

Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostrobramska” w Warszawie.

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostrobramska” (§81 Statutu)
3. Kodeks Cywilny.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.(Dz. U. 2001 nr 71 poz. 733 z późniejszymi zmianami)

II. Zasady ogólne

§ 1

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, wolne w sensie prawnym stanowiące własność Spółdzielni.

§ 2

1. Decyzje o zakwalifikowaniu mieszkania do wynajmu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Najem lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach wyboru najkorzystniejszej oferty.
3. Umowa najmu nie powinna zostać zawarta z osobami, które:
 - a) szkodzą Spółdzielni lub działają wbrew jej interesom,
 - b) naruszają zasady współżycia społecznego,
 - c) uchylają się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - d) wprowadzają Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

§3

Ogłoszenia o wolnych lokalach do wynajmu zamieszczane będą:

- na tablicach informacyjnych budynków,
 - w biurze Spółdzielni,
 - na stronie internetowej Spółdzielni,
- co najmniej na 14 dni przed terminem składania ofert.

§ 4

Oferta winna być sporządzona na piśmie i zawierać:

1. datę sporządzenia oferty,
2. imię i nazwisko oferenta, PESEL, adres zamieszkania,

3. wartość zaoferowanej wysokości czynszu najmu, która nie może być niższa od kwoty czynszu najmu określonej przez Spółdzielnię w ofercie,
4. deklarację o wpłacie w dniu podpisania umowy najmu kaucji zabezpieczającej w wysokości określonej regulaminem,
5. zobowiązanie, że oferent przyjmuje lokal w obecnym stanie technicznym (bez remontu) lub po jego wykonaniu przez Spółdzielnię.
6. inne dane wskazane w ogłoszeniu.

III. Zasady wynajmu lokali i inne obowiązki wynajmującego i najemców

§ 5

1. Wstąpienie w stosunek najmu może nastąpić wyłącznie na podstawie umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią, jako wynajmującą, a określonymi osobami jako najemcami
2. Umowa najmu zawarta zostaje w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zawierać oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu w terminie wskazanym w żądaniu opróżnienia lokalu.
3. Umowę najmu strony zawierają na czas oznaczony.

§ 6

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wniesienie w dniu podpisania umowy kaucji zabezpieczającej na poczet przyszłych rozliczeń. Wpłata kaucji dokonywana jest jednorazowo w wysokości sześciokrotnego miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy o najem.
2. Po rozwiązaniu umowy najmu kaucja zabezpieczająca zostanie zwrócona najemcy w terminie 30 dni od daty opuszczenia lokalu po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu rozliczenia najmu.
3. W przypadku nieopuszczenia lokalu po ustaniu umowy, najemca lub wprowadzone przez niego osoby zobowiązane będą do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości trzykrotnego czynszu i opłat eksploatacyjnych za każdy rozpoczęty miesiąc w przetrzymywaniu lokalu.

§ 7

1. Najemca lokalu mieszkalnego uiszcza czynsz najmu płatny miesięcznie do 10 dnia miesiąca za dany miesiąc.
2. Oprócz czynszu najmu najemca obowiązany jest do comiesięcznego uiszczenia opłat eksploatacyjnych w wysokości wykazanej przez Spółdzielnię oraz za energię elektryczną i gaz bezpośrednio w terminie i wysokości wynikającej z umowy za dostawę tych mediów.
3. Za nieterminowe wnoszenie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.

4. Za opłatę z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych odpowiadają wspólnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§ 8

1. Najemca obowiązany jest użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem. W czasie trwania najmu lokalu mieszkalnego, osoby użytkujące ten lokal obowiązane są do przestrzegania regulaminu porządku domowego oraz do dokonywania bieżących remontów utrzymujących lokal w niepogorszonym stanie technicznym.

2. Oddanie lokalu mieszkalnego w najem następuje na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, w którym określony jest stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.

3. Protokół ten stanowi załącznik do zawartej umowy, jak również podstawę do rozliczenia finansowego z najemcą przy zwrocie lokalu.

§ 9

1. Dokonywanie adaptacji i przeróbek lokalu jest możliwe wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni.

2. Koszty przystosowania i adaptacji ponosi najemca, po uzgodnieniu zakresu robót ze Spółdzielnią. Koszty te nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią po zakończeniu najmu.

3. Po zakończeniu najmu, najemca jest zobowiązany:

a) opuścić lokal i przekazać go Spółdzielni w dniu rozwiązania umowy w stanie nie gorszym niż określony w protokole zdawczo - odbiorczym,

b) powiadomić Spółdzielnię o przygotowaniu lokalu do odbioru na 3 dni przed opuszczeniem lokalu.

§ 10

1. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny stają się najemcami, chociaż umowa najmu zawarta została przez jednego z nich.

2. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunku do najmu lokalu wstępują: małżonek lub dzieci najemcy.

3. Osoby wymienione w ust. 2 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

4. W razie braku osób wymienionych w ust. 2 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

§ 11

Najem lokalu zawarty na czas oznaczony wygasa po upływie terminu określonego w umowie.

§ 12

Wynajmujący może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym, gdy najemca:

- a) używa lokalu 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 rażąco lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- 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, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- d) podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody wynajmującego.

IV. Postanowienia końcowe

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy określone na wstępie Regulaminu.

§ 14

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą nr 11 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostrobramska” z dnia 25.01.2010 r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

Sekretarz RN

p. Rafał Dziduch

Przewodniczący RN

p. Aleksander Pawlak