

U C H W A Ł A n r 28 / 2011

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” z dnia 27 października 2011 roku

w sprawie: **Regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie.**

Na podstawie § 65 ust. 1 pkt 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 01 kwietnia 1996 roku z późniejszymi zmianami, Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1

Uchwalić Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc „Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie uchwalony Uchwałą Nr 10/2004 Rady Nadzorczej w dniu 29 marca 2004 roku.


§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „MURANÓW”**


.....
Paweł Skulimowski

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „MURANÓW”**


.....
Andrzej Przybycin

Załącznik nr 1

**do Uchwały nr 28 / 2011 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW”
z dnia 27 października 2011 roku**

REGULAMIN

**wynajmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej
„MURANÓW” w Warszawie.**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Regulamin został opracowany na podstawie

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188 z.1848 z późniejszymi zmianami);
2. Ustawy z dnia 15.grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz.1116 z późniejszymi zmianami.);
3. Ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz.266 z późniejszymi zmianami);
4. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks Cywilny z późniejszymi zmianami
5. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie.

§ 2

1. Najemcami lokali mieszkalnych są członkowie i inne osoby, którzy wynajmują lokale na podstawie umowy oraz dozorca w czasie trwania stosunku pracy w Spółdzielni.
2. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być członkowie Spółdzielni oraz inne osoby fizyczne, które nabyły prawo do lokalu zamiennego.
3. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

§ 3

1. Opłaty, o których mowa w § 2 ust. 3, powinny być wnoszone co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. Od niezapłaconych w terminie należności z tytułu opłat, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe, natomiast od najemców będących członkami Spółdzielni, w wysokości odpowiadającej 50 % odsetek ustawowych.
3. Najemca nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z jej wierzytelności wynikających z opłat za używanie lokalu.

§ 4

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać przepisów Regulaminu używania lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie

**Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej
„MURANÓW” w Warszawie**

- i Regulaminu porządku domowego oraz zasad współzycia mieszkańców w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie.
2. Obowiązki najemcy w zakresie dokonywania napraw, konserwacji i remontów są określone w umowie zgodnie z postanowieniami Regulaminu używania lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie.
 3. Poza naprawami, o których mowa w ust. 2, najemca obowiązany jest do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.

§ 5

1. Przed wydaniem lokalu mieszkalnego najemcy, strony (Spółdzielnia i najemca) sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.
2. Najemca może wprowadzać w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni i na podstawie pisemnych ustaleń określających sposób rozliczenia z tego tytułu.
3. Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw.

§ 6

1. Najpóźniej w dniu zawarcia umowy najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem należności w stosunku do Spółdzielni. Wysokość kaucji odpowiada 12-krotności miesięcznej pełnej opłaty za lokal (czynsz plus opłaty niezależne od Spółdzielni) obowiązującej w dniu zawarcia umowy.
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opuszczenia i opróżnienia lokalu przez najemcę. Zwaloryzowana kaucja odpowiada 12-krotności miesięcznej pełnej opłaty za lokal obowiązującej w dniu jej zwrotu.

II. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych dozorcom (gospodarzom budynków).

§ 7

1. Lokale mieszkalne w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” mogą być wynajmowane na podstawie zawieranych umów najmu dozorcom zatrudnionym w pełnym wymiarze czasu pracy, nie wcześniej niż po roku pracy.
2. Decyzję o zawarciu umowy lokalu mieszkalnego z dozorcą (gospodarzem) budynku podejmuje Zarząd po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej.
3. Umowa najmu, o której mowa w ust. 1, zostaje zawarta wyłącznie na czas trwania stosunku pracy na stanowisku dozorczy.
4. Najemcy (dozorcy), którzy mieli zawarte umowy najmu przed wejściem w życie ustawy z dnia 02 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. nr 120, poz. 787 z późniejszymi zmianami), i z którymi rozwiązano stosunek pracy w związku z przejściem na emeryturę, przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu tego lokalu bądź ustanowienia odrębnej własności do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

5. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy o pracę bez względu na sposób jej zakończenia, wygasa tytuł prawny do lokalu. W takim przypadku dozorca i osoby wspólnie z nim zamieszkałe obowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie trzech miesięcy od zakończenia stosunku pracy.
6. Za okres bezumownego korzystania z lokalu dozorca zobowiązany jest opłacać odszkodowanie w wysokości odpowiadającej dotychczas wnoszonym miesięcznym opłatom czynszowym.
7. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do zawierania nowych umów najmu lokali mieszkalnych w przypadku zawierania umów o pracę z dozorcami.

§ 8

1. Najemcy nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego. W przypadku nie opróżnienia i opuszczenia lokalu w terminie, o którym mowa w § 7 ust. 5, Spółdzielnia wystąpi niezwłocznie o eksmisję.
2. Postanowienia ust. 1 mają zastosowanie do małżonka i osób bliskich, które pozostały w lokalu mieszkalnym po śmierci najemcy zmarłego w czasie stosunku pracy.

III. Postanowienia końcowe

§ 9


1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują, przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy oraz przepisy Kodeksu Cywilnego i Statutu Spółdzielni.
2. Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie został uchwalony w dniu 27 października 2011 roku Uchwałą Nr 28/2011 Rady Nadzorczej.
3. Traci moc „Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie uchwalony Uchwałą Nr 10/2004 Rady Nadzorczej w dniu 29 marca 2004 roku.

**Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „MURANÓW”**

.....


Paweł Skulimowski

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „MURANÓW”**

.....


Andrzej Przybycin