

# Regulamin najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi

## Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze
3. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego
4. Ustawa z dnia 03.04.1964 r. Kodeks Cywilny
5. Statut Spółdzielni.

## **I. Przepisy ogólne**

### § 1.

Niniejsze przepisy określają zasady najmu lokali mieszkalnych i użytkowych będących własnością Spółdzielni.

### § 2.

1. Spółdzielnia może wynajmować następujące pomieszczenia :
  - a. lokale mieszkalne;
  - b. lokale użytkowe;
  - c. inne pomieszczenia pozostające w dyspozycji Spółdzielni.
2. Przez umowę najmu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania na czas określony lub nieokreślony, a najemca zobowiązuje się płacić Spółdzielni umówiony czynsz oraz inne świadczenia związane z przedmiotem najmu.
3. Lokale mogą być wynajmowane przez Spółdzielnię osobom pełnoletnim, o pełnej zdolności do czynności prawnych.
4. Najemcą lokalu może być również osoba prawna oraz jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej
5. Najemców lokali pozyskuje się w pierwszej kolejności spośród członków Spółdzielni.

### § 3.

1. Umowę zawiera się w formie pisemnej i winna ona w szczególności zawierać :
  - a) strony umowy;
  - b) przedmiot umowy wraz ze wskazaną powierzchnią;
  - c) numer lokalu/pomieszczenia (jeśli jest nadany);
  - d) czas trwania umowy;
  - e) sposób rozwiązywania umowy;
  - f) wysokość czynszu oraz pozostałych opłat, a także sposób zmiany stawek wraz z numerem konta bankowego, na które należy dokonywać płatności;
  - g) terminy płatności;
  - h) wskazanie rodzaju prowadzonej działalności (w przypadku lokali użytkowych);
  - i) wysokość kaucji i zasady jej zwrotu (dotyczy lokali użytkowych, w których Najemca prowadzi działalność gospodarczą);

- j) terminy wypowiedzenia umowy oraz sposób zmiany poszczególnych jej postanowień;
  - k) obowiązki wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni oraz Regulaminów, w szczególności dotyczących zachowania porządku domowego oraz wykorzystywania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie najmu;
  - l) zastrzeżenie, że wszelkie zmiany, adaptacje i ulepszenia w lokalu wymagają zgody Spółdzielni;
2. Umowę najmu zawiera się nie później niż w dniu wydania lokalu.
  3. Wzór umowy stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

#### § 4.

1. Z przekazania oraz odbioru lokalu, na który została zawarta umowa najmu, sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy zawiera następujące informacje :
  - a. datę sporządzenia;
  - b. dane Wynajmującego i Najemcy;
  - c. wskazanie przekazywanego/zdawanego przedmiotu umowy najmu;
  - d. powierzchnię użytkową przedmiotu najmu;
  - e. powierzchnię mieszkalną wraz z liczbą izb (w przypadku lokali mieszkalnych);
  - f. wyszczególnienie urządzeń znajdujących się w pomieszczeniach stanowiących przedmiot umowy najmu;
  - g. stan techniczny przedmiotu umowy najmu;
  - h. wskazanie urządzeń pomiarowych (jeśli są zamontowane);
  - i. ilość przekazanych kompletów kluczy/pilotów;
  - j. informacja z Działu Windykacji oraz Działu Księgowości o występowaniu ewentualnych zaległości.
3. Protokół podpisują strony umowy, w przypadku odmowy podpisania protokołu przez Najemcę lub nieuczestniczenia Najemcy w sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego – protokół podpisuje Spółdzielnia, z zaznaczeniem przyczyn braku podpisu Najemcy.
4. Po upływie okresu trwania najmu, Najemca jest zobowiązany przekazać Spółdzielni przedmiot umowy najmu w stanie niepogorszonym i uporządkowanym oraz uregulować wszelkie należności związane z najmem pod rygorem utraty kaucji.

#### § 5.

Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe przy lub w związku z wykonywaniem umowy najmu.

#### § 6.

Podstawowymi obowiązkami Najemcy są w szczególności :

1. Używanie przedmiotu najmu w sposób określony w umowie, a gdy umowa nie określa sposobu używania – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu przedmiotu najmu.

2. Terminowe uiszczenie czynszu najmu i innych opłat wynikających z umowy.
3. Ponoszenie drobnych nakładów połączonych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu.
4. Po zakończeniu umowy najmu, zwrot przedmiotu najmu w stanie nie pogorszym i uporządkowanym.

#### § 7.

1. Stawki czynszu dla poszczególnych grup lokali w obrębie danej nieruchomości zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni, w wysokości nie niższej od kosztów eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków Spółdzielni. Czynsz ten obowiązuje wszystkich najemców z wyłączeniem tych, dla których oferta została wybrana w trybie wyboru ofert.
2. Oprócz czynszu, którego wysokość i termin płatności ustalone są w umowie najmu, najemcy zobowiązani są wносить do Spółdzielni opłaty niezależne, tj. za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, tj. opłata za energię ciepłą, wodę zimną i ciepłą, wywóz nieczystości.
3. W przypadku gdy Najemca zalega z opłatami za co najmniej dwa okresy płatności, Spółdzielnia wzywa do uregulowania powstałej zaległości. W przypadku nieuregulowania zadłużenia w terminie miesiąca od momentu powiadomienia o powstałej zaległości, Spółdzielnia rozwiązuje z Najemcą umowę w trybie natychmiastowym.

## II. Najem lokali użytkowych

#### § 8.

1. Lokale użytkowe wynajmowane są w trybie wyboru ofert, poprzez wybór najkorzystniejszej ze zgłoszonych ofert.
2. Informacja o przeznaczeniu lokalu do wynajęcia w drodze wyboru ofert podawana jest do wiadomości poprzez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w budynku siedziby Spółdzielni oraz na stronie internetowej <https://www.karolew.eu/>.

#### § 9.

3. W przypadku gdy nikt nie złoży oferty, lokale użytkowe przyznawane są według złożonych wcześniej podań. Ostateczną decyzję o przyznaniu lokalu użytkowego podejmuje Zarząd Spółdzielni. Przyszły Najemca powinien wskazać jakiego typu działalność będzie prowadził we wskazanym lokalu użytkowym.

#### § 10.

1. Dla zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu, przed zawarciem umowy pobierana jest kaucja w wysokości jednokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Kaucja pobierana jest dla każdego lokalu użytkowego odrębnie.
2. Termin płatności kaucji wynosi 7 dni od podpisania umowy.
3. Kaucja podlega rozliczeniu w dniu rozwiązania/wygaśnięcia umowy najmu.
4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Spółdzielni jeżeli takie powstały.

#### § 11.

1. Wszystkie lokale przeznaczone do najmu, stanowiące własność Spółdzielni, do momentu protokolarnego przejęcia, znajdują się pod nadzorem osoby odpowiedzialnej za przyjmowanie i przekazywanie lokali. Dotyczy to zarówno zabezpieczenia przed dostępem obcych osób jak również zabezpieczenia eksploatacyjnego. W każdym przypadku przejęcia lokalu wskazana jest wymiana zamków.
2. Po protokolarnym przejęciu lokalu w/w osoba zabezpiecza klucze w miejscu do tego przeznaczonym.

### III. Najem pozostałych pomieszczeń

#### § 12.

1. Członkowie Spółdzielni zamieszkali w danej nieruchomości/budynku mogą ubiegać się o najem pozostałych pomieszczeń pozostających w dyspozycji Spółdzielni takich jak : pomieszczenia dodatkowe, zsypowe, składowe, boksy, pralnie, suszarnie itp. i mają pierwszeństwo przed pozostałymi członkami ubiegającymi się o najem tych pomieszczeń, zamieszkałymi w innej nieruchomości/budynku.
2. W przypadku braku podań od członków Spółdzielni, pomieszczenia mogą być wynajmowane przez osoby niebędące członkami, zamieszkujące daną nieruchomość.
3. Osoby chętne na wynajęcie pomieszczenia powinny złożyć wniosek o wynajem w formie pisemnej do siedziby Spółdzielni bądź drogą elektroniczną.
4. Umowa może być zawarta jedynie z osobą zamieszkującą w lokalu, na którym nie widnieje zaległość.
5. W przypadku ubiegania się o najem danego pomieszczenia przez więcej członków zamieszkałych w danej nieruchomości/ budynku, o jego przyznaniu decyduje kolejność złożonego wniosku (data).
6. W przypadku gdy osoba ubiegająca się o pomieszczenie, posiada już takie lub podobne pomieszczenie, Spółdzielnia przyznaje pomieszczenie kolejnej chętnej osobie.
7. W sytuacji gdy lokal mieszkalny w zasobach Spółdzielni został nabyty w drodze dziedziczenia lub darowizny, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na podpisanie umowy najmu pomieszczenia dodatkowego z następcą prawnym poprzedniego najemcy. Postanowienia pkt. 7 stanowią wyjątek w stosunku do zapisów w pkt. 4-6.
8. Stawkę czynszu dla pomieszczeń dodatkowych zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

#### § 13.

Obowiązkiem Spółdzielni jest sprawowanie nadzoru nad prawidłowością realizacji zawartych umów najmu.

#### § 14.

1. W przypadku bezumownego korzystania z lokalu lub pomieszczenia, Spółdzielnia nalicza za ten okres wynagrodzenie w wysokości 200% stawki najmu.

§ 15.

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą.
2. Niniejszy Regulamin wraz z załącznikami został uchwalony w dniu  
.....<sup>25.01.2024r.</sup>..... uchwałą Rady Nadzorczej Nr .....<sup>7/24</sup>... z dnia  
.....<sup>25.01.2024r.</sup>.....

§ 16.

Traci moc „Regulamin najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi”, uchwalony przez Radę Nadzorczą, Uchwałą nr 84/20 z dnia 31 sierpnia 2020 r.

**Załączniki do Regulaminu :**

Załącznik nr 1 – Wzór umowy najmu lokalu użytkowego

Załącznik nr 2 – Wzór umowy najmu na pomieszczenie  
dodatkowe/zsypowe/składowe/boks

Załącznik nr 3 – Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego

RADA NADZORCZA  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Karolew” w Łodzi

Sekretarz Rady Nadzorczej  
mgr Adam Jarosiński

Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
mgr inż. Magdalena Rubisz

RADCA PRAWNY  
  
Maciej Czerw

**Wzór umowy na najem lokalu użytkowego**

**UMOWA NAJMU NR UM/0000...../202....**  
z dnia ..... r.

**NA LOKAL UŻYTKOWY**  
z mocą obowiązującą od dnia ..... r.

pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową „Karolew” w Łodzi** z siedzibą w Łodzi [94-035] przy

ul. Bratysławskiej 6A, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000556480; NIP nr: 7272796347 reprezentowaną przez:

1. ....

2. ....

zwaną w dalszym ciągu umowy „Wynajmującym”, a:

.....

zwanymi dalej „Najemcą”

zwaną dalej „Umową”

**§ 1.**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, znajdującego się w budynku usytuowanym na nieruchomości N-..... położonej w Łodzi przy ulicy ....., zwanego dalej „Lokalem”.
2. Najemca oświadcza, że dokonał oględzin Lokalu i zapoznał się z jego stanem technicznym i wyposażeniem.

**§ 2.**

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Lokal określony w §1 ust. 1 Umowy.
2. Najemca będzie prowadził w Lokalu działalność : .....
3. Jakakolwiek zmiana działalności prowadzonej przez Najemcę w Lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

**§ 3.**

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości ..... zł (słownie zł: .....), w tym obowiązujący podatek VAT, począwszy od .....
2. Najemca uiszcza czynsz na konto nr ..... Spółdzielni Mieszkaniowej „Karolew” w Łodzi ul. Bratysławska 6A w terminie do 15-go każdego miesiąca z góry za dany miesiąc lub na inne konto wskazane na piśmie przez Wynajmującego. W przypadku niedotrzymania terminu zapłaty czynszu Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.



3. Najemca zobowiązany jest pokrywać również wszelkie dodatkowe koszty związane z eksploatacją lokalu, w szczególności za wodę, prąd oraz wywóz śmieci.
4. W przypadku zainstalowania przez Najemcę mierników (lub gdy lokal jest w nie wyposażony) zużycia zimnej wody, ciepłej wody, energii elektrycznej – rozliczenie za ww. media dokonywane będzie wg cen urzędowych obowiązujących w dniu rozliczenia oraz wskazań licznika.
5. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt zawrzeć umowę z dostawcą energii elektrycznej, o ile przedmiot umowy nie jest obciążony opłatą za energię elektryczną przez Spółdzielnię.
6. W celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych Spółdzielni wynikających z Umowy Najemca, w terminie 7 dni od daty podpisania Umowy, zobowiązuje się wpłacić Spółdzielni na jej rachunek bankowy nr ..... kaucję gwarancyjną w kwocie miesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy, tj. w wysokości ..... zł (słownie zł: .....).
7. Kaucja zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, pod warunkiem wykonania przez Najemcę obowiązków wskazanych w § 9 Umowy oraz wywiązania się przez Najemcę z wszelkich zobowiązań finansowych wobec Wynajmującego.

#### § 4.

1. Podwyżka wysokości czynszu może nastąpić w szczególności na podstawie art. 685<sup>1</sup> k.c.
2. Podwyżka czynszu w oparciu o ust. 1 następuje poprzez wypowiedzenie w formie pisemnej dotychczasowej wysokości czynszu ze wskazaniem nowej wysokości czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego z zastrzeżeniem, iż odmowa przyjęcia nowej stawki jest równoznaczna z wypowiedzeniem umowy najmu.
3. Brak pisemnej odmowy przyjęcia zaproponowanej wysokości czynszu z tytułu najmu w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia o zmianie, traktowane będzie jako jej akceptacja. Odmowa przyjęcia nowej stawki czynszu jest równoznaczna z wypowiedzeniem umowy najmu w trybie § 5 ust. 1 Umowy.
4. Zmiana wysokości czynszu z tytułu najmu nie wymaga formy aneksu do umowy.

#### § 5.

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i może być rozwiązana przez każdą ze stron po uprzednim 3 - miesięcznym okresie wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący rozwiąże umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
  - 1) używania Lokalu w sposób sprzeczny z Umową lub jego przeznaczeniem,
  - 2) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu najmu za co najmniej dwa okresy płatności, po uprzednim wyznaczeniu Najemcy dodatkowego miesięcznego terminu do dobrowolnej zapłaty zaległego czynszu
  - 3) naruszenia obowiązków Najemcy wskazanych w § 6 oraz § 7 Umowy.

4) w przypadku braku wpłaty kaucji zgodnie z § 3 ust.5 Umowy.

#### **§ 6.**

1. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał Lokal wyłącznie na cel wskazany w § 2 ust. 2 Umowy.
2. Najemca w czasie trwania Umowy zobowiązany będzie do używania Lokalu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu oraz bierze na siebie obowiązek ponoszenia kosztów związanych z bieżącym użytkowaniem lokalu, dokonywania na własny koszt napraw, konserwacji urządzeń i instalacji znajdujących się w Lokalu oraz jego odnawianie w zakresie i na zasadach określonych w załączniku nr 1 do Umowy.
3. Najemca może dokonać adaptacji, ulepszeń i zmian w lokalu wyłącznie za uprzednią zgodą Wynajmującego udzieloną na piśmie.
4. Najemca jest zobowiązany również do zabezpieczenia we własnym zakresie Lokalu od włamania i kradzieży.
5. Najemca zobowiązuje się do naprawienia wszelkich szkód jakie mogą powstać w Lokalu z przyczyn obciążających Najemcę, w tym również na skutek zaniechania działań, do których Najemca był zobowiązany zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa lub postanowieniami Umowy.
6. Najemca zobowiązany jest do korzystania z Lokalu w sposób, który nie będzie naruszał ogólnie przyjętych zasad współżycia społecznego oraz nie będzie zakłócał lub utrudniał korzystania z innych lokali i pomieszczeń znajdujących się w budynku.
7. Najemca zobowiązany jest uzyskać zgodę Wynajmującego na podnajem bądź oddanie w jakiegokolwiek bezpłatne bądź płatne użytkowanie Lokalu lub jego części.

#### **§ 7.**

1. Najemca oświadcza, iż przejmuje na siebie odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z ustawą o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991 r., i zobowiązuje się zabezpieczyć Przedmiot Najmu zgodnie z wymaganiami powszechnie obowiązującego prawa na własny koszt i ryzyko bez prawa zwrotu poniesionych nakładów.
2. W ramach ochrony przeciwpożarowej Przedmiotu Najmu Najemca jest zobowiązany w szczególności do:
  - a) wyposażenia pomieszczeń w instrukcję ppoż. i sprzęt gaśniczy oraz konserwacji tego sprzętu;
  - b) oznakowania kierunków dróg ewakuacyjnych;
  - c) przeszkolenia personelu z zakresu ppoż.

#### **§ 8.**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wyłączenia i przerwy w dostawach energii, ogrzewania, wody i innych mediów, spowodowane przyczynami niezależnymi od Wynajmującego, działaniem siły wyższej albo z powodu nieuregulowanych opłat z tego tytułu, w tym także opłat które są uiszczane za pośrednictwem Wynajmującego.



2. Wynajmującemu przysługuje prawo do wyłączenia lub przerwania dostaw energii, ogrzewania, wody i innych mediów, jeżeli Najemca opóźnia się z zapłatą czynszu dłużej niż 30 dni.
3. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie Najemcy wniesione do lokalu.
4. Wynajmujący ma prawo okresowej kontroli stanu technicznego i estetycznego wynajmowanych pomieszczeń i nakazania ich odnowienia, dokonania napraw i konserwacji instalacji i urządzeń technicznych w określonym terminie.

#### **§ 9.**

1. Po zakończeniu Umowy Najemca jest zobowiązany zwrócić Lokal w stanie nie pogorszonym.
2. Nakłady poniesione na adaptację oraz ulepszenie Lokalu, ani ich równowartość nie podlegają zwrotowi.
3. W przypadku powstania w Lokalu zniszczeń i uszkodzeń Najemca będzie zobowiązany do ich usunięcia i przywrócenia Lokalu do właściwego stanu. Jeżeli Najemca nie wywiąże się z powyższego obowiązku, Wynajmujący dokona napraw we własnym zakresie, a kosztami obciąży Najemcę.
4. Najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, Najemca zobowiązuje się do opuszczenia Lokalu, opróżnienia go oraz przekazania Wynajmującemu Lokalu wraz z kompletnym wyposażeniem. Z czynności przekazania Strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy. W przypadku odmowy podpisania lub sporządzenia wspólnego protokołu Wynajmujący upoważniony jest do sporządzenia jednostronnego protokołu.
5. Jeżeli Najemca nie opuści i nie opróżni Lokalu zgodnie z warunkami określonymi w ust. 4, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości podwójnej kwoty czynszu najmu, o którym mowa w §3 ust.1 Umowy za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia w zwrocie Lokalu na rzecz Wynajmującego.
6. Najemca oświadcza, że w wypadku niewykonania zobowiązania do opróżnienia Lokalu wyraża zgodę na:
  - 1) usunięcie z Lokalu przez Wynajmującego, na koszt i ryzyko Najemcy, wszelkich znajdujących się w nim rzeczy (bez względu kto jest ich właścicielem ),
  - 2) zutylizowanie rzeczy, o których mowa w pkt. 1 na koszt i ryzyko Najemcy.

#### **§ 10.**

1. Zmiany Umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej.
2. W okresie trwania najmu strony Umowy są obowiązane informować się wzajemnie na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni znany adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
3. W sprawach nieuregulowanych Umową obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. Wszelkie spory wynikające z Umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. Umowa została sporządzona w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Najemca, a drugi egzemplarz Wynajmujący.

**§ 11.**

Potwierdzam, iż zapoznałem się z klauzulą informacyjną oraz zobowiązuję się do zapoznania z klauzulą współwłaścicieli, wszystkie osoby, które będą korzystały z w/w lokalu, pełnomocników, osoby do kontaktu, osoby podnajmujące.

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**

RADA NADZORCZA  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Karolew” w Łodzi

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
mgr Adam Jarosławski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

  
mgr inż. Magdalena Rubisz

**Strony umowy najmu ustanawiają następujący zakres obowiązków:**

**§ 1.**

Do obowiązków „Wynajmującego” należy w szczególności:

1. utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców i najemców oraz jego otoczenia;
2. dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w ust 1, , z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy;
3. W ramach wnoszonych opłat za używanie lokali, „Wynajmujący” zobowiązany jest zapewnić następujący zakres robót wewnątrz lokalu:
  - a) remont, naprawę i konserwację całej instalacji centralnego ogrzewania - nie dotyczy budynków wyposażonych w kotły gazowe jedno lub dwufunkcyjne i inne indywidualne źródła centralnego ogrzewania,
  - b) remont, naprawę i konserwację pionów instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacji oraz odcinków ww. instalacji znajdujących się poza lokalem, który obsługują,
  - c) remont, naprawę i konserwację instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem włącznie, z wyłączeniem licznika gazowego,
  - d) remont i naprawę instalacji elektrycznej do zabezpieczeń obwodowych w lokalu włącznie,

**§ 2.**

1. „Najemca” jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. „Najemca” jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. „Najemcę” obciąża naprawa i konserwacja:
  - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
  - b) okien i drzwi łącznie z ich wymianą,
  - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
  - d) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych i elektrycznych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
  - e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
  - f) pieców akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
  - g) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
  - h) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
    - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
    - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

### §3

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu „Najemca” jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić „Wynajmującemu” równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w **protokole zdawczo-odbiorczym**, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go „Najemcy”.
2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem § 6 Umowy i przywrócenia do stanu poprzedniego.

RADA NADZORCZA  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Karolew” w Łodzi

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Adam Jaroslawski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

mgr inż. Magdalena Rúbisz

**Załącznik Nr 2**  
**do Regulaminu Najmu**

UMOWA NAJMU NR UM/...../202.....

z dnia ..... r.

**NA POMIESZCZENIE DODATKOWE/ZSYPOWE/BOKS/SKŁADOWE Z PRZEZNACZENIEM**  
**NA CELE SKŁADOWE**

z mocą obowiązującą od dnia .....

pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Karolew” w Łodzi ul. Bratysławska 6A, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod KRS 0000556480; NIP nr: 7272796347; REGON nr: 361766047, reprezentowaną przez :

1. ....

2. ....

zwaną „Wynajmującym”

a: .....

zwanym dalej „Najemcą”.

**§ 1.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa oddaje w najem, a Najemca bierze pomieszczenie dodatkowe/zsypowe/boks/składowe z przeznaczeniem na cele składowe ..... o pow. .... m<sup>2</sup> położone w .....

**§ 2.**

Umowa została zawarta na czas nieokreślony i może być rozwiązana przez każdą ze stron po uprzednim jednomiesięcznym okresie wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

**§ 3.**

1. Miesięczna opłata czynszowa obowiązuje od dnia ..... r. i wynosi: ..... zł **brutto** (słownie: .....) i będzie ulegała zmianie zgodnie z decyzją Zarządu i Rady Nadzorczej.
2. Czynsz najemca uiszcza na konto nr ..... Spółdzielni Mieszkaniowej „Karolew” w Łodzi ul. Bratysławska 6a w terminie do 15-go każdego miesiąca z góry za dany miesiąc jako składnik opłat czynszowych za lokal mieszkalny. W przypadku niedotrzymania terminu wnoszenia opłat „Wynajmujący” ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie za każdy dzień zwłoki.

**§ 4.**



1. Podwyżka czynszu może nastąpić w szczególności poprzez wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu ze wskazaniem nowej wysokości czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego z zastrzeżeniem, iż odmowa przyjęcia nowej stawki jest równoznaczna z wypowiedzeniem Umowy. O wszystkich zmianach czynszu Wynajmujący ma obowiązek powiadomić Najemcę odrębnym pismem w formie, o której mowa w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu.
2. Brak pisemnej odmowy przyjęcia zaproponowanej wysokości czynszu w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia o zmianie, traktowane będzie jako jej akceptacja. Odmowa przyjęcia nowej stawki czynszu jest równoznaczna z wypowiedzeniem Umowy.
3. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga formy aneksu umowy.

#### **§ 5.**

Spółdzielnia ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

- 1) wystąpienia zadłużenia w wysokości odpowiadającej 2 miesięcznym opłatom,
- 2) zbycia lub utraty praw do lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach Spółdzielni,
- 3) zmiany sposobu wykorzystania pomieszczenia bez zgody Spółdzielni

#### **§ 6.**

Najemca zobowiązany jest pomieszczenie utrzymać w należyтым stanie technicznym a po wygaśnięciu umowy przekazać właścicielowi w stanie odnowionym.

#### **§ 7.**

Najemca może dokonać zmian i adaptacji w celu poprawienia funkcjonalności lokalu tylko za zgodą Spółdzielni, bez prawa zwrotu poniesionych kosztów.

#### **§ 8.**

Wszelkie zmiany umowy oprócz zmiany opłaty czynszowej następować będą w formie aneksu podpisanego przez obydwie strony.

#### **§ 9.**

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy podlegają rozstrzygnięciu przez właściwy sąd.

#### **§ 10.**

Jeżeli Najemca najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu nie opuści i nie opróżni Lokalu, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości podwójnej kwoty czynszu najmu, o którym mowa w §3 ust.1 Umowy za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia w zwrocie Lokalu na rzecz Wynajmującego.

**§ 11.**

1. Najemca oświadcza, że w wypadku niewykonania zobowiązania do opróżnienia Lokalu wyraża zgodę na:

- 1) usunięcie z Lokalu przez Wynajmującego, na koszt i ryzyko Najemcy, wszelkich znajdujących się w nim rzeczy (bez względu kto jest ich właścicielem),
- 2) zutylizowanie rzeczy, o których mowa w pkt. 1 na koszt i ryzyko Najemcy.

**§ 12.**

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca a drugi Spółdzielnia.

**§ 13.**

Potwierdzam, iż zapoznałem się z klauzulą informacyjną oraz zobowiązuję się do zapoznania z klauzulą współwłaścicieli, wszystkie osoby, które będą korzystały z w/w lokalu, pełnomocników, osoby do kontaktu, osoby podnajmujące.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

**RADA NADZORCZA**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Karłow” w Łodzi

Sekretarz Rady Nadzorczej  
mgr Adam Jarosławski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
mgr inż. Magdalena Rubisz

**Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego**

**PROTOKÓŁ ZDAWCZY**

sporządzony w dniu ..... 202.... roku w Łodzi, Spółdzielnia Mieszkaniowa „KAROLEW”  
w Łodzi przekazuje a Pan/Pani .....  
przyjmuje :

- Lokal użytkowy
- Pomieszczenie zsypowe/dodatkowa komórka
- Pomieszczenie składowe (w tym pomieszczenia po maszynowni)
- Boks
- Garaż/wiata/miejsce postojowe
- Inne (jakie?) ..... \*

Znajdujące się przy ul. .... N - ..... o numerze ..... o  
powierzchni .....

W/w ..... posiada następujące wyposażenie, instalacje, urządzenia :

- Centralne ogrzewanie .....
- Liczniki wody .....
- Liczniki elektryczne .....
- Łazienkę z WC- .....
- Gniazdka - ..... szt.
- Oprawy oświetleniowe - ..... szt.
- Okna - ..... szt. stan techniczny  
.....
- Drzwi - ..... szt. stan techniczny  
.....
- Podłóże - .....
- Ściany - .....
- Inne wyposażenie :

.....  
.....  
.....

**Przekazano**                      **klucze/pilot**                      **w**                      **ilości**                      **:**  
.....





**Uwagi wniesione :**

.....  
.....  
.....

Użytkownik został poinformowany o sposobie korzystania z zainstalowanych urządzeń techniczno-sanitarnych oraz o obowiązku utrzymania pomieszczenia w należyтым stanie sanitarno-porządkowym. Protokół został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach z których jeden otrzymuje użytkownik a drugi pozostaje w aktach Spółdzielni.

Do protokołu zostały dołączone/ nie zostały załączone\* zdjęcia z przekazanego terenu.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Przekazujący:

Przyjmujący:

.....

.....

\*zaznaczyć wybraną opcję

**RADA NADZORCZA**  
Spółdzielni Elektryków  
"Korolów" w Korolewie

Sekretarz Rady Nadzorczej  
mgr Adam Jarosławski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej  
mgr inż. Magdalena Rubisz

## PROTOKÓŁ ODBIORCZY

sporządzony w dniu ..... 202... roku w Łodzi, Pan/Pani .....

przekazuje a Spółdzielnia Mieszkaniowa „KAROLEW” w Łodzi przyjmuje :

- Lokal użytkowy
- Pomieszczenie zsypane/dodatkowa komórka
- Pomieszczenie składowe (w tym pomieszczenia po maszynowni)
- Boks
- Garaż/wiąta/miejsce postojowe
- Inne (jakie?) ..... \*

Znajdujące się przy ul. .... N - ..... o numerze ..... o powierzchni .....

W/w ..... posiada następujące wyposażenie, instalacje, urządzenia :

- Centralne ogrzewanie .....
- Liczniki wody .....
- Liczniki elektryczne .....
- Łazienkę z WC- .....
- Gniazdka - ..... szt.
- Oprawy oświetleniowe - ..... szt.
- Okna - ..... szt. stan techniczny .....
- Drzwi - ..... szt. stan techniczny .....
- Podłogę - .....
- Ściany - .....
- Inne wyposażenie : .....

Przekazano klucze/pilot w ilości : .....

- Na dzień ..... nie występują/występują\* zaległości w kwocie .....
- Wezwanie ostateczne wg stanu na dzień ..... na kwotę ..... dołączono/nie dołączono\* do protokołu.
- Na dzień ..... nie występują/występują\* zaległości z pozostałych tytułów w kwocie.....

.....  
Pracownik Windykacji

.....  
Pracownik Księgowości

**Uwagi wniesione :**

.....

Użytkownik został poinformowany o sposobie korzystania z zainstalowanych urządzeń techniczno-sanitarnych oraz o obowiązku utrzymania pomieszczenia w należytym stanie sanitarno-porządkowym.

Protokół został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach z których jeden otrzymuje użytkownik a drugi pozostaje w aktach Spółdzielni.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Przekazujący:

Przyjmujący:

.....

.....

\*zaznaczyć wybraną opcję

**RADA NADZORCZA**  
Spółdzielni mieszkaniowej  
„Karolew” w Łodzi

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Adam Jarosławski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

mgr inż. Magdalena Rubisz