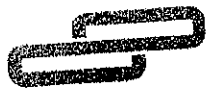


Lot. do uchwały Rady Nadzorczej nr 8/2018 z dn 13.12.2018r.



SPÓLDZIELNIA  
MIESZKANIOWA  
**BUDOWLANI**

UL. PLANTY 15, 26-600 RADOM, NIP 796-010-60-20  
48 36-218-10 / 48 36-224-85 / FAX 48 36-226-19 <sup>3</sup>

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„BUDOWLANI”  
w Radomiu, ul. Planty 15**

---

**Regulamin  
wynajmu lokali mieszkalnych  
w budynku o specjalnym przeznaczeniu  
w Domu Spokojnej Starości (DSS)  
przy ul. Batalionów Chłopskich 6/8 w Radomiu**

Radom 2018r.

## **I. Podstawa prawna.**

Przepis § 43 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Radomiu.

## **II. Postanowienia ogólne.**

### **§ 1**

1. Na podstawie § 43 Statutu, Spółdzielnia wynajmuje lokale mieszkalne w budynku o specjalnym przeznaczeniu – w „Domu Spokojnej Starości” (DSS) przy ul. Batalionów Chłopskich 6/8 w Radomiu tylko osobom starszym o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.
2. Osoba starszą jest osoba w wieku powyżej 60 roku życia, która ma ustalone prawo do emerytury, w tym prawo do emerytury częściowej lub renty.
3. Najemcą może być osoba samotna lub oboje małżonkowie.
4. Najemcą może zostać w uzasadnionych przypadkach osoba będąca w wieku przedemerytalnym, nie wcześniej jednak niż na 4 lata przed osiągnięciem wieku emerytalnego.
5. Pierwszeństwo do zawierania umów najmu mają osoby powiązane ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Budowlani” poprzez członkostwo, zamieszkiwanie w zasobach Spółdzielni, staż pracy w Spółdzielni, działalność społeczną i inne, spełniającą warunki określone w pkt. 2.

### **§ 2**

1. Wnioski o wynajem lokalu mieszkalnego w DSS winny być składane w formie pisemnej w sekretariacie Sp-ni.
2. Do wniosku należy dołączyć :
  - podanie z opisem sytuacji rodzinnej i mieszkaniowej,
  - oświadczenie o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości wraz z dokumentami potwierdzającymi złożone oświadczenie, bądź oświadczenie o zamiarze zbycia posiadanego prawa,
  - kwestionariusz osobowy,
  - oświadczenie o gotowości zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w DSS i gotowości wniesienia kaucji i zabezpieczenia,
  - dokumenty potwierdzające dochody aktualne na dzień składania wniosku np. decyzja waloryzacji emerytury lub renty,
  - oświadczenie dotyczące przetwarzania danych osobowych.
3. Złożone wnioski rozpatruje Zarząd Spółdzielni. O sposobie rozpatrzenia wniosku wnioskodawca jest zawiadamiany na piśmie.
4. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku, osoba ubiegająca się o najem lokalu umieszczana jest na liście osób oczekujących na przydział lokalu. Umowy najmu są zawierane z chwilą posiadania wolnych lokali w DSS.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr wniosków, o których mowa w pkt. 1.
6. Osoba samotna prowadząca jednoosobowe gospodarstwo domowe może otrzymać lokal mieszkalny jednopokojowy, natomiast małżonkowie mogą otrzymać lokal jednopokojowy lub dwupokojowy.
7. Umieszczenie na liście oczekujących nie rodzi zobowiązania Spółdzielni do zawarcia umowy najmu lokalu.

### § 3

Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego w DSS zostaną skreślone z listy osób oczekujących w następujących przypadkach:

- 1) na skutek złożenia pisemnego wniosku o skreślenie,
- 2) nie podania przez wnioskodawcę prawidłowego adresu do korespondencji w wyniku czego korespondencja wysłana na podany adres nie zostaje prawidłowo doręczona,
- 3) nie przyjęcia dwóch kolejnych propozycji wynajmu lokalu mieszkalnego. Za równoznaczne z odmową przyjęcia lokalu uważa się nie udzielenie w wyznaczonym terminie odpowiedzi na propozycję najmu lokalu przesłaną na piśmie na ostatnio wskazany adres.

### § 4

1. W przypadku posiadania wolnych lokali w budynku DSS, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu z osobą wpisaną na listę osób oczekujących, o której mowa w § 2 pkt. 4.
2. Wyboru osób dokonuje Zarząd Spółdzielni kierując się następującymi kryteriami:
  - a) powiązanie ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Budowlani” poprzez członkostwo, zamieszkiwanie w zasobach Spółdzielni, staż pracy w Sp-ni, działalność społeczną i inne,
  - b) wykazane nie zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
  - c) kolejność złożenia wniosku,
  - d) sytuacja rodzinna i materialna wnioskodawcy.
3. Zarząd Spółdzielni może także wpisać na listę osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego w DSS osoby:
  - a) byłego Członka Spółdzielni, który posiadał spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni i zbył to prawo na rzecz osoby bliskiej tj. dzieci lub wnuków wspólnie z nim faktycznie zamieszkałych w przypadku, gdy ilość osób w lokalu znacznie wpływa na pogorszenie warunków dalszego wspólnego zamieszkiwania.
  - b) Członka Spółdzielni, który aktualnie posiada spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni, w przypadku gdy jest osobą samotną, nie posiada bliskich i jest w trudnej sytuacji materialnej zmuszającej do zbycia posiadanego prawa do lokalu w drodze sprzedaży. Po okazaniu aktu notarialnego zbycia prawa do lokalu oraz spełnieniu warunków określonych w § 2 niniejszego regulaminu, Spółdzielnia może zawrzeć z Członkiem umowę najmu lokalu w DSS.

## III. Zasady wynajmu lokali mieszkalnych w DSS.

### § 5

1. Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego w DSS z osobą z listy oczekujących, która :
  - a) przyjęła propozycję wynajmu lokalu,
  - b) zaktualizowała dane, a Spółdzielnia wtórnie dokonała sprawdzenia pod względem spełnienia kryteriów określonych w § 2 pkt. 2 regulaminu,
  - c) dokonała wpłaty kaucji i zabezpieczenia na poczet kosztów odnowienia lokalu.
2. Poprzez umowę najmu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać najemcy do użytkowania lokal mieszkalny w budynku DSS.

3. Umowa najmu jest zawierana w formie pisemnej pod rygorem nieważności na czas nieoznaczony, o ile strony nie postanowią w umowie inaczej.
4. Zasiedlenie lokalu mieszkalnego następuje na podstawie umowy najmu zawartej pomiędzy Najemcą a Spółdzielnią i podpisaniu przez strony umowy protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu określającego stan techniczny lokalu.
5. Najemca winien objąć proponowany lokal mieszkalny przed upływem 30 dni od daty zawarcia umowy najmu. W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przedłużony przez Zarząd Spółdzielni.
6. Nie objęcie przez Najemcę lokalu mieszkalnego w terminie podanym w ust. 5 z przyczyn leżących po stronie Najemcy, powoduje wygaśnięcie prawa do najmu wynajętego mu lokalu mieszkalnego, a tym samym unieważnieniu podlega zawarta umowa najmu.

## § 6

1. Najemca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany płacić Spółdzielni czynsz najmu i inne opłaty niezależne od Spółdzielni w terminie do 30 dnia miesiąca za dany miesiąc.
2. Czynsz najmu określa Zarząd Spółdzielni w wysokości nie niższej niż koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.
3. Wysokość czynszu najmu i innych opłat niezależnych od Spółdzielni może ulec zmianie. Zmiana składników opłat określonych w ust. 1 nie wymaga wzajemnie uzgodnionych aneksów, będzie dokonywana w drodze pisemnych zawiadomień niewymagających wzajemnie uzgodnionych aneksów.
4. Za nieterminowe regulowanie czynszu najmu Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
5. Oprócz czynszu najmu i opłat niezależnych od Spółdzielni, Najemca obowiązany jest do regulowania opłat za energię elektryczną bezpośrednio do zakładu energetycznego w terminie i wysokości wynikającej z umowy na dostawę energii elektrycznej dla lokalu.

## § 7

1. Zgodnie z § 5 ust. 1 pkt. c) najemca jest zobowiązany wpłacić najpóźniej w dniu podpisania umowy najmu kaucję w wysokości sześciomiesięcznego czynszu najmu. Wpłata kaucji dokonywana jest jednorazowo. Wpłacona kaucja stanowi zabezpieczenie na pokrycie należności opłat za lokal.
2. Najemca oprócz kaucji określonej w ust. 1, zobowiązany jest do wpłacenia zabezpieczenia na poczet kosztów odnowienia lokalu. Wysokość zabezpieczenia określa Zarząd Spółdzielni na dany rok na podstawie przewidywanych kosztów odnowienia lokali.
3. Wpłacona kaucja i zabezpieczenie, o których mowa w ust. 1 i 2 podlega rozliczeniu z byłym najemcą lub osobą będącą spadkobiercą w terminie do 3 (trzech) miesięcy od dnia spisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.
4. Spółdzielnia w końcowym rozliczeniu kaucji i zabezpieczenia potrąca należności wynikające z tytułu opłat za używanie lokalu, kosztów odnowienia lokalu i innych zobowiązań wobec Spółdzielni.
5. Warunkiem wypłaty należnej kwoty wynikającej z końcowego rozliczenia kaucji i zabezpieczenia jest opróżnienie lokalu.

## § 8

1. Do zamieszkiwania w wynajmowanym lokalu upoważnione są tylko osoby, z którymi Zarząd Spółdzielni zawarł umowę najmu lokalu mieszkalnego w DSS.

2. Jeżeli umowa najmu została zawarta z jedną osobą, nie będącą w związku małżeńskim, a w chwili śmierci Najemcy pozostawał w związku małżeńskim, małżonek zmarłego Najemcy może wstąpić w stosunek najmu po spełnieniu wymagań określonych w § 1 i 7 niniejszego regulaminu.
3. W przypadku gdy Najemca wymaga opieki, na jego wniosek Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na zamieszkanie w jego lokalu osoby wskazanej, która zapewni mu konieczną opiekę.

## § 9

1. Najemca obowiązany jest użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem. W trakcie trwania najmu lokalu mieszkalnego osoby użytkujące ten lokal obowiązane są do przestrzegania regulaminu używania lokalu i porządku domowego oraz innych wewnętrznych regulaminów i postanowień spółdzielni.
2. Najemca zobowiązany jest utrzymywać lokal mieszkalny i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
3. Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania.
4. Najemca nie może dokonywać adaptacji i innych zmian naruszających substancje lokalu mieszkalnego lub konstrukcję budynku.
5. Wszelkie inne adaptacje i przeróbki lub ulepszenia lokalu mogą być wykonywane przez Najemcę po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni. Koszty wprowadzonych zmian wykonanych przez Najemcę nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią.
6. Najemca zobowiązany jest do likwidacji skutków zniszczeń lub pokrycia kosztów napraw szkód powstałych z winy najemcy w pomieszczeniach budynku i otaczającym go terenie.
7. Najemca jest zobowiązany udostępnić Spółdzielni lokal mieszkalny w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach, doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego oraz wykonania niezbędnych napraw.
8. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany natychmiast udostępnić lokal. Jeżeli Najemca jest nieobecny, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.

## § 10

Najemcy nie wolno podnajmować całości lub części lokalu albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim. Naruszenie tego warunku stanowić może podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

## § 11

1. Zawarta umowa najmu wygasa z chwilą rozwiązania umowy lub z chwilą śmierci Najemcy.
2. Z chwilą wygaśnięcia najmu lokalu mieszkalnego nie istnieje możliwość zawarcia umowy najmu z osobami bliskimi w stosunku do byłego Najemcy lokalu z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 niniejszego regulaminu.
3. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, Najemca lub jego osoby bliskie są zobowiązane do opróżnienia i przekazania dotychczas zajmowanego lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym w Administracji osiedla ul. Stasieckiego 43 w Radomiu przed upływem 30 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia najmu.

4. Niedokonanie czynności określonych w ust. 3 skutkować będzie naliczaniem przez Spółdzielnię odszkodowania w wysokości ostatnio naliczanego czynszu miesięcznego.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę najmu za miesięcznym okresem wypowiedzenia, gdy Najemca:
  - a) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lokalu, zaniedbuje obowiązki najemcy dopuszczając się do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania przez mieszkańców,
  - b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali mieszkalnych,
  - c) zalega z zapłatą czynszu lub opłat, co najmniej przez 3 (trzy) pełne okresy płatności, pomimo pisemnego upomnienia informującego go o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
  - d) podnajął albo oddał lokal mieszkalny lub jego część do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody Spółdzielni.

#### **IV. Przepisy przejściowe.**

##### **§ 12**

Niniejszy regulamin nie narusza praw i obowiązków wynikających z zawartych umów na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali w budynku DSS oraz decyzji przydziałów wydanych przed 24.07.2018r.

##### **§ 13**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

##### **§ 14**

1. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego Członek lub jego osoby bliskie są zobowiązane do opróżnienia i przekazania dotychczas zajmowanego lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym w Administracji osiedla ul. Stasieckiego 43 w Radomiu przed upływem 30 dni od daty wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w DSS przy ul. Batalionów Chłopskich 6/8 w Radomiu, Spółdzielnia zwraca zgodnie z postanowieniem § 79 Statutu Spółdzielni uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy w wysokości 14% wartości rynkowej.
3. Wartość rynkowa lokalu jest ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę wnioskującą zwrot wkładu mieszkaniowego.
4. Warunkiem wypłaty należnej kwoty wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu.
5. Osobie uprawnionej z należnej kwoty wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części Spółdzielnia potrąca należności wynikające z tytułu opłat za używanie loku, kosztów odnowienia lokalu i innych zobowiązań wobec Spółdzielni.

## V. Postanowienia końcowe.

### § 15

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego i ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

### § 16

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Radomiu uchwałą nr ... 8/2018 .. z dnia ... 13.12.2018 / .....
2. Jednocześnie traci moc Regulamin ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych w spółdzielczym Domu Spokojnej Starości /DSS/ przy ul. Batalionów Chłopskich 6/8 w Radomiu uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” uchwałą nr 4/2015 z dnia 25.02.2015r.

RADA NADZORCZA  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„BUDOWLANI” w Radomiu  
/ - / na oryginale  
właściwe podpisy