

Regulamin najmu lokali  
Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA”  
w Woli

## § 1

1. Regulamin najmu lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” w Woli sporządzony został na podstawie zapisów § 20 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” w Woli.
2. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:
  - 1) Spółdzielni – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „WOLA” w Woli,
  - 2) Statucie – rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” w Woli,
  - 3) Regulaminie – rozumie się przez to Regulamin najmu lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” w Woli.

## § 2

Spółdzielnia oddaje w najem lokale mieszkalne i użytkowe wchodzące w skład jej zasobów.

## § 3

1. Decyzję o wynajęciu lokali podejmuje Zarząd.
2. Informacja o przeznaczeniu lokali do wynajęcia wraz ze wskazaniem położenia lokalu, jego powierzchni, wysokości opłat związanych z jego eksploatacją i innych istotnych danych powinno zostać ogłoszona na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszona na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni.
3. W poszukiwaniu Najemców Zarząd Spółdzielni może korzystać z pomocy profesjonalnych pośredników.
4. W razie większej liczby zainteresowanych wyboru Najemcy dokonuje Zarząd, kierując się zasadami ekonomiki i prawidłowej gospodarki zasobami Spółdzielni.

## § 4

1. Szczegółowe warunki wynajmu lokali każdorazowo określone zostaną w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z Najemcą.
2. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Umowa ta winna przewidywać m.in., że:
  - 1) najemca zobowiązany jest do utrzymania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do przestrzegania przepisów wewnątrzspółdzielczych,
  - 2) najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania oraz otoczenie budynku,
  - 3) najemca nie może dokonywać zmian naruszających substancję lokalu lub budynku bez zgody Spółdzielni,
  - 4) wszelkie prace adaptacyjne mogą być wykonywane na podstawie projektu budowlanego obejmującego całość branż wraz z uzgodnieniami techniczno-administracyjnymi, które zostaną przedstawione do akceptacji Spółdzielni przed przystąpieniem do adaptacji,
  - 5) najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu, przestrzegając zasad korzystania z lokali Spółdzielni, określonych Statutem, w szczególności utrzymywania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienia zgodnego współżycia mieszkańców,
  - 6) najemca przyjmuje na siebie odpowiedzialność materialną za utratę lub uszkodzenie wyposażenia wewnętrznego, określonego protokołem zdawczo- odbiorczym, według wyceny dokonanej przez Spółdzielnię, przy zastosowaniu cen obowiązujących w dacie ustalenia szkody,

- 7) najemca zobowiązuje się udostępnić lokal w celu:
  - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - b) kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
- 8) po ustaniu stosunku najmu najemca zobowiązany jest przekazać wynajmowany lokal w stanie nie pogorszonym,
- 9) jeżeli Najemca ulepszył przedmiot najmu w sposób trwały bez ustalenia ze Spółdzielnią zasad rozliczenia poczynionych nakładów, wynajmujący może zatrzymać ulepszenia bez konieczności rozliczeń z najemcą bądź żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego,
- 10) w związku ze wzrostem kosztów utrzymania zasobów, Spółdzielnia ma prawo do zmiany wysokości czynszu i innych opłat związanych z używaniem lokalu, określonych w umowie. Wprowadzenie zmian następuje automatycznie i nie wymaga aneksu do umowy. O zmianie wysokości opłat, o których mowa powyżej, Spółdzielnia informuje najemcę w formie pisemnej do końca miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym zmieniona opłata ma obowiązywać.

## § 5

1. Stawka czynszu najmu lokali mieszkalnych ustalana będzie przez Zarząd w formie uchwały.
2. Oprócz czynszu Najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany będzie do uiszczania zaliczki na:
  - 1) centralne ogrzewanie,
  - 2) zimną wodę i odprowadzanie ścieków,
  - 3) wywóz odpadów komunalnych,
  - 4) energię ciepłą do celów podgrzania wody,
  - 5) energię elektryczną (części wspólne),
  - 6) energię elektryczną na potrzeby wentylacji mechanicznej.
3. Zaliczki, o których mowa powyżej każdorazowo będą regulowane stosownymi zapisami w umowie najmu.

## § 6

Stawka czynszu najmu i opłat zależnych od wskazań urządzeń pomiarowych dla lokali użytkowych, z uwagi na różny charakter przeznaczenia lokali i prowadzenia działalności gospodarczej, będzie ustalana odrębnie dla każdego lokalu w formie uchwały.

## § 7

1. Przed podpisaniem umowy, Najemca zobowiązany jest wnieść kaucję w wysokości:
  - 1) pięciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu - osoby fizyczne zawierające umowę w celach niezwiązanych z działalnością gospodarczą,
  - 2) pięciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu – podmioty prowadzące działalność gospodarczą. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może zwolnić od obowiązku wniesienia kaucji w całości lub części.
2. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez Najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

3. W przypadku zawarcia umowy najmu z osobą zamieszkującą w zasobach Spółdzielni bez tytułu prawnego wniesiony wkład związany z zajmowanym lokalem podlega rozliczeniu dopiero w momencie opróżnienia lokalu. Wniesiony wkład przez czas trwania umowy najmu stanowi zabezpieczenie powstania ewentualnego zadłużenia lub szkód, które powstały w trakcie trwania najmu.

## § 8

Przed wydaniem lokalu Najemcy sporządza się protokół, który szczegółowo określa stan techniczny znajdujących się w lokalu instalacji wraz z punktami odbiorczymi, innych elementów budowlanych, w tym m. in. podłóg, ścian, stropów, stolarki drzwiowej i okiennej oraz spisuje się stan wodomierzy, podzielników kosztów ciepła (jeżeli są zamontowane).

## § 9

Regulamin niniejszy uchwalono w dniu 19.12.2018 r. uchwałą nr 37/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA”.