

UCHWAŁA nr 88/ 2016

Zarządu Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Jeleniej Górze
z dnia 16 września 2016 roku

w sprawie zasad postępowania wynajmu lokali mieszkalnych w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Działając na podstawie § 32 ust. 2 statutu Spółdzielni Zarząd postanawia, co następuje :

§ 1

Zatwierdza się zasady wynajmu lokali mieszkalnych w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Załącznik nr 1 stanowi wzór umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia 22 września 2016 roku.

Otrzymują:

OM, OW,

GC, GZI, GZII,

EZ aa.

**Zasady postępowania
w sprawie wynajmu lokali mieszkalnych w Jeleniogórskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej**

§ 1

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne osobom fizycznym, członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym w wypadku, gdy wkład mieszkaniowy (budowlany) nie jest przedmiotem rozliczenia z byłym członkiem Spółdzielni (spadkobiercami byłego członka).
3. Komisja w składzie : pracownik GC, OW lub OM, GZ I lub GZ II dokona oceny stanu technicznego lokalu i przedłoży Zarządowi Spółdzielni propozycję w zakresie przygotowania lokalu do wynajmu (ewentualny remont i jego szacunkowy koszt).

§ 2

1. Ogłoszenie o posiadanym do wynajmu lokalu i wyborze najemcy w formie przetargu ofertowego Spółdzielnia może umieścić w gazecie Nowiny Jeleniogórskie, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w poszczególnych administracjach Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni (odpowiedzialny OM), na wybranym portalu OTODOM, innych platformach internetowych (odpowiedzialny OW) lub na banerach (odpowiedzialny GC), bądź w inny sposób określony przez Zarząd.
2. Formę ogłoszenia ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Ogłoszenie powinno zawierać: adres lokalu, opis lokalu, stawkę wywoławczą czynszu najmu, termin złożenia zamkniętych ofert, nr telefonu do kontaktu oraz inne niezbędne informacje o lokalu i warunkach jego wynajmu.

§ 3

1. Stawkę wywoławczą czynszu najmu lokalu ustala Zarząd Spółdzielni na wniosek Kierownika Działu OM.
2. Najemca obowiązany będzie oprócz czynszu najmu uiszczać na rzecz Spółdzielni opłaty zależne od ilości osób zamieszkałych w lokalu (wywóz nieczystości, różnicy wody, winda).

§ 4

Wyboru oferenta dokonuje Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni. Z czynności tej Komisja sporządza protokół.

§ 5

1. Po dokonaniu wyboru najemcy, strony w terminie 14 dni, zawierają umowę określającą szczegółowe warunki najmu lokalu (wzór umowy stanowi załącznik do niniejszego regulaminu).

2. Umowa zawarta zostaje na czas oznaczony.

3. Przed zawarciem umowy najmu Najemca obowiązany jest do wpłaty na konto Spółdzielni kaucji w wysokości stanowiącej dwukrotność miesięcznego czynszu.

4. Najemca obowiązany jest w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy najmu przekazać Spółdzielni, sporządzone w formie aktu notarialnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc, co do wydania lokalu Wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy najmu lub jej ustania oraz wskazania lokalu, do którego wyprowadzi się wraz z osobami zamieszkałymi w lokalu. Koszty aktu notarialnego ponosi najemca.

§ 6

Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz z góry tj. do 15-go każdego miesiąca na wskazane przez Spółdzielnię konto oraz opłaty zależne od ilości osób zamieszkałych w lokalu (wywóz nieczystości, różnicy wody, winda).

W wypadku nieterminowych wpłat w/w należności zostaną naliczone odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 7

Najemca lokalu obowiązany jest do przestrzegania przepisów i regulaminów obowiązujących w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Szczegółowe prawa i obowiązki określa umowa najmu.

§ 8

Niniejsze Zasady nie dotyczą najemców zajmujących lokale mieszkalne w Spółdzielni na podstawie dotychczasowych umów lub decyzji.

U M O W A N A J M U N R /OM/

zawarta w dniu w Jeleniej Górze pomiędzy:
Jeleniogórską Spółdzielnią Mieszkaniową z siedzibą w Jeleniej Górze, przy
ul. Różyckiego 19, NIP zwaną dalej w treści umowy
„Wynajmującym” reprezentowaną przez :

1. Prezesa Zarządu -
2. Z-cę Prezesa Zarządu -

a posiadającym - PESEL, stale zameldowanym
..... – zwanym dalej w treści umowy **„Najemcą”**,
o treści następującej:

§ 1

1. Wynajmujący wynajmuje i oddaje do używania Najemcy lokal mieszkalny nr położony w Jeleniej Górze przy ul. o powierzchni użytkowej m² składający się: z przynależną piwnicą o powierzchni m².
2. Najemca oświadcza, że w lokalu będzie zamieszkiwało osób.
3. Opis stanu technicznego lokalu, rodzaj i stan techniczny instalacji oraz urządzeń znajdujących się w lokalu określa protokół przekazania stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej umowy, a będący jej integralną częścią. Wydanie przez Wynajmującego przedmiotu najmu Najemcy nastąpi w chwili podpisania przez strony protokołu przekazania.
4. Stan lokalu opisany w protokole przekazania, o którym mowa w ust. 3, będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu lokalu przez Najemcę.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. od dnia do dnia

§ 3

1. Najemca w dniu wniósł kaucję w wysokości: zł, tj. dwukrotności miesięcznego czynszu, zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu i uszkodzenia lokalu lub jego wyposażenia.
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu i uszkodzenia lokalu lub jego wyposażenia (nie obejmuje to zużycia

wynikającego z normalnego korzystania z lokalu), z uwzględnieniem § 9 ust. 1 niniejszej umowy.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu określony w § 1 w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu oraz przestrzegać przepisów prawa w zakresie ochrony mienia, ochrony p.poż., a także przestrzegać postanowień Regulaminu porządku domowego, obowiązującego w nieruchomościach zarządzanych przez Wynajmującego.
2. Najemca jest zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją zarówno najmowany lokal mieszkalny, jak i części wspólne nieruchomości budynkowej przeznaczone mieszkańcom do wspólnego korzystania.
3. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać bez zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję lokalu lub budynku.
4. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego. Najemca jest obowiązany do dokonywania na własny koszt konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.

§ 5

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia.
2. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Wynajmujący jest zobowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy.
4. Najemca powinien także udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania :
 - okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnie, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 6

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie oddawać lokalu w całości lub w części w podnajem albo do bezpłatnego używania, a także nie może zmienić przeznaczenia lokalu.

§ 7

Podstawowy zakres obowiązków Wynajmującego w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określony jest szczegółowo w „Regulaminie obowiązki Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali”, które stosuje się odpowiednio do najemców lokali spółdzielczych.

§ 8

Wynajmujący może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym z zachowaniem formy pisemnej, jeżeli Najemca :

- a) pomimo pisemnego upomnienia używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
- b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- c) jest w zwłóce z zapłatą opłat, o których mowa w § 9, za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- d) podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 9

1. Najemca obowiązany jest - począwszy od dn. - do wnoszenia miesięcznie czynszu najmu lokalu mieszkalnego określonego w § 1 niniejszej umowy w kwocie: zł, w tym:

- a) zł stanowi zaliczkę na CO i CW. GC dokona rozliczenia tych kosztów za okres grzewczy, wg stanów liczników na dzień wydania lokalu Wynajmującemu, w związku z czym w przypadku wystąpienia nadpłaty – kwota nadpłaty zostanie zwrócona Najemcy, a przypadku wystąpienia niedopłaty – Najemca zobowiązuje się do uregulowania należności z tego tytułu na rzecz Wynajmującego,
- b) zł stanowią opłaty ustalone od ilości osób zamieszkałych w lokalu.

2. Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz, o którym mowa w ust. 1 miesięcznie z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie do 15-go każdego miesiąca kalendarzowego, za który to przypada należność, na rachunek Wynajmującego: nr

3. Najemca obowiązany jest do niezwłocznego zawarcia umów z dostawcami wody – Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji „Wodnik”, gazu – Zakładem Gazowniczym Zgorzelec i energii elektrycznej – TAURON Polska Energia S.A.

4. W razie opóźnienia w uiszczeniu należności Wynajmującemu służy prawo doliczenia odsetek ustawowych.

5. Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.
6. W przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu lub zmiany wysokości opłaty od osoby, treść umowy ulega odpowiedniej zmianie bez konieczności sporządzenia aneksu. O nowych opłatach oraz okresie ich wprowadzenia Wynajmujący powiadomi Najemcę na piśmie.

§ 10

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania wynajmującemu lokalu w stanie wolnym i niepogorszonym z uwzględnieniem ust. 2.
2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące efektem prawidłowej eksploatacji.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lokalu lub jego wyposażenia, koszty napraw poniesie Najemca.
4. Wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 11

1. Najemca zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt – w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy – przekazać Wynajmującemu sporządzone w formie aktu notarialnego oświadczenie Najemcy o poddanie się egzekucji, w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc, co do wydania lokalu Wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia ustania umowy lub jej rozwiązania. Najemca zobowiązuje się również do wskazania w w/w akcie, lokalu, do którego wyprowadzi się wraz z osobami zamieszkałymi w najmowanym lokalu. Akt notarialny stanowić będzie Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. W przypadku uchybienia obowiązkowi o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, z winy Najemcy.

§ 12

Wszelkie zmiany treści umowy mogą być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności za wyjątkiem § 9 ust. 1b).

§ 13

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie przepisy ustawy z dn. 21.06.2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014r., poz. 150) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14

Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po egzemplarzu dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY