

# **Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony” w Krakowie**

## **I. Podstawa prawna:**

- 1) Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 z późniejszymi zmianami)
- 2) Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami)
- 3) Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1304 z późniejszymi zmianami)
- 4) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony”
- 5) Kodeks Cywilny

## **II. Zasady ogólne**

### **§ 1**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, wolne w sensie prawnym, dla których nie można ustanowić prawa odrębnej własności lokalu ze względu na brak nabywców w wyniku ogłoszonych przetargów (co najmniej dwukrotny brak zbycia lokalu), jak też co do których Spółdzielnia nie ma obowiązku rozliczenia się z osobami uprawnionymi do wkładu mieszkaniowego.
2. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być członkowie Spółdzielni jak i inne osoby fizyczne niebędące członkami Spółdzielni.
3. Umową wynajmu lokalu mieszkalnego przez Spółdzielnię jest umowa wynajmu lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat.

### **§ 2**

1. Do umowy wynajmu lokalu mieszkalnego załącza się w szczególności:
  - a) oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy wynajmu;
  - b) wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu;
  - c) oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w pkt. b), o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu; na żądanie Spółdzielni załącza się oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym. W razie utraty możliwości zamieszkania w w/w lokalu, najemca jest obowiązany w terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu wskazać inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, oraz przedstawić oświadczenie właściciela tego lokalu, pod rygorem wypowiedzenia umowy o którym mowa w § 5 ust. 5.

### III. Zasady wynajmu lokali i inne obowiązki wynajmującego i najemców

#### § 3

1. Zawarcie umowy wynajmu lokalu mieszkalnego może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu wynajmu lokalu mieszkalnego przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy wynajmu lokalu mieszkalnego.
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Spółdzielni, o których mowa w ust. 1.
3. Umowa wynajmu lokalu mieszkalnego oraz zmiany tej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 4

1. Z tytułu wynajmu lokalu mieszkalnego, oprócz czynszu wynajmu w wysokości ustalonej przez biegłego, Spółdzielnia pobiera jedynie opłaty niezależne od Spółdzielni, chyba że umowa stanowi inaczej.
2. Spółdzielnia może podwyższyć czynsz wyłącznie zgodnie z warunkami określonymi w umowie.
3. Najemca lokalu mieszkalnego uiszcza czynsz wynajmu płatny miesięcznie do 15 dnia miesiąca za dany miesiąc, chyba że strony w umowie uzgodniły inny termin płatności.
4. Za nieterminowe wnoszenie opłat czynszowych Spółdzielnia będzie naliczać odsetki ustawowe.
5. Za opłatę czynszu wynajmu, o którym mowa w ust. 1 odpowiadają solidarnie z najemcą zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, za okres wspólnego zamieszkiwania.
6. Oddanie lokalu mieszkalnego w wynajem następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym określony jest stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
7. Protokół ten wraz z regulaminem wynajmu stanowi załącznik do zawartej umowy, jak również podstawę do rozliczenia z najemcą przy zwrocie lokalu.
8. W przypadku, gdy niezbędny jest remont lokalu, Zarząd Spółdzielni w indywidualnej umowie ustali zasady rozliczenia poniesionych przez wynajmującego nakładów związanych z przeprowadzonym remontem.

#### § 5

1. Umowa wynajmu lokalu mieszkalnego wygasa po upływie czasu, na jaki była zawarta, lub ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia tej umowy.
2. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy wynajmu lokalu mieszkalnego, jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, Spółdzielnia doręcza najemcy żądanie opróżnienia lokalu, sporządzone na piśmie, opatrzonym urzędowo poświadczonymi podpisami członków Zarządu Spółdzielni.
3. Żądanie opróżnienia lokalu zawiera w szczególności:
  - a) oznaczenie właściciela oraz najemcy, którego żądanie dotyczy;
  - b) wskazanie umowy wynajmu lokalu mieszkalnego i przyczynę ustania stosunku z niej wynikającego;

c) termin, nie krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia żądania najemcy, w którym najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić lokal.

4. W przypadku bezskutecznego upływu terminu 7 dni, Spółdzielnia składa do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, o którym mowa w §2, ust. 1 pkt. a). Do wniosku załącza się:

a) żądanie opróżnienia lokalu wraz z dowodem jego doręczenia najemcy albo dowodem wysłanie go przesyłką poleconą;

b) dokument potwierdzający przysługujący Spółdzielni tytuł prawny do lokalu, którego opróżnienia dotyczy żądanie Spółdzielni.

5. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w § 2 ust. 1, pkt. c), Spółdzielnia może wypowiedzieć na piśmie umowę wynajmu lokalu mieszkalnego, z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego okresu wypowiedzenia.

#### IV. Postanowienia końcowe

##### § 6

1. Szczegółowe uregulowania w zakresie zasad wynajmu lokali mieszkalnych określa indywidualna umowa zawarta między Spółdzielnią a najemcą.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

##### § 7

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą nr 42/21/X/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Czerwony” w Krakowie z dnia 24.02.2015 i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
S.M. „Prądnik Czerwony”

Kazimierz Wojaś