mogą być pokryte z wniesionej kaucji.

## § 10

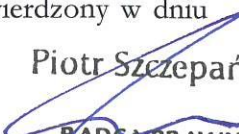
W sprawach nie objętych niniejszym Regulaminem stosuje się postanowienia Kodeksu Cywilnego oraz postanowienia Umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a najemcą.

## § 11

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr 45 na posiedzeniu w dniu 24.10.2024 r. i wchodzi w życie od dnia 24.10.2024 r.
2. Jednocześnie Rada Nadzorczą uchyla Regulamin najmu lokali użytkowych zatwierdzony w dniu 24.10.2018 r. Uchwałą nr 33/2018.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
Elżbieta Maciejewska

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
  
Rafał Górski

Piotr Szepepański  
  
RADCA PRAWNY  
KL - 1534