

**REGULAMIN**  
**wynajmowania lokali mieszkalnych**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej " Na Kozłówcze"**

Działając na podstawie § 93 ust.16 pkt. 7 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówcze” Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwala co następuje:

Podstawa prawna:

1. ustawa z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego Dz.U.2019.1182t.j. z dnia 26.09.2019r. z późn. zm.), zwana dalej ustawą o ochronie praw lokatorów,
2. ustawa z dnia 15 grudnia 2000r.o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2018.845 t.j. z dnia 08.05.2018r. z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U.2019.1145 t.j. z 19.06.2019r.)

Ilekcroc w Regulaminie jest mowa o:

- 1/ **Spółdzielni** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Na Kozłówcze”, zwaną dalej Spółdzielnią,
- 2/ **Radzie Nadzorczej** – należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówcze”,
- 3/ **Zarządzie** – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówcze”,
- 4/ **członku Spółdzielni**- należy przez to rozumieć osobę fizyczną, prawną wpisaną do rejestru członków Spółdzielni,
- 5/ **lokatorze** - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności ,
- 6/ **właścicielu** - należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu,
- 7/ **lokalu mieszkalnym**- należy przez to rozumieć samodzielny lokal, służący do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych,
- 8/ **lokalu socjalnym**- należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> , a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.
- 9/ **pomieszczeniu tymczasowym**- należy przez to rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, zapewniające co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę i w miarę możliwości znajduje się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane.

- 10/ **pobliskiej miejscowości**- należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w której znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem,
- 11/ **opłatach niezależnych od właściciela**- należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych,
- 12/ **kosztach utrzymania lokalu** - należy przez to rozumieć koszty, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące podatek od nieruchomości oraz koszty:
- a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
  - b) eksploatacji,
  - c) zarządzania nieruchomością,
  - d) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,
  - e) inne, o ile wynikają z umowy.

### **§ 1**

1. Niniejszy regulamin zwany dalej – „Regulaminem” określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni na podstawie umowy najmu lub umowy najmu instytucjonalnego .
2. Przedmiotem najmu mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie fizycznym i prawnym.
3. Decyzję o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do wynajęcia podejmuje Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej.
4. Zarząd prowadzi rejestr lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadzie umowy najmu lub umowy najmu instytucjonalnego.
5. Zarząd corocznie przedkłada Radzie Nadzorczej informację wraz ze sprawozdaniem finansowym o liczbie wynajmowanych lokali mieszkalnych, wysokości ponoszonych kosztów na utrzymanie tych lokali oraz wysokości uzyskiwanych przychodów.

### **§ 2**

W rozumieniu niniejszego regulaminu podstawą do zajmowania lokalu mieszkalnego jest umowa najmu zawarta w zwykłej formie pisemnej lub umowa najmu instytucjonalnego zawarta przez Spółdzielnię z osobą, o której mowa w § 3 niniejszego regulaminu.

### **Przepisy wspólne dla umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej w zwykłej formie pisemnej i umowy najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego.**

### **§3**

1. O wynajęcie lokalu mieszkalnego może ubiegać się osoba zajmująca lokal w zasobach Spółdzielni:
  - a) w stosunku do której w wyroku nakazującym opuszczenie i opróżnienie lokalu /eksmisję/ sąd orzekł o braku uprawnienia do lokalu socjalnego osób wymienionych w wyroku, ale eksmisji nie można wykonać bez dostarczenia pomieszczenia

tymczasowego, albo jeżeli w wyroku nakazującym opuszczenie i opróżnienie lokalu /eksmisję/ sąd orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego, ale tego obowiązku nie wykonuje Gmina Miejska Kraków.

- b) jeżeli stan techniczny dotychczas zajmowanego lokalu stanowi zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców,
  - c) która poprzednio zajmowane mieszkanie przekaze do Spółdzielni.
2. O wynajęcie lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się zarówno członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” jak i osoby niebędące członkami Spółdzielni, a zajmujące lokal w zasobach Spółdzielni.
  3. Wynajęcie lokalu poza przypadkami wskazanymi w § 3 ust.1 możliwe jest jedynie w celach komercyjnych po uprzednim zatwierdzeniu czynszu najmu przez Radę Nadzorczą, w oparciu o wolnorynkowe stawki czynszu najmu lokali.
  4. Zarząd Spółdzielni proponuje minimalny czynsz najmu mieszkania przeznaczonego pod wynajem instytucjonalny na podstawie analizy dostępnych na portalach internetowych stawek rynkowych wynajmu mieszkań o podobnych parametrach i w podobnej lokalizacji, a następnie przedkłada go do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.
  5. Po zatwierdzeniu minimalnej stawki czynszu najmu mieszkania przez Radę Nadzorczą, Zarząd zamieszcza ogłoszenie o wynajmie mieszkania na zasadzie najmu instytucjonalnego na portalach internetowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
  6. W sytuacji jeżeli na wynajem instytucjonalny danego mieszkania wpłynęła więcej niż jedna oferta, Zarząd przeprowadza procedurę wyboru najkorzystniejszej oferty zmierzającej do uzyskania najlepszych dla spółdzielni warunków najmu lokalu.
  7. Najkorzystniejsze dla Spółdzielni warunki najmu instytucjonalnego dotyczą w szczególności wysokości czynszu najmu i ustalenia warunków wyposażenia mieszkania.
  8. Z przeprowadzonej procedury wyboru najkorzystniejszej oferty Zarząd sporządza protokół, który zawiera:

- a/ imię, nazwisko i adres zamieszkania oferenta,
- b/ oznaczenie mieszkania przeznaczonego na wynajem,
- c/ proponowany przez oferenta czynsz najmu lokalu,
- d/ wynegocjowany czynsz najmu lokalu,
- e/ inne dodatkowe ustalenia dotyczące np. ustalenia warunków wyposażenia mieszkania.

9. Ustalenia zapisane w protokole negocjacji są podstawą do zawarcia umowy najmu instytucjonalnego, której projekt stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

#### **§ 4**

1. Najemca lokalu opłaca czynsz najmu w wysokości określonej przez Spółdzielnię.
2. Zmiana wysokości czynszu najmu następuje każdorazowo w przypadku zmiany kosztów utrzymania lokalu, wysokości zysku i dokonywana jest przez Spółdzielnię–w pisemnym wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu najmu z jednoczesnym zaproponowaniem nowej stawki czynszu najmu

3. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu najmu wynosi 3 miesiące. Wypowiedzenie jest dokonywane pod rygorem nieważności na piśmie.
4. Najemca oprócz czynszu najmu obowiązany jest uiszczać opłaty niezależne od Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi regulaminami w Spółdzielni:
  - a) za centralne ogrzewanie - na podstawie zaliczki określonej przez Spółdzielnię
  - b) za wodę i ścieki - na podstawie zaliczki określonej przez Spółdzielnię
  - c) za wodę do podgrzania wody i podgrzanie wody - na podstawie zaliczki określonej przez Spółdzielnię
  - d) za gospodarowanie odpadami komunalnymi – wg. stawki obowiązującej w Spółdzielni.

#### **§ 5**

1. Wynajmowane lokale mieszkalne mogą być przez najemców używane wyłącznie na cele określone w umowie.
2. W przypadku powzięcia przez Spółdzielnię wiadomości o zmianie przeznaczenia wynajmowanego przez najemcę lokalu, wykorzystywania go w sposób uciążliwy dla innych mieszkańców budynku, niezamieszkiwania w lokalu, wynajmowania podnajmowania lub oddawania innym osobom w bezpłatne używanie, dewastacji lokalu itp, Spółdzielnia wezwie najemcę do zmiany postępowania i wyznaczy mu w tym celu - 1-miesięczny termin. W przypadku niezastosowania się przez najemcę do wezwania, Spółdzielnia, nie później niż na miesiąc naprzód, może na piśmie wypowiedzieć umowę najmu podając przyczynę wypowiedzenia.
3. Obowiązki Spółdzielni i najemcy w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz sposób rozliczeń z najemcami zwalniającymi lokale określają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.
4. Jeżeli najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu, lub opłat niezależnych od właściciela co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, 1-miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę najmu, zgodnie z obowiązującymi przepisami (na piśmie podając przyczynę wypowiedzenia).
5. W umowach najmu na czas określony przyczyny wypowiedzenia i długość okresu wypowiedzenia określone są w umowie najmu.

#### **§ 6**

Byli najemcy /osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego/ są zobowiązani co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą do dnia opróżnienia lokalu.

#### **Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte w zwykłej formie pisemnej.**

#### **§ 7**

Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte w zwykłej formie pisemnej z osobami fizycznymi mogą być zawierane na czas nieoznaczony lub na czas określony.

## **§ 8**

1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w zwykłej formie pisemnej może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Wysokość kaucji ustala Zarząd Spółdzielni. Zarząd może odstąpić od żądania wpłacenia kaucji w przypadku określonym w §3 ust.1 pkt a.
2. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonej według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności miesięcznego czynszu przyjętego przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
4. Kaucja może podlegać okresowej waloryzacji, która dokonywana jest w momencie zmiany stawki czynszowej. Jej wysokość oblicza się poprzez pomnożenie miesięcznej stawki czynszowej przez ustaloną w umowie najmu jej wielokrotność.
5. W przypadku zawarcia przez dotychczasowego najemcę ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na wynajmowany lokal, kaucję zabezpieczającą zalicza się na poczet wymaganego za ten lokal wkładu mieszkaniowego.

## **Umowy najmu instytucjonalnego lokali mieszkalnych**

### **§ 9**

1. Spółdzielnia może zawrzeć umowę najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego wyłącznie na czas określony. Przepisu art. 661§ 1 KC dotyczącego przekształcenia z mocy prawa umowy zawartej na czas określony powyżej 10 lat na czas nieokreślony nie stosuje się.
2. Do umowy najmu instytucjonalnego lokalu załącza się oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu o którym mowa w § 12 niniejszego regulaminu oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego, ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.
3. Zawarcie umowy najmu instytucjonalnego lokalu jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu instytucjonalnego lokalu, przysługujących Spółdzielni oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.
4. Kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu instytucjonalnego lokalu.

5. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Spółdzielni, o których mowa w ust. 3.
6. Jeżeli w okresie trwania umowy najmu instytucjonalnego najemca nie dokona w terminie należnej płatności z tytułu najmu lub jej części, Spółdzielnia może zaspokoić należną wierzytelność z kaucji.
7. W przypadku zaspokojenia należnej wierzytelności przez Spółdzielnię z całości lub części kwoty kaucji najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do pełnej wysokości określonej w umowie najmu instytucjonalnego w terminie wskazanym w umowie najmu instytucjonalnego lub jeżeli w umowie termin taki nie został określony, w terminie wskazanym na piśmie i przesłanym najemcy przez Spółdzielnię.

#### **§ 10**

1. Umowa najmu instytucjonalnego lokalu oraz zmiany tej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wynagrodzenie notariusza za sporządzenie oświadczenia, o którym mowa w § 9 ust.2 wynosi nie więcej niż 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wynagrodzenie notariusza pokrywa najemca.

#### **§ 11**

1. Z tytułu najmu instytucjonalnego lokalu, oprócz czynszu, Spółdzielnia pobiera jedynie opłaty niezależne od właściciela, chyba że umowa stanowi inaczej.
2. Spółdzielnia może podwyższyć czynsz wyłącznie zgodnie z warunkami określonymi w umowie.

#### **§ 12**

1. Umowa najmu instytucjonalnego lokalu wygasa po upływie czasu, na jaki była zawarta lub ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia tej umowy.
2. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu instytucjonalnego lokalu, jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, Spółdzielnia doręcza najemcy żądanie opróżnienia lokalu sporządzone na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem.
3. Żądanie opróżnienia lokalu zawiera w szczególności:
  - 1) oznaczenie Spółdzielni oraz najemcy, którego żądanie dotyczy;
  - 2) wskazanie umowy najmu instytucjonalnego lokalu i przyczynę ustania stosunku z niej wynikającego;
  - 3) termin, nie krótszy niż 14 dni od dnia doręczenia żądania najemcy, w którym najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić lokal.
3. Spółdzielnia może powoływać się tylko na przyczyny ustania stosunku najmu wskazane w piśmie, o którym mowa w ust. 3.

4. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 3 pkt 3, Spółdzielnia składa do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, o którym mowa w § 9 ust.2.
5. Do wniosku, o którym mowa w ust. 4 załącza się:
  - 1) żądanie opróżnienia lokalu wraz z dowodem jego doręczenia najemcy albo dowodem wysłania go przesyłką poleconą;
  - 2) dokument potwierdzający przysługujący Spółdzielni tytuł prawny do lokalu, którego opróżnienia dotyczy żądanie właściciela.
6. Do najmu instytucjonalnego lokalu stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów: art. 2, art. 6 ust. 3, art. 10 ust. 1-3, art. 11 ust. 2 pkt 1-3, art. 13, art. 18 ust. 1 i 2 oraz art. 25d pkt 4. Nie stosuje się przepisów ustawy dotyczących lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego.

### **§ 13**

Niniejszym tracą moc postanowienia Regulaminu wynajmowania lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” z dnia. 25 stycznia 2019r. Uchwała nr 1/2019

*Niniejszy Regulamin został uchwalony  
przez Radę Nadzorczą SM „Na Kozłówce”  
w dniu 13 marca 2020 r.  
Uchwała nr 2/2020.*