

---

**Regulamin wynajmowania lokali, garaży i miejsc postojowych  
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus”**

---

	Numer	Data
Uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej	RN - 055/2023	20 grudnia 2023 r.



## **I. Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. *Kodeks cywilny*.
2. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. *O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.
3. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. *Prawo spółdzielcze*.
4. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. *O spółdzielniach mieszkaniowych*.
5. Statut Spółdzielni.

## **II. Postanowienia ogólne**

### § 1

Niniejszy Regulamin określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus”.

### § 2

1. Spółdzielnia może wynajmować członkom Spółdzielni oraz osobom nie będącym członkami Spółdzielni wolne w sensie prawnym lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże oraz miejsca postojowe.
2. Decyzje o wynajmie lokali, garaży i miejsc postojowych podejmuje Zarząd Spółdzielni.

### § 3

1. Umowa najmu lokalu, garażu lub miejsca postojowego zawierana jest w formie pisemnej.
2. Umowa najmu lokalu garażu lub miejsca postojowego może być zawarta na czas nieoznaczony lub oznaczony.

### § 4

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przekazać Najemcy lokal, garaż lub miejsce postojowe w stanie nadającym się do użytkowania.
2. Szczegółowy stan techniczny wynajmowanego lokalu lub garażu określa protokół przekazania. Protokół ten stanowi integralną część umowy najmu oraz podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

### § 5

1. Z tytułu najmu lokalu lub garażu Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz najmu oraz inne opłaty, a z tytułu najmu miejsca postojowego czynsz najmu.
2. Wysokość czynszu najmu oraz innych opłat określa umowa najmu.
3. Czynsz najmu oraz inne opłaty za lokale mieszkalne powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca. Czynsz najmu za lokale użytkowe, garaże oraz miejsca postojowe powinien być uiszczany co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca, a inne opłaty do dnia określonego w refakturze.
4. Obowiązek uiszczania czynszu najmu oraz innych opłat powstaje z dniem postawienia Najemcy lokalu, garażu lub miejsca postojowego do dyspozycji, a ustaje z dniem zakończenia trwania umowy najmu.
5. Od nie wpłaconego w terminie czynszu najmu i innych opłat Spółdzielnia może naliczyć odsetki ustawowe.
6. Najemca nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z czynszu najmu i innych opłat.

§ 6

1. Najemca lokalu lub garażu obowiązany jest na żądanie Spółdzielni udostępnić wejście do lokalu lub garażu, w terminie określonym przez Spółdzielnię, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, w celu wyposażenia budynku lub jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje i urządzenia, zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Najemcę, dokonania odczytu urządzeń pomiarowych.
2. Najemca nie może bez zgody Spółdzielni dokonywać zmian naruszających substancję lokalu lub budynku, w którym znajduje się wynajmowany lokal.
3. Najemca nie może bez zgody Spółdzielni oddać przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim.
4. Najemca nie może bez zgody Spółdzielni przenosić w całości lub części uprawnień wynikających z umowy najmu lokalu, garażu lub miejsca postojowego na rzecz osób trzecich.
5. Bez zgody Spółdzielni Najemca nie może zmienić sposobu użytkowania lokalu lub przeprowadzać w nim remontu. Zgoda Spółdzielni musi być wyrażona na piśmie oraz wyraźnie określać zakres zmiany sposobu użytkowania lub zakres remontu w przedmiocie najmu.
6. W celu realizacji czynności, o których mowa w ust. 5, Najemca jest obowiązany wystąpić do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem o wyrażenie zgody na ich dokonanie wraz ze stosowną dokumentacją określającą zakres zmian. Do obowiązków Najemcy należy również przedłożenie decyzji właściwych organów administracji architektoniczno-budowlanej, jeśli ich uzyskanie przewidują obowiązujące przepisy.
7. Koszty dokumentacji technicznej, o której mowa w ust. 6, oraz koszty zmiany sposobu użytkowania lub remontu w przedmiocie najmu, ponosi wyłącznie Najemca bez prawa ich zwrotu ze strony Spółdzielni.
8. W razie dokonania zmiany sposobu użytkowania lub remontu w przedmiocie najmu bez zgody Spółdzielni, Spółdzielnia może zażądać od Najemcy aby przywrócił przedmiot najmu do stanu pierwotnego na koszt własny.

§ 7

Spółdzielnia prowadzi rejestry wynajmowanych lokali, garaży i miejsc postojowych. Sposób prowadzenia rejestrów określa Zarząd Spółdzielni.

### **III. Najem lokali mieszkalnych**

§ 8

1. Do umowy najmu lokalu mieszkalnego mają zastosowanie uregulowania zawarte w Ustawie z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Szczegółowe warunki najmu lokalu mieszkalnego, obowiązki Najemcy i Spółdzielni określa zawarta umowa najmu.

§ 9

Najemca lokalu mieszkalnego przed zawarciem umowy najmu zobowiązany jest do wpłaty na rachunek bankowy Spółdzielni:

- kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości 6 - krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu,
- kwoty stanowiącej koszt sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu.

§ 10

1. Zwrot kaucji Najemcy powinien nastąpić w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu.
2. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wpłaconej kaucji kwot wynikających z zadłużenia czynszowego i innych opłat oraz roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy, a także kosztów odnowienia i naprawy szkód.

**IV. Najem lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych**

§ 11

1. Szczegółowe warunki najmu lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych, obowiązki Najemcy i Spółdzielni określa umowa najmu.
2. W piśmie zgłaszającym chęć najmu lokalu użytkowego należy zawrzeć:
  - a) imię, nazwisko i adres albo nazwę oraz siedzibę oferenta,
  - b) datę sporządzenia zgłoszenia,
  - c) oznaczenie lokalu,
  - d) szczegółowy rodzaj proponowanej działalności,
  - e) aktualny odpis z właściwego rejestru przedsiębiorców CEIDG lub KRS, kopie decyzji o nadaniu numeru NIP i zaświadczenia o numerze REGON.

§ 12

Przy rozpatrywaniu ofert dotyczących lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych Spółdzielnia winna kierować się przyjęciem oferty najkorzystniejszej z uwzględnieniem charakteru prowadzonej działalności przez przyszłego Najemcę.

§ 13

1. Najemca lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego zobowiązany jest przed zawarciem umowy najmu wpłacić na rachunek bankowy Spółdzielni kaucję w wysokości ustalonej w umowie, w wysokości nie mniejszej niż jednomiesięczny czynsz najmu.
2. Najemca lokalu użytkowego zobowiązany jest przed zawarciem umowy najmu wpłacić na rachunek bankowy Spółdzielni kwotę stanowiącą koszt sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu.

§ 14

1. Zwrot kaucji Najemcy w wartości nominalnej powinien nastąpić w terminie do trzech miesięcy od ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiło protokolarne przejęcie przez Spółdzielnię zwolnionego lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego.
2. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wpłaconej kaucji kwot wynikających z zadłużenia czynszowego i innych opłat oraz roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy, a także kosztów odnowienia i naprawy szkód.

§ 15

1. Umowa najmu może być rozwiązana z zachowaniem okresu wypowiedzenia ustalonego w umowie najmu. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie.
2. Umowa najmu może być rozwiązana bez okresu wypowiedzenia w przypadkach określonych w umowie najmu oraz przepisach powołanych w dziale I.

3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę najmu lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
  - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal użytkowy lub garaż w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając się powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania w budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu, zakłóca prowadzenie działalności gospodarczej przez innych najemców w budynku, w którym znajduje się wynajmowany mu lokal użytkowy lub garaż, zakłóca porządek domowy,
  - b) zalega z zapłatą czynszu najmu lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego co najmniej za dwa pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego,
  - c) wynajął, podnajął albo oddał do używania lokal użytkowy, garaż lub jego część bez pisemnej zgody Spółdzielni,
  - d) nie przyjął do stosowania zmiany stawki czynszu najmu lub zmiany wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni,
4. W przypadku rozwiązania przez Spółdzielnię umowy najmu z powodu którejkolwiek z przyczyn wymienionych w §15 ust. 3, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się ze Spółdzielnią i opuścić wynajmowany lokal użytkowy, garaż lub miejsce postojowe w terminie przez nią wskazanym.
5. Używanie lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego po upływie terminu rozwiązania umowy stanowi okres bezumownego korzystania przez Najemcę z lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego. Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w wysokości 200% czynszu netto oraz do uiszczania pozostałych opłat wskazanych w umowie najmu.

#### § 16

1. W przypadku gdy Spółdzielnia przekazuje Najemcy lokal użytkowy lub garaż bez wyposażenia w urządzenia techniczno - sanitarne, Najemca we własnym zakresie i na własny koszt może zamontować te urządzenia, za zgodą Spółdzielni.
2. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest do usunięcia zamontowanych przez siebie wszystkich urządzeń na własny koszt, chyba że strony postanowią inaczej. Ostateczne ustalenia zostaną zawarte w protokole zdawczo-odbiorczym.
3. Obowiązki Najemcy, w tym zakres napraw i konserwacji, określa każdorazowo umowa najmu.

#### § 17

Wszelkie rozliczenia pomiędzy stronami ujęte w §16 będą dokonywane w oparciu o obowiązujące na dzień rozliczenia cenniki „Sekocenbud” oraz Katalog Nakładów Rzeczowych.

### V. Postanowienia końcowe

#### § 18

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą RN - 055/2023 z dnia 20 grudnia 2023 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.

2. Z dniem 20 grudnia 2023 r. traci moc obowiązującą Regulamin wynajmowania lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 47/2005 z dnia 26 września 2005 r., zmieniony uchwałą RN - 114/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Małgorzata Brajczewska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Anna Rzońca-Pająk

RADA NADZORCZA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„KRAKUS”  
30-015 Kraków, ul. Świętokrzyska 12

RADCA PRAWNY

  
mgr Katarzyna Karpiś-Batko  
kr-1195