



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „NA SKARPIE”
W TORUNIU**

**REGULAMIN
WYNAJMU LOKALI MIESZKALNYCH
W SM „NA SKARPIE”
W TORUNIU**

**ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR 16/2018
RADY NADZORCZEJ SM „NA SKARPIE”
z dnia 28.12.2018 r.**

§ 1

Regulamin określa zasady wynajmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skarpie”.

§ 2

Podstawa prawna

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skarpie” zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Toruniu postanowieniem z dnia 27.11.2018 r., uwzględniający zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniach 9-13.04.2018 r.
2. Kodeks Cywilny.

§ 3

1. Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości może wynajmować lokale mieszkalne.
2. Wynajmowanie lokali mieszkalnych następuje na podstawie umowy najmu na czas określony lub nieokreślony.
3. Wynajmowany lokal winien być używany wyłącznie na cele mieszkalne, nie można rejestrować w nim działalności gospodarczej.

§ 4

Najemcami lokali mieszkalnych mogą być w szczególności osoby fizyczne, które:

1. są zobowiązane udostępnić lokal Spółdzielni w związku z remontem budynku lub jego przebudową, gdy zakres prac tego wymaga,
2. są głównymi najemcami mieszkań zakładowych w budynkach przejętych na własność przez Spółdzielnię do czasu zwolnienia lokalu, bądź do czasu ustanowienia odrębnej własności lokalu,
3. nie mają możliwości zamieszkiwania w dotychczasowym mieszkaniu lub utraciły prawo do lokalu (w tym na skutek wygaśnięcia prawa),
4. inne osoby, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, np. w przypadku zdarzenia losowego (pożar, zalanie itp.), potrzeb związanych z wykonywaną pracą lub funkcją,
5. złożyły najwyższą ofertę w wyniku wolnego naboru ofert na zasadach wolnorynkowych.

§ 5

1. Czynsz najmu mieszkania zajmowanego na podstawie umowy najmu ustala Zarząd Spółdzielni w umowie z najemcą.
2. Oprócz czynszu najmu najemca wnosi opłaty z tytułu kosztów eksploatacji lokalu wg zasad obowiązujących w Spółdzielni.
3. Czynsz określony w ust. 1 oraz wpłaty na pokrycie kosztów określone w ust. 2 są płatne na konto wynajmującego w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca. Za opóźnienie w płatności Spółdzielnia ma prawo naliczać odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.
Za datę płatności przyjmuje się datę wpływu na konto Spółdzielni.

§ 6

1. Najemca wpłaca kaucję w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni i nie przekraczającej 12-krotności miesięcznych opłat eksploatacyjnych za dany lokal ustalonych bez składników zmiennych i osobowych, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu oraz 12-krotności miesięcznego czynszu najmu.
2. Kaucja może być wniesiona w ratach określonych przez Zarząd Spółdzielni.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub ustanowienia na rzecz najemcy prawa do lokalu, po potrąceniu należności Spółdzielni.
4. Przed dokonaniem zwrotu kaucja w pierwszej kolejności podlega zaliczeniu na poczet zobowiązań Najemcy związanych z przedmiotem najmu.
5. Kaucja podlega waloryzacji wg średniej stopy procentowej od lokat NBP.

§ 7

1. Najemca jest zobowiązany do korzystania z mieszkania zgodnie z przeznaczeniem oraz do ponoszenia nakładów związanych z jego użytkowaniem.
2. Każda zmiana w wyposażeniu technicznym mieszkania lub jego przebudowa dokonywana przez najemcę wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Najemca jest zobowiązany zdać lokal do dyspozycji Spółdzielni w stanie nie gorszym niż w dniu jego przejęcia od Spółdzielni.
4. Po zdaniu lokalu przez najemcę do dyspozycji Spółdzielni w przypadku konieczności przeprowadzenia remontu wszelkie jego koszty zostaną rozliczone w pierwszej kolejności z kaucji.

§ 8

Najemca nie może podnajmować mieszkania w całości lub części osobie trzeciej, ani oddawać lokalu do bezpłatnego użytkowania, pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

§ 9

Spółdzielnia może rozwiązać umowę najmu bez wypowiedzenia w następujących przypadkach, tj. jeżeli Najemca:

1. pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
2. jest w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu co najmniej dwa pełne okresy płatności,
3. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego użytkowania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela,
4. dokonał samowolnych zmian w lokalu,
5. uzyskał prawo własności do innego lokalu mieszkalnego,
6. nie zamieszkuje w wynajmowanym lokalu, zaspokajając swoje potrzeby mieszkaniowe poza Spółdzielnią łącznie przez okres powyżej 6 miesięcy.

§ 10

1. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu najmu Spółdzielni przysługuje odszkodowanie od Najemcy w wysokości trzykrotnej stawki aktualnie obowiązującego czynszu najmu oraz trzykrotności miesięcznych opłat z tytułu eksploatacji lokalu.
2. Najemca zobowiązuje się do wpłat określonych w ust. 1 w terminach zapłaty czynszu, aż do czasu opróżnienia lokalu.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych w umowie stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Traci moc „Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w SM „Na Skarpie” w Toruniu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 11/2013 z dnia 29.01.2013 r.

§ 13

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.