

# **REGULAMIN**

**najmu lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych  
należących do Spółki Nieruchomości - Brzeziny Sp. z o.o.**

## **A. Podstawa prawna**

### § 1

1. Nieruchomości - Brzeziny Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powołana została na podstawie Uchwały Nr XXVIII/351/2016 Rady Miasta Piekary Śląskie z dnia 7 listopada 2016 r. w sprawie powołania przez Gminę Piekary Śląskie – miasto na prawach powiatu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: „Nieruchomości - Brzeziny” Sp. z o.o.,
2. Spółka Nieruchomości - Brzeziny Sp. z o.o. działa w oparciu o poniższe przepisy prawne:
  - Ustawa z dnia 15.09.2000 r. - Kodeks Spółek Handlowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 505, 1543, 1655, 1798, 2217, z 2020 r. poz. 288, 568, 695, 875),
  - Ustawa z dnia 03.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495, z 2020 r. poz. 875),
  - Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zmianami),
  - Postanowień Aktu Założycielskiego Spółki Nieruchomości - Brzeziny Sp. z o.o.

## **B. Postanowienia ogólne**

### § 2

Ilekcroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

1. Regulaminie – Regulamin najmu lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych należących do Spółki Nieruchomości - Brzeziny Sp. z o. o.;
2. Spółce – Nieruchomości - Brzeziny Sp. z o. o.;
3. Lokalu – lokal przeznaczony do najmu bezpośredniego;
4. Wnioskodawcy – osoba fizyczna ubiegająca się o przyznanie lokalu mieszkalnego;
5. Osobie uprawnionej – osoba zakwalifikowana do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego;
6. Umowie najmu – tytuł prawny do lokalu mieszkalnego;
7. Najemcy – osoba, której na podstawie złożonego wniosku przyznano lokal mieszkalny i która podpisała umowę najmu.

### § 3

1. Regulamin określa zasady i kryteria przydziału mieszkań na podstawie umowy z zasobu mieszkaniowego Spółki.
2. Lokale mieszkalne będące własnością Spółki stanowią jej zasób mieszkaniowy.

## **C. Zasady wynajmu lokali i inne obowiązki wynajmującego i najemców.**

### §4

1. Spółka podaje do publicznej wiadomości informację o posiadanych wolnych lokalach przeznaczonych do najmu bezpośredniego.
2. Powyższą informację zamieszcza się w postaci wykazu adresowego wolnych lokali na tablicy ogłoszeń w siedzibie oraz na stronie internetowej Spółki.
3. Lokale będą udostępniane w wyznaczonych przez Spółkę terminach celem oględzin.

4. Wnioskodawca wyraża wolę zawarcia umowy najmu lokalu poprzez złożenie w siedzibie Spółki wniosku o przydział wraz załącznikami. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
5. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu winien zostać wypełniony w całości w sposób czytelny i prawidłowy.

#### § 5

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego mają osoby będące mieszkańcami gminy Piekary Śląskie, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest spełnienie przez wnioskodawcę wymaganego kryterium dochodowego.
3. Kryteria dochodowe:
  - Gospodarstwo domowe jednoosobowe – wysokość dochodu na 1 osobę nie może być niższa niż 1200,00 zł netto na osobę;
  - gospodarstwo domowe wieloosobowe – wysokość dochodu na 1 osobę nie może być niższa niż 800,00 zł netto na osobę;
  - Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
4. Decyzję o zawarciu umowy najmu z osobą uprawnioną podejmuje każdorazowo Zarząd Spółki na podstawie protokołu z posiedzenia Komisji Mieszkaniowej zawierającego listę zakwalifikowanych osób spełniających kryteria, mając w szczególności na uwadze zapisy ust. 1 niniejszego paragrafu przy uwzględnieniu kryterium dochodowego, o których mowa w ust. 2 i 3.
5. Umowa najmu zawierana jest w formie pisemnej.
6. Wszelkie zmiany umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Umowa najmu winna przewidywać m.in., że do najemcy lokalu mieszkalnego mają zastosowanie przepisy regulaminu porządku domowego oraz pozostałe regulaminy obowiązujące w zasobach mieszkaniowych Spółki.
8. Niepodpisanie umowy o najem przez osobę uprawnioną w terminie 14 dni roboczych od daty jej pisemnego powiadomienia o przydziale lokalu, jest równoznaczne z rezygnacją tej osoby z przydzielonego lokalu. Lokal zostanie wskazany kolejnej osobie z listy uprzednio zakwalifikowanych osób.
9. Zarząd Spółki w uzasadnionych przypadkach, ze względu na trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną lub zdrowotną dopuszcza możliwość zawarcia umowy najmu według innych zasad niż rozwiązania regulaminowe.

#### § 6

1. W celu rozpatrywania i kontroli wniosków o najem lokali mieszkalnych do remontu na koszt przyszłego najemcy oraz lokali przeznaczonych do najmu bezpośredniego wchodzących w skład zasobów zarządzanych przez Spółkę Nieruchomości – Brzeziny Sp. z o. o. w Piekarach Śląskich każdorazowo zostaje powoływana Komisja Mieszkaniowa.
2. Zasady prac Komisji Mieszkaniowej określa Regulamin pracy komisji stanowiący załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.

## § 7

1. W razie śmierci najemcy jego małżonek, zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione oraz osoba, która faktycznie pozostawała we wspólnym pożyciu z Najemcą, mieszkający z nim stale do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu oraz nabywają jego uprawnienia i obowiązki związane z tym lokalem mieszkalnym, chyba że się tego prawa zrzekną wobec Spółki.
2. Za zapłatę czynszu i innych opłat obciążających lokal odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

## § 8

1. Umowa najmu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony.
2. Przed wydaniem lokalu mieszkalnego najemcy, strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń techniczno-sanitarnych. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu mieszkalnego do Spółki.
3. Najemca zobowiązany jest utrzymać lokal mieszkalny i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
4. Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, takie jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, pomieszczenia gospodarcze, placówki gospodarcze i otoczenie budynku.
5. Najemca nie może dokonywać zmian naruszających substancję lokalu mieszkalnego lub budynku bez uprzedniej pisemnej zgody Spółki.
6. Najemca zobowiązany jest do likwidacji skutków zniszczeń lub pokrycia kosztów napraw szkód powstałych z winy Najemcy w pomieszczeniach budynku, na drogach dojazdowych i na otaczającym terenie.
7. Najemca jest zobowiązany udostępnić Spółce lokal mieszkalny w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach także doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego oraz niezbędnych prac i ich wykonania.
8. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany natychmiast udostępnić lokal. Jeżeli Najemca jest nieobecny, Spółka ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymagana jest pomoc straży pożarnej, także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółka jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.

## § 9

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za wcześniejszą pisemną zgodą Spółki, na własny koszt bez prawa zwrotu nakładów poniesionych na te ulepszenia.

## § 10

Najemcy bez zgody Spółki nie wolno podnajmować całości lub części lokalu albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie. Naruszenie tego warunku stanowić może podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## § 11

1. W okresie obowiązywania umowy o najem, najemca ponosi koszty eksploatacji niezależne od Spółki związane z: poborem energii elektrycznej, dostawą gazu, a także reguluje do Spółki określone w indywidualnym zawiadomieniu koszty, które mogą dotyczyć:
  - dostawy wody i odprowadzania ścieków;
  - odbioru nieczystości stałych;
  - C.O.;
  - CWU;
  - energii elektrycznej związanej z oświetleniem części wspólnych;
  - anteny zbiorczej,
  - domofonów, itp.
2. Wysokość i terminy wnoszenia opłat strony określają w umowie najmu.
3. W przypadku zwłoki w regulowaniu opłat Spółka naliczy odsetki w wysokości odsetek ustawowych.

## § 12

O zmianie wysokości opłat, o których mowa w § 11 Spółka informuje najemcę w formie pisemnej do końca miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym zmieniona opłata ma obowiązywać. Zapis ten nie dotyczy zmiany stawki czynszowej.

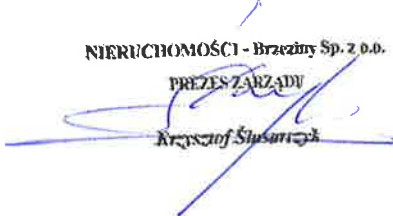
## § 13

1. Najem lokalu mieszkalnego zawarty na czas oznaczony wygasa po upływie terminu określonego w umowie i może być przedłużony na kolejny okres.
2. Najem zawarty na czas nieoznaczony może być wypowiedziany przez każdą ze stron po złożeniu pisemnego wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia trwa 3 miesiące i rozpoczyna bieg od pierwszego dnia miesiąca po miesiącu, w którym złożono wypowiedzenie.
3. Umowa najmu może być rozwiązana na podstawie porozumienia stron.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym, gdy najemca:
  - a) użytkuje lokal mieszkalny w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lokalu, zaniedbuje obowiązki najemcy dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania przez mieszkańców;
  - b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali mieszkalnych;
  - c) zalega z zapłatą czynszu lub opłat, co najmniej przez dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;
  - d) podnajął albo oddał lokal mieszkalny lub jego część do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody Spółki.
5. Stan techniczny lokalu zdawanego przez najemcę nie może być gorszy od stanu w jakim lokal mieszkalny znajdował się w chwili przekazania go do najmu stwierdzonego protokołem.
6. Lokal mieszkalny jest odbierany na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez obie strony.
7. Najemca jest zobowiązany przy zdaniu lokalu do podania stanu wodomierzy oraz do wymeldowania wszystkich osób zameldowanych w lokalu.

#### D. Postanowienia końcowe

##### § 14

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zmianami) oraz przepisy prawa powszechnie obowiązującego.
2. Wszelkie zmiany niniejszego Regulaminu wymagają formy pisemnej i wprowadzane są w trybie właściwym dla jego uchwalenia.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem przyjęcia.

NIERUCHOMOŚCI - Brzeziny Sp. z o.o.  
PREZES ZARZĄDU  
  
Krzysztof Ślusarczyk

**Nieruchomości – Brzeziny**  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
ul. W. Roździeńskiego 2a  
41-946 PIEKARY ŚLĄSKIE  
NIP 4980266392 REGON 366589650