

REGULAMIN

najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” w Warszawie

Regulamin niniejszym został opracowany na podstawie § 67 ust. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” w Warszawie.

§ 1

Spółdzielnia wynajmuje istniejące lokale mieszkalne w ramach działalności gospodarczej.

§ 2

1. Najemcami lokali mogą być osoby prawne i fizyczne.
2. Najem lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie umowy zawartej na czas określony nie dłuższy niż dwa lata.
3. Okres najmu przewidziany w zawartej umowie najmu może być przedłużany w drodze pisemnego aneksu, z zastrzeżeniem, iż każdorazowo okres najmu nie może zostać przedłużony o okres dłuższy niż dwa lata.

§ 3

Umowa najmu określa w szczególności:

- położenie, powierzchnie lokalu, jego stan techniczny i wyposażenie oraz osoby uprawnione do wspólnego zamieszkania z najemcą,
- wysokości kaucji,
- obowiązki Spółdzielni (wynajmującego),
- obowiązki najemcy,
- wysokości czynszu i innych opłat oraz zasady ich płatności oraz zmian,
- zasady rozwiązania stosunku najmu.

§ 4

1. Przed zawarciem umowy najemca zobowiązany jest do wpłacenia kaucji zabezpieczającej, pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu.
2. Kaucję ustala się w wysokości nie niższej niż 1 i nie wyższej niż 3 - krotna wysokość czynszu miesięcznego.

§ 5

Wszystkie dodatkowe koszty związane z ustanowieniem prawa najmu pokrywa najemca, w tym w szczególności koszty przeniesienia do lokalu.

§ 6

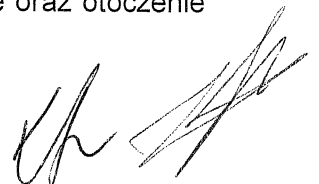
Spółdzielnia po zawarciu umowy wydaje najemcy do używania lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym - piwnica, w terminie określonym w umowie.

§ 7

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni zawiera umowa najmu.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności do:
 - zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.
 - dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku mieszkalnego, niezależnie od przyczyny, z tym że najemcą obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy lub osób za które ponosi odpowiedzialność (w tym osób przebywających za jego wiedzą w wynajmowanym lokalu),
 - dokonywania napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza napraw i wymiany pionów wewnętrznej instalacji wodociągowej i ciepłej wody- bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany pionów wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz instalacji gazowej - z wyjątkiem osprzętu.
3. W przypadku gdy umowa najmu rozszerza zakres obowiązków Spółdzielni - pierwszeństwo mają postanowienia zawarte w umowie.

§ 8

1. Szczegółowy zakres obowiązków najemcy określa umowa najmu.
2. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać postanowień innych regulaminów wewnętrznych.
3. Najemca jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypu, pralni, suszarni, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie



budynku.

4. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych;
- okien i drzwi;
- wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), 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;
- osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, łącznie z wymianą, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;

innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją;

5. Najemca zobowiązany jest do użytkowania mieszkania zgodnie z zasadami bezpieczeństwa, a w szczególności wskazaniem producentów zainstalowanych urządzeń. W razie szkód na mieniu lub zdrowiu najemca ponosi odpowiedzialność z ich tytułu gdy nie zastosował się do zasad bezpieczeństwa.
6. W przypadku gdy umowa najmu rozszerza zakres obowiązków najemcy - pierwszeństwo mają postanowienia zawarte w umowie.
7. Poza naprawami, o których mowa w pkt 4, najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub z winy osób wspólnie zamieszkałych. Odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób z nim zamieszkałych za powstałą szkodę jest solidarna.

§ 9

1. Przed wydaniem lokalu Spółdzielnia i najemca sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.

2. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zdaniu lokalu.

§ 10

1. Najem ustaje z upływem okresu, na który została zawarta umowa.
2. Spółdzielnia uprawniona jest do rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia na zasadach określonych w umowie najmu.

§ 11

Po zakończeniu najmu najemca zobowiązany jest wydać Spółdzielni opróżniony lokal po jego odnowieniu i dokonaniu obciążających go napraw, a także zwrócić Spółdzielni równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego.

§ 12

1. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia lokalu:
 - w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody,
 - w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu,
 - w celu zastępczego wydania przez Spółdzielnię prac obowiązujących najemcę.
2. W razie awarii lub jej bezpośredniego zagrożenia lub odmowy udostępnienia lokalu celem dokonania przeglądu - Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji lub straży miejskiej albo straży pożarnej.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność najemcy lub osoby pełnoletniej przebywającej w tym lokalu - Spółdzielnia zabezpiecza lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 13

Umowa podnajmu lokalu w całości lub w części albo oddania do użytkowania na innych zasadach wymaga zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie.

§ 14

1. Spółdzielnia mieszkaniowa doręcza pisma przez pocztę lub innych operatorów usług pocztowych, przez swoich pracowników lub przez inne upoważnione osoby.
2. Korespondencję doręcza się najemcy na adres wynajmowanego lokalu lub inny adres wskazany, jako adres do celów korespondencji. Najemca zobowiązany jest do poinformowania Spółdzielni o zmianie adresu dla celów korespondencyjnych pod rygorem uznania dotychczasowego adresu za prawidłowy.

3. W przypadku nieobecności najemcy pismo doręcza się, za pokwitowaniem, dorosłemu domownikowi, jeżeli osoba ta podjęła się oddania pisma adresatowi.
4. W przypadku braku możliwości doręczenia pisma w sposób o którym mowa w pkt 2 i 3 - zawiadomienie o pozostawieniu pisma wraz z informacją o możliwości jego odbioru w terminie 14 dni w siedzibie Spółdzielni - umieszcza się w oddawczej skrzynce pocztowej lub, gdy to nie jest możliwe, w drzwiach mieszkania.
5. Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia okresu, o którym mowa w pkt 4, a pismo pozostawia się w aktach sprawy.

§ 15

1. Najemca może prowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do zwrotu kosztów ulepszeń dokonanych bez zachowania trybu określonego w pkt 2.

§ 16

Wybór najemcy lokalu:

1. Cenę najmu mieszkania ustala Radą Nadzorczą w formie uchwały.
2. Zarząd powołuje Komisję co najmniej trzyosobową.
3. Komisja nadzoruje cały przebieg procesu:
 - a) Ustala treść emitowanych ogłoszeń i ustala kanały informacyjne, jakimi będą emitowane (ogłoszenia wywieszane w okolicy, na portalach internetowych).
 - b) Określa warunki i zasady składania ofert,
 - c) Decyduje o sposobie prowadzenia rozmów (scenariusz rozmowy) i demonstrowania przedmiotu najmu oraz wskazuje osobę (osoby) przeprowadzającą rozmowy z osobami składającymi oferty najmu (zwanymi dalej: „oferentami”), oraz o formie składania oferty (ustna lub pisemna).
 - d) Decyduje o liczbie oferentów z którymi się spotka, przy czym Komisja powinna zaprosić na spotkanie co najmniej trzech najlepszych oferentów wyłonionych na podstawie scenariusza rozmowy wskazanych przez osobę (osoby) przeprowadzającą rozmowy kwalifikacyjne. Osoby zakwalifikowane do rozmów z Komisją otrzymują wcześniej umowę do zapoznania się.

- e) Decyduje o wyborze najlepszego oferenta.
- f) Decyduje o terminie rezygnacji z publikowania ogłoszeń.
4. Przy wyborze oferty jako najkorzystniejszej Komisja rozważy następujące okoliczności:
 - a) Potencjalną uciążliwość oferenta wobec pozostałych mieszkańców budynku.
 - b) Wiarygodność ekonomiczną np. ilość i stabilność źródeł dochodu.
 - c) Stopień akceptacji warunków proponowanych przez Spółdzielnię.
 - d) Perspektywa czasowa wynajmu. Możliwość kontynuacji umowy.
 - e) Deklarowane szczególne przyczyny złożenie oferty o to mieszkanie (np. idealna lokalizacja, brak umeblowania).
 - f) Stopień prezentowanej postawy roszczeniowej, konfliktowej.
 - g) Czy osoby zasiadające w Komisji gdyby miały takie mieszkanie pod wynajem same wynająłoby temu oferentowi ?
5. Komisja podejmuje decyzję o wyborze oferty w głosowaniu jawnym.
6. Jeśli nie wpłynęła żadna ważna oferta lub odrzucono wszystkie oferty, Komisja analizuje przyczyny i wnioski przekazuje Radzie Nadzorczej.
7. Z przeprowadzonych czynności Komisja sporządza protokół, który podpisują Członkowie Komisji.
8. Rada Nadzorcza zastrzega sobie prawo do unieważnienia decyzji Komisji, o ile uprzednio nie została zawarta umowa najmu będąca przedmiotem działania Komisji.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowania przepisy:

- statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek”,
- innych regulaminów spółdzielni,
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Prawo spółdzielcze i kodeksu cywilnego oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących.

§ 18

Niniejszy regulamin zastąpił treść regulaminu przyjętego Uchwałą nr 19/2017 z dnia 26 października 2017r.

Jednolity tekst Regulaminu został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 82 /2019 z dnia 26.09.2019r. i obowiązuje od dnia przyjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
S.M. "NIEDŹWIADEK"

Mirosław Wojciechowski

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
S.M. "NIEDŹWIADEK"

Włodzimierz Gedziorowski