

# Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi

## Podstawa prawna:

1. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. ustawa z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze,
3. ustawa z dnia 21.06.2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
4. ustawa z dnia 3.04.1964 r. Kodeks cywilny.

## I. Przepisy ogólne.

### § 1

Niniejsze przepisy określają zasady najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, stanowiących własność Spółdzielni.

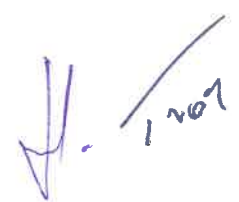
### § 2

1. Spółdzielnia może wynajmować następujące pomieszczenia :
  - lokale mieszkalne,
  - Lokale o innym przeznaczeniu
2. Lokale mogą być wynajmowane przez Spółdzielnię osobom pełnoletnim, o pełnej zdolności do czynności prawnych.
3. Najemcą lokalu może być również osoba prawna.
4. Informacja o przeznaczeniu lokali do wynajęcia może być podawana do wiadomości poprzez zamieszczenie na tablicy ogłoszeń w budynku siedziby Spółdzielni, na tablicach ogłoszeniowych budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, w prasie lokalnej.
5. Wynajęcie lokali następuje w drodze Uchwały Zarządu.

## II. Zasady najmu lokali mieszkalnych.

### § 3

1. Umowa winna w szczególności określać:
  - strony umowy,
  - przedmiot umowy,
  - ilość i rodzaj pomieszczeń,
  - położenie lokalu i jego powierzchnię,
  - czas na jaki umowa zostaje zawarta,
  - datę wydania lokalu Najemcy,
  - wysokość czynszu oraz pozostałych opłat, a także sposób zmiany stawek,
  - wysokość opłat eksploatacyjnych,
  - informację o opłatach za korzystanie z energii elektrycznej,
  - terminy płatności czynszu,
  - wysokości kaucji, zasady jej zwrotu i rozliczenia,
  - sposób i termin rozwiązania umowy,
  - sposób zmiany poszczególnych postanowień umowy,
  - rodzaj wyposażenia w instalację,

 1207

- obowiązki wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni, Regulaminów oraz wykorzystywania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie najmu,
- zastrzeżenie, że wszelkie zmiany, ulepszenia, adaptacje, w szczególności trwałe zmiany wymagają zgody Spółdzielni,
- zasady rozliczania nakładów poniesionych na przedmiot najmu, jeżeli były dokonywane za zgodą Zarządu Spółdzielni.

#### § 4

1. Stawki czynszu z tytułu najmu dla danego lokalu mieszkalnego określa Zarząd Spółdzielni w drodze Uchwały Zarządu w wysokości nie niższej od kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
2. Oprócz stawki czynszu najmu Najemca zobowiązany jest wносить do Spółdzielni opłaty związane z kosztami eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości, kosztami ogrzania lokalu w częściach przypadających na lokal, opłaty za zużycie mediów – woda ciepła i zimna, ~~energię elektryczną~~, podatek od nieruchomości, wywóz śmieci.
3. Wysokość opłat eksploatacyjnych dla danej nieruchomości są uchwalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Opłaty naliczane od osoby będą naliczone wg złożonego oświadczenia o ilości zamieszkujących osób.
5. Opłaty za zużycia ciepłej i zimnej wody oraz opłaty za odpady segregowane będą naliczane na podstawie zaliczek. Rozliczenie wpłaconych zaliczek nastąpi w pierwszym kwartale roku następnego za rok poprzedni.

#### § 5

2. Lokale mieszkalne wolne pod względem prawnym i fizycznym Zarząd Spółdzielni może wynajmować na podstawie umowy najmu instytucjonalnego, na czas nieokreślony lub określony.
3. Przez umowę najmu instytucjonalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać Najemcy lokal do używania, a najemca zobowiązuje się płacić Spółdzielni umówiony czynsz oraz inne świadczenia związane z przedmiotem najmu.
4. Umowę najmu zawiera się nie później niż w dniu wydania lokalu w najem.
5. Najemca zobowiązany jest dostarczyć Spółdzielni notarialnie poświadczony Oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji w dniu podpisania umowy.

#### § 6

1. Wynajmowany lokal oddawany jest w najem na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i po zakończeniu najmu winien być oddany w stanie nie pogorszonym.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony zostanie w dniu wydania lokalu Najemcy, w którym zostanie szczegółowo opisany stan techniczny lokalu, jego wyposażenie, wskazania liczników oraz ilość kompletów kluczy przekazanych Najemcy. Protokół podpisują obie strony (Spółdzielnia i Najemca).

#### § 7

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Spółdzielni na pokrycie należności z tytułu:
  - a) najmu lokalu w dniu jego opróżnienia;
  - b) zniszczenia lokalu lub jego wyposażenia w trakcie używania przez Najemcę (nie obejmuje to zniszczeń lokalu i wyposażenia wynikających z normalnego korzystania z nieruchomości oraz znajdujących się w niej ruchomości);
  - c) ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu,
 Najemca jest zobowiązany do wpłaty kaucji w wysokości wskazanej w umowie ( w wysokości co najmniej sumy jednomiesięcznych opłat wskazanych w § 4 ust. 1 i 2.)
2. Spółdzielnia zwróci Najemcy kaucję w terminie wskazanym w umowie, po uprzednim rozliczeniu przysługujących mu należności lub kosztów określonych ust. 1.
3. W przypadku zalegania przez Najemcę z opłatami w trakcie trwania Umowy, Spółdzielnia ma prawo zaliczyć odpowiadającą opłacie część kaucji na wymagalne należności.

4. W sytuacji określonej ust. 3 Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do wysokości określonej w ust. 1 w terminie 3 dni od otrzymania zawiadomienia.

#### § 8

W okresie od dnia dostarczenia wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron do dnia, w którym nastąpi zwrot przedmiotu najmu, Najemca jest zobowiązany umożliwić Spółdzielni pokazanie lokalu potencjalnym najemcom, po uprzednim ustaleniu terminu.

#### § 9

1. Najemca po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy najmu instytucjonalnego opróżni i wyda lokal będący przedmiotem umowy;
2. Najemca podda się dobrowolnie egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie Umowy najmu instytucjonalnego w terminie wskazanym w żądaniu Spółdzielni. Odpowiednie oświadczenie, sporządzone w formie aktu notarialnego na koszt Najemcy, stanowić będzie Załącznik do Umowy najmu instytucjonalnego.

#### § 10

1. Przekazanie lokalu do Spółdzielni stwierdza się protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez dwie strony.
2. Protokół podpisują obie strony. W przypadku odmowy podpisania protokołu przez Najemcę lub nie uczestniczenia Najemcy w sporządzeniu protokołu - podpisuje protokół Spółdzielnia, z zaznaczeniem przyczyn braku podpisu Najemcy.

### III. Zasady najmu lokali o innym przeznaczeniu

#### § 11

Umowa winna w szczególności określać:

- strony umowy,
- przedmiot umowy,
- położenie lokalu, jego oznaczenie i powierzchnię,
- czas na jaki umowa zostaje zawarta,
- datę wydania lokalu Najemcy,
- wysokość czynszu oraz pozostałych opłat, a także sposób zmiany stawek,
- wysokość opłat eksploatacyjnych,
- informację o opłatach za korzystanie z energii elektrycznej,
- terminy płatności czynszu,
- wysokości kaucji, zasady jej zwrotu i rozliczenia,
- sposób i termin rozwiązania umowy,
- sposób zmiany poszczególnych postanowień umowy,
- rodzaj wyposażenia w instalację,
- zastrzeżenie, że wszelkie zmiany, ulepszenia, adaptacje, w szczególności trwałe zmiany wymagają zgody Spółdzielni,
- rodzaj prowadzonej działalności w przypadku lokali handlowo-usługowych,
- zasady rozliczania nakładów poniesionych na przedmiot najmu, jeżeli były dokonywane za zgodą Zarządu Spółdzielni.

## § 12

1. Lokale użytkowe Zarząd Spółdzielni może wynajmować na podstawie umowy najmu lokalu na czas nieokreślony lub określony.
2. Przez umowę najmu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać Najemcy lokal do używania, a najemca zobowiązuje się płacić Spółdzielni umówiony czynsz oraz inne świadczenia związane z przedmiotem najmu.
3. Umowę najmu zawiera się nie później niż w dniu wydania lokalu w najem.
4. Najemca nie może zmienić przeznaczenia lokalu bez zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej,

## § 13

Wynajmowany lokal oddawany jest w najem na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym strony określają stan techniczny lokalu.

## § 14

1. Najemca opłaca czynsz najmu określony przez Zarząd Spółdzielni w drodze Uchwały Zarządu wraz z kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz kosztem ogrzania lokalu w częściach przypadających na wynajmowany lokal w wysokości wskazanej w umowie najmu.
2. Najemca oprócz opłat wskazanych w ust. 1 zobowiązany jest wносить opłaty za zużycie mediów – woda ciepła i zimna, energię elektryczną, podatek od nieruchomości, wywóz śmieci na podstawie zapisów umowy. Wyszczególnienie składników opłat zawierać będzie załącznik do umowy. Wysokość kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości może ulec zmianie w zależności od zadeklarowanej ilości osób przebywających w lokalu i zmian wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni.

## § 15

1. Najemca jest zobowiązany do wpłaty kaucji w wysokości i w terminie wskazanej w umowie najmu ( w wysokości co najmniej sumy jednomiesięcznych opłat wskazanych w § 14 ust. 1 i 2 ).
2. Po zakończeniu umowy i po przekazaniu lokalu kaucja podlega rozliczeniu w terminie wskazanym w umowie najmu.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących mu przeciwko Najemcy na dzień zwrotu lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot najmu, a w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za opóźnienia w płatności czynszu lub innych opłat, naprawienia szkód wyrządzonych przez Najemcę w przedmiocie najmu.

## § 16

1. W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest do rozliczenia wszystkich opłat wnoszonych zaliczkowo.
2. W przypadku mediów rozliczanych okresowo, Najemca zobowiązany jest wskazać Wynajmującemu adres do korespondencji, na który zostanie przesłane rozliczenie, jak również zobowiązany jest do uregulowania ewentualnych należności.

## § 17



1. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem wskazanego w umowie najmu okresu jej wypowiedzenia i obowiązuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia będzie liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie złożenia wypowiedzenia.

#### § 18

1. Najemca, bez pisemnej zgody Spółdzielni, nie może dokonywać żadnych ulepszeń, adaptacji ani innych zmian w lokalu, w szczególności trwałych zmian. Wszelkie koszty zmian dokonanych za zgodą Spółdzielni ponosi Najemca i przechodzą one na Spółdzielnię bez konieczności zwrotu ich wartości na rzecz Najemcy.
2. Najemca nie może podnajmować lokalu ani oddawać go w użytkowanie osobom trzecim w jakiegokolwiek innej formie, w całości ani w części.

#### § 19

1. Najemca zobowiązuje się z chwilą zakończenia najmu zwrócić lokal Wynajmującemu w należytym stanie technicznym i sanitarnym, uwzględniającym zużycie, wynikające z normalnej eksploatacji.
2. Przekazanie lokalu do Spółdzielni stwierdza się protokołem zdawczo-odbiorczym w którym strony określają stan techniczny lokalu.

#### § 20

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 216/XXII/2022 z dnia 25.01.2022

Sekretarz

Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej

*M. K.*  
Zdzisława Smolińska

Przewodniczący

Rady Nadzorczej

Dariusz Trocha

*D. T.*  
Przewodniczący Rady Nadzorczej



**Uchwała nr 226/XXVI/2022**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi**  
**z dnia 25 stycznia 2022 r.**

**w sprawie uchwalenia**

**Regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi**

Na podstawie § 41 ust. 1 pkt 20 Statutu Spółdzielni oraz § 4 ust. 2 pkt 20 Regulaminu Rady Nadzorczej

**§ 1**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi uchwała:

Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi

**§ 2**

Regulamin, o którym mowa w § 1 uchwały stanowi integralną część niniejszej uchwały.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu jawnym wzięło udział .....<sup>8</sup> członków Rady.

Za uchwałą głosowało .....<sup>8</sup> członków. Przeciw uchwale głosowało ..... członków. Wstrzymali się od głosu .....członków.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Zdzisława Smolińska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Dariusz Trocha

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
**„SRÓDMIEŚCIE”**  
90-302 Łódź, ul. Wigury 15  
330  
L. dz. ....  
data .....  
27.1.22 qm

