

## UCHWAŁA nr 56/2022

Zarządu Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Jeleniej Górze  
z dnia 22 lipca 2022 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

Uchwała się w brzmieniu załącznika „Zasady postępowania wynajmu lokali mieszkalnych w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

### § 2

Z dniem wejścia w życie niniejszych zasad tracą moc „Zasady wynajmu lokali mieszkalnych w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” przyjęte przez Zarząd Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dnia 16 września 2018 roku uchwałą nr 88/2016.

### § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

PREZES ZARZĄDU  
Mirosław Garbowski

## **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. Kierownik GC 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 Spółdzielnia może umieścić na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w Spółdzielczym Biurze Pośrednictwa w obrocie Nieruchomościami, w poszczególnych administracjach Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na portalach internetowych, w miarę potrzeby w lokalnej prasie lub na banerach (bądź w inny sposób określony przez Zarząd (odpowiedzialny ON)).
2. Formę ogłoszenia ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Ogłoszenie powinno zawierać m.in.: adres lokalu, opis lokalu, stawkę wywoławczą czynszu najmu, termin złożenia 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 ON.
2. Najemca oprócz czynszu najmu ponosi również koszty eksploatacji lokalu, w szczególności: gazu, energii elektrycznej, doprowadzania wody i odprowadzania ścieków, wnoszone bezpośrednio na konto dostawców mediów a nadto opłaty na rzecz Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dotyczące wynajmowanego lokalu i naliczane przez Spółdzielnię (przedstawione Najemcy w formie opłat za użytkowanie lokalu).

#### § 4

Wyboru oferenta dokonuje Komisja 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 ustalonej przez Zarząd Spółdzielni : minimalnie jednokrotność, maksymalnie sześciokrotność miesięcznego czynszu najmu.

4. Najemca obowiązany jest w dniu 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 najmu oraz opłaty na rzecz Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z góry tj. do 10-go każdego miesiąca.

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.

PREZES ZARZĄDU

Mirosław Garbowski



## U M O W A   N A J M U   N R   .... /.../

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/Spółdzielnią” reprezentowaną przez :

1. Prezesa Zarządu - .....

a

- 1..... posiadającym - PESEL ....., stale zameldowanym  
..... -  
2..... posiadającym - PESEL ....., stale zameldowanym  
..... -

zwani 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 ..... m<sup>2</sup> składający się:  
.....z przynależną piwnicą  
o powierzchni ..... m<sup>2</sup>.
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 zawarta zostaje na czas oznaczony.

### § 3

1. Najemca w dniu ..... wniósł kaucję w wysokości: ..... zł, tj.  
..... miesięcznego czynszu najmu, 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 niepogorszonym.

#### § 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 – w okolicznościach, o których mowa w ust.1, 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 doraźnego, 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 Stron 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

1. 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 zwłoce 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 brutto, oraz opłat na rzecz Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w tym:

a) zaliczka na CO i CW.

Wynajmujący 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) opłaty ustalone od ilości osób zamieszkałych w lokalu.

2. Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz najmu oraz opłaty na rzecz Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej , o których mowa w ust. 1 miesięcznie z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego, za który to przypada należność, na rachunek Wynajmującego: nr .....

2. Najemca obowiązany jest do niezwłocznego zawarcia umów z dostawcami wody – Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji „Wodnik” Sp. z o.o, gazu- PGNiG S.A i energii elektrycznej – TAURON Polska Energia S.A.

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

4. Za zapłatę czynszu najmu i opłat stanowiących koszty eksploatacji lokalu odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.
5. 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.
- 6.

#### § 10

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania wynajmującemu lokalu w stanie wolnym i nie pogorszonym 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.
- 5.

#### § 11

1. Najemca w dniu dzisiejszym przekazał 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 oraz wskazania lokalu, do którego wyprowadzi się wraz z osobami zamieszkałymi. Akt notarialny stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

#### § 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 2022 .172) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 14

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

PREZES ZARZĄDU

Mirosław Garbowski