



Spółdzielnia Mieszkaniowa „DIAMENT”  
z siedzibą w Piekarach Śląskich

---

**Regulamin najmu lokali mieszkalnych i użytkowych  
oraz opłat za najem  
w  
Spółdzielni Mieszkaniowej „DIAMENT”.**

Piekary Śl. 2013 r.

## **Podstawa prawna:**

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003 r Nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami),
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zmianami),
3. Ustawa z dnia 6.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. z 2000 r Nr 98, poz. 1070 z późn. zmianami),
4. Statut Spółdzielni z dnia 6.12.2010 r. (§ 3 ust. 2 Statutu).

## **I Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

Niniejsze przepisy określają zasady najmu lokali mieszkalnych oraz użytkowych stanowiących własność Spółdzielni oraz zasady zasiedlania lokali przejętych przez Spółdzielnię.

### **§ 2**

1. Przez umowę najmu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić Spółdzielni umówiony czynsz oraz inne świadczenia związane z przedmiotem najmu.
2. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane przez Spółdzielnię osobom pełnoletnim, o pełnej zdolności do czynności prawnych, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
3. Najemcą lokalu mieszkalnego może być również osoba prawna, jeżeli przeznaczy go na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich pracowników.

### **§ 3**

1. Uchwałę o przeznaczeniu lokalu do przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia organizuje przetarg w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
3. Przetarg ma charakter ustny (licytacja) i przeprowadzany jest w oparciu o Regulamin przetargów na zbycie praw do lokali stanowiących własność Spółdzielni.

### **§ 4**

1. Mieszkaniem przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:
  - a. mieszkania z odzysku, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły,(wolne w sensie prawnym),
  - b. mieszkania powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych, poddaszy, pralni lub suszarni, nadające się do zamieszkania zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

## **II - Kryteria wyboru najemców lokali mieszkalnych**

### **§ 5**

Najemcami lokali mieszkalnych mogą być:

- 1) członkowie mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, zalegający z zapłatą czynszu za okres ponad 12 miesięcy, którzy dobrowolnie zrzekli się prawa do dotychczas zajmowanego lokalu w zamian za wynajęcie im mniejszego mieszkania,
- 2) ustały przyczyny wykluczenia lub wykreślenia Członka zajmującego spółdzielczy lokal mieszkalny, a nie został on ponownie przyjęty w poczet Członków Spółdzielni,
- 3) osoba zajmująca lokal mieszkalny złożyła zobowiązanie o ratalnej spłacie zaległości, za powstanie których została uprzednio wykluczona,
- 4) byli członkowie Spółdzielni, których przekwaterowanie dokonane zostało do wskazanego przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego przeznaczonego do wynajęcia.
- 5) Gmina – w celu realizacji zawartego ze Spółdzielnią porozumienia dotyczącego dostarczania lokali socjalnych na rzecz byłych członków Spółdzielni,
- 6) osoby fizyczne lub prawne nie będące członkami Spółdzielni w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.

## **III - Ogólne zasady najmu lokali mieszkalnych**

### **§ 6**

1. Najem lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w § 5 odbywa się na podstawie umowy najmu na czas nie oznaczony.
2. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal na podstawie umowy najmu są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich.
3. W razie śmierci najemcy, osoby bliskie mieszkające z nim stale do chwili śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu, chyba że się tego prawa zrenkują wobec Spółdzielni. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowanego innego lokalu mieszkalnego.
4. Najem lokali mieszkalnych przez Gminę na cele określone w § 5 pkt. 5 odbywa się na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony.
5. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy określa umowa najmu.
6. Umowa ta winna przewidywać m.in., że do najemcy mieszkania mają zastosowanie przepisy regulaminu używania lokali oraz porządku domowego obowiązującego w zasobach mieszkaniowych SM DIAMENT.
7. Przed wydaniem lokalu najemcy sporządza się protokół, w którym szczegółowo określa stan techniczny znajdujących się w lokalu instalacji, urządzeń, podłóg oraz stolarki drzwiowej i okiennej.
8. Za zapłatę czynszu i innych opłat obciążających lokal odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

## **§ 7**

1. Do najemców lokali mieszkalnych wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego stosuje się przepisy ustawy z dnia 06.11.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw oraz odpowiednio przepisy niniejszych zasad.
2. Lokale mieszkalne, o których mowa powyżej zasiedlane są przez osoby spełniające kryteria cyt. Ustawy, przy czym decyduje kolejność składania ofert.

## **§ 8**

Lokale użytkowe zasiedlane są w trybie przetargu ustnego (licytacji) na ustalenie wysokości czynszu, na zasadach określonych w Regulaminie przetargów na zbycie praw do lokali stanowiących własność Spółdzielni.

## **§ 9**

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Spółdzielni.
2. Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
3. Stan techniczny lokalu zdawanego przez najemcę nie może być gorszy od stanu w jakim lokal znajdował się w chwili przekazania go do najmu stwierdzonego protokołem.

## **§ 10**

1. Najemcy bez zgody Spółdzielni nie wolno podnajmować całości lub części lokalu, albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie. Naruszenie tego warunku stanowić może podstawę do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.
2. Warunek określony w ust. 1 nie dotyczy Gminy.

### **III – Czynsz i inne opłaty za najem lokalu mieszkalnego**

## **§ 11**

1. Z tytułu najmu najemca jest obowiązany do uiszczania czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego.
2. Wysokość i terminy wnoszenia opłat strony określają w umowie.
3. Ponadto najemca obowiązany jest uiszczać opłaty niezależne od Spółdzielni.

## **§ 12**

1. O zmianie wysokości opłat, o których mowa w § 11 Spółdzielnia informuje najemcę w formie pisemnej do końca miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym zmieniona opłata ma obowiązywać.

## **§ 13**

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji.
2. Wysokość kaucji określa Zarząd z uwzględnieniem postanowień niniejszego regulaminu.
3. Wygrywający przetarg wnosi kaucję w wysokości ustalonej w ogłoszeniu o przetargu.
4. W przypadku określonym w § 5 pkt. 1 – 4 Zarząd może ustalić kaucję, która zostanie wniesiona poprzez rozliczenie wkładu.

## **IV – Ustanie najmu**

### **§ 14**

Spółdzielnia może wypowiedzieć najem jeżeli najemca:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal:
  - używa lokalu mieszkalnego w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia do przeznaczone wspólnego korzystania przez mieszkańców,
  - wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu i obowiązującym regulaminom,
- 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat przez trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia mu dodatkowego, miesięcznego terminu na zapłatę zaległych i bieżących należności,
- 3) podnajął lub oddał lokal mieszkalny lub jego część do używania innym osobom bez wymaganej zgody Spółdzielni.

## **V Postanowienia końcowe**

### **§ 15**

1. Wszelkie zmiany regulaminu muszą być dokonywane w formie pisemnego aneksu.
2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte przed wejściem w życie niniejszego regulaminu zachowują nadal swoją moc prawną.
3. Wynajem lokali mieszkalnych Gminie z przeznaczeniem na lokale socjalne regulowany jest odrębnym porozumieniem zawartym przez SM „DIAMENT” i Gminę.

## **§ 16**

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „DIAMENT” Uchwałą Nr 12 / 2013 z dnia 25. 03. 2013 roku.

Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin zatwierdzony Uchwałą Nr 33 / 2008 z dnia 25. 08. 2008 roku.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**