

## Regulamin

### najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Uniwersytetu Rolniczego im. Hugona Kołłątaja w Krakowie

#### § 1

1. Regulamin określa zasady oddawania lokali mieszkalnych stanowiących własność lub będących w posiadaniu Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie w najem.
2. Decyzję o oddawaniu lokali mieszkalnych w najem podejmuje Rektor.
3. Lokale mieszkalne mogą być oddawane w najem pracownikom, emerytowanym pracownikom URK oraz wykładowcom, których zatrudnienie jest ważne dla Uniwersytetu.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rektor może podjąć decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego na rzecz innych osób.
5. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane są na czas określony nie dłuższy niż 5 lat, z możliwością przedłużenia - maksymalnie na czas zatrudnienia w Uniwersytecie Rolniczym w Krakowie przy zachowaniu trybu określonego w niniejszym Regulaminie.
6. Umowa najmu lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 5 rozwiązuje się z mocy prawa z dniem ustania stosunku pracy w URK.
7. W przypadku śmierci najemcy w trakcie trwania umowy najmu zawartej na czas określony dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z następującymi osobami najbliższymi, wpisanymi do przydziału i umowy najmu, pozostającymi we wspólnym gospodarstwie domowym ze zmarłym najemcą: małżonkiem oraz pełnoletnimi studiującymi dziećmi, które w dacie śmierci najemcy nie ukończyły 26 roku życia, na okres nie dłuższy niż trzy lata.
8. Przy zawieraniu umowy najmu lokalu, URK jest reprezentowany przez Kanclerza.

## **§ 2**

1. Prawo do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach Uczelni mają:
  - 1.1. etatowi pracownicy Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie;
  - 1.2. wykładowcy, których zatrudnienie jest ważne dla Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie;
  - 1.3. emerytowani pracownicy Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie, którzy w czasie trwania stosunku pracy zajmowali takie lokale.
2. Pracownik lub emerytowany pracownik Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie, który posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego może jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach ubiegać się o najem lokalu od Uczelni.
3. W przypadku uzyskania przez najemcę w okresie trwania umowy najmu prawa do innego lokalu mieszkalnego, najemca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie o tym fakcie. Posiadanie prawa do innego lokalu mieszkalnego przez okres ponad 6 miesięcy w okresie trwania umowy najmu stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu lokalu przez Uniwersytet Rolniczy w Krakowie.

## **§ 3**

1. Osoby zainteresowane zawarciem umowy najmu lokalu składają pisemny wniosek do Rektora.
2. Wniosek powinien zawierać:
  - 2.1. uzasadnienie potrzeby wynajęcia lokalu, w tym wskazanie aktualnych warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz czasu i możliwości dojazdu do pracy;
  - 2.2. oświadczenie wnioskodawcy o liczbie osób mających wspólnie zamieszkać w lokalu mieszkalnym;
  - 2.3. opinię kierownika jednostki organizacyjnej, w której wnioskodawca jest zatrudniony lub w przypadku kierownika jednostki organizacyjnej – opinię przełożonego.
3. Rektor podejmuje decyzję o zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego na rzecz danego wnioskodawcy oraz ustala okres, na jaki zawarta będzie umowa najmu.
4. W umowie najmu oprócz istotnych elementów określa się w szczególności:

- 4.1 osoby, którym wraz z najemcą służy prawo zamieszkania w lokalu mieszkalnym stanowiącym przedmiot najmu ze wskazaniem, że wszystkie osoby dorosłe zamieszkałe w lokalu odpowiadają solidarnie wraz z najemcą za zobowiązania z tytułu czynszu i innych opłat;
  - 4.2 stawkę czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego ustalaną przez Kanclerza przy uwzględnieniu w szczególności: położenia lokalu mieszkalnego, jego powierzchni, stanu technicznego, wyposażenia i standardu lokalu mieszkalnego oraz całego budynku, w którym dany lokal mieszkalny się znajduje;
  - 4.3 zasady waloryzacji czynszu najmu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z wyrównaniem od 1 stycznia roku dokonania waloryzacji;
  - 4.4 odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub innych należności wynikających z umowy, obliczone będą zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych;
  - 4.5 konieczność ponoszenia przez najemcę czynszu oraz wszystkich kosztów związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego, w szczególności kosztów administracyjnych, kosztów utrzymania technicznego lokalu i budynku, w którym lokal się znajduje, utrzymania części wspólnych, wywozu nieczystości, energii elektrycznej (w tym również energii do oświetlenia części wspólnych), gazu, energii cieplnej, wody (w tym wody na potrzeby wspólne) i odprowadzania ścieków, opłat za legalizacje urządzeń pomiarowych;
  - 4.6 postanowienie, iż podstawą do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym jest opóźnienie w zapłacie czynszu, innych należności wynikających z umowy lub innych kosztów związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego za dwa okresy rozliczeniowe, a także naruszanie porządku domowego;
  - 4.7 w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym w szczególności najmu lokalu mieszkalnego pracownikom kluczowym z punktu widzenia Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie, Kanclerz może zastosować obniżkę stawki czynszu, zapewniając jednak, co najmniej pełne pokrycie kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego.
5. Rozwiązanie umowy o pracę z najemcą stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu z zachowaniem okresu wypowiedzenia.

6. Przedłużenie okresu najmu lokalu następuje każdorazowo na podstawie odrębnej umowy najmu tego lokalu zawartej na zasadach i w trybie przewidzianym niniejszym regulaminie.
7. Najemca przed zawarciem umowy najmu lokalu przedłoży URK akt notarialny zawierający poddanie się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego co do zapłaty czynszu najmu oraz wydania lokalu po rozwiązaniu umowy najmu oraz wpłaci kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu na zabezpieczenie roszczeń.

#### **§ 4**

1. Przedłużenie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na zasadach określonych powyżej jest niemożliwe, jeżeli dotychczasowy najemca lub osoby wspólnie z nim zamieszkujące:
  - 1.1. używają lokal w sposób sprzeczny z umową najmu lub niezgodnie z jego przeznaczeniem;
  - 1.2. zaniedbują obowiązki dopuszczając do powstania szkody, niszczą urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc szczególnie uciążliwym korzystanie z lokali innym najemcom;
  - 1.3. zalegają z zapłatą czynszu lub opłat dodatkowych za korzystanie z lokalu za dwa lub więcej następujących po sobie okresów płatniczych;
  - 1.4. dotychczasowy najemca podnajął, poddzierżawił lub oddał do używania wynajmowany od Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie lokal lub jego część;
  - 1.5. naruszają inne warunki umowy najmu.
2. Prawo najmu nie może być przeniesione przez najemcę na rzecz osób trzecich, w tym pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym: małżonkom, dzieciom, zstępny, wstępnym, rodzeństwu.
3. O ile strony umowy najmu nie ustalą inaczej, wszystkie prace remontowe w lokalu, w tym wymiana wewnętrznych instalacji, piecyków gazowych, grzejników, podłóg i posadzek, stolarki okiennej i drzwiowej oraz tynków najemca wykonuje na koszt własny, z zachowaniem warunków wymaganych przez przepisy prawa. Zgodę na dany zakres remontu wydaje URK na podstawie wniosku najemcy określającego szczegółowy zakres prac remontowych.

## **§ 5**

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa.