

Z A S A D Y
najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu
Spółdzielni Mieszkaniowej GROTA w Tomaszowie Maz.

§ 1

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, znajdujące się w budynkach będących jej własnością, w tym nabytych przez spółdzielnię na mocy ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567 z późn. zm.).
2. Z najemcami lokali Zarząd zawiera umowę najmu na zasadach określonych w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.)

§ 2

1. Prawa i obowiązki najemców, przedmiot i termin wynajmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Obowiązki najemcy w zakresie utrzymania i napraw w lokalu określają przepisy "Regulaminu Spółdzielni Mieszkaniowej GROTA ustalającego obowiązki Spółdzielni oraz jej członków, członków wspólnot mieszkaniowych i najemców w zakresie utrzymania i napraw wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych".
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody lokator jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia.

§ 3

Bez zgody Spółdzielni najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć.

§ 4

1. Najemca lokalu powinien stosować się do obowiązującego porządku domowego jak również liczyć się z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów.
2. Jeżeli najemca lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, Spółdzielnia może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

§ 5

1. Najemcy lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu będących własnością Spółdzielni opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów, ponoszonych przez członków Spółdzielni.
2. Opłaty za najem lokali najemcy wnoszą w terminie do 25 każdego miesiąca.
3. Za opłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt 3, ogranicza się do wysokości czynszu i innych należnych opłat za okres ich stałego zamieszkiwania.

5. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.
6. Wysokość odszkodowania, o którym mowa w pkt 5 nie może być niższa niż wysokość czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego.
7. Wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego na wniosek Zarządu Spółdzielni zatwierdza Rada Nadzorcza.

§ 6

Najemca, za zgodą Spółdzielni, może w wynajmowanym lokalu przeprowadzać prace poprawiające funkcjonalność lokalu, jeżeli są zgodne z obowiązującymi przepisami i nie zagrażają bezpieczeństwu nieruchomości.

§ 7

1. Na wniosek najemcy, umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zmieniona na umowę spółdzielczego prawa do lokalu, jeżeli najemca wywiązuje się terminowo ze zobowiązań wobec Spółdzielni, wniesie wkład budowlany według wyceny rzeczoznawcy majątkowego wraz z pozostałymi kosztami oraz przystąpi do Spółdzielni.
2. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, Spółdzielnia zawiera z najemcą umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez najemcę warunków określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni.

§ 8

W przypadku zwrotu lokalu do Spółdzielni najemca jest zobowiązany do zdania lokalu w stanie technicznym i z wyposażeniem, jakie zostały najemcy udostępnione w dniu zasiedlenia lokalu.

Zasady najmu lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu w S.M. GROTA zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 15/2010 z dnia 26.08. 2010 r.