

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 ...../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 Parszewska*  
Alicja Parszewska