

**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.
3. Kodeks Cywilny.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. (Dz. U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn. zm.)

II. Zasady ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, wolne w sensie prawnym stanowiące własność Spółdzielni.
 - a) lokale mieszkalne, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo,
 - b) lokale mieszkalne, do których wygasło spółdzielcze własnościowe prawo,
 - c) lokale użytkowe pozostające we władaniu Spółdzielni.
2. W przetargu mogą brać udział członkowie Spółdzielni i inne osoby trzecie.
3. W wyniku przetargu oferent wytypowany przez Komisję Przetargową nabywa prawo do lokalu określonego przetargiem.
4. Do przeprowadzania przetargu Zarząd powołuje, co najmniej 3 osobową Komisję Przetargową w składzie:
 - członek Zarządu lub wskazany pełnomocnik
 - pracownicy merytoryczni Spółdzielni.
5. Do Komisji Przetargowej Rada Nadzorcza może oddelegować przedstawiciela tego organu w charakterze obserwatora.

§ 2

1. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie Spółdzielni oraz ich pełnoletnie dzieci, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy najmu do oferowanego lokalu.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma oferta określająca najwyższą kaucję dla danego lokalu.

§ 3

1. Decyzję o zakwalifikowaniu mieszkania do wynajmu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Najem lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach wyboru najkorzystniejszej oferty
3. W przypadku, gdy taka sama wysokość kaucji zaoferowana została przez osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, pierwszeństwo przysługuje osobom wymienionym w § 2 ust. 1.

4. W przypadku gdy najwyższą kaucję oferuje więcej niż jeden oferent, o wyborze oferty decyduje krótszy zaproponowany termin dokonania wpłaty zaoferowanej kaucji.
5. Przetarg może zostać powtórzony w odniesieniu do oferentów proponujących identyczną najwyższą kaucję oraz termin jej wpłaty.
6. Dodatkowy termin przetargu ustala Komisja Przetargowa.
7. Nie będą rozpatrywane oferty osób, 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.

§ 4

Ogłoszenia o wolnych lokalach do wynajmu zamieszczane będą:

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

§ 5

Oferta winna być sporządzona na piśmie i zawierać:

1. datę sporządzenia oferty,
2. imię i nazwisko oferenta, PESEL, adres zamieszkania,
3. zobowiązanie do złożenia deklaracji członkowskiej, jeżeli oferent nie jest członkiem Spółdzielni,
4. wartość zaoferowanej wysokości czynszu najmu, która nie może być niższa od kwoty czynszu najmu określonej przez Spółdzielnię w ofercie,
5. deklaracje o wpłacie w dniu podpisania umowy najmu kaucji zabezpieczającej w wysokości określonej regulaminem,
6. zobowiązanie, że oferent przyjmuje lokal w obecnym stanie technicznym (bez remontu) lub po jego wykonaniu przez Spółdzielnię,
7. zobowiązanie do ponoszenia kosztów przestoju lokalu od dnia wygrania przetargu .
8. inne dane wskazane w ogłoszeniu.

III. Zasady wynajmu lokali i inne obowiązki wynajmującego i najemców.

§ 6

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 zawierać będzie oświadczenie najemcy, w którym zobowiąże się do opróżnienia i wydania lokalu w terminie wskazanym w umowie najmu lokalu.
3. Umowę najmu strony zawierają wyłącznie na czas oznaczony.

§ 7

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wniesienie w dniu podpisania umowy kaucji zabezpieczającej na poczet przyszłych rozliczeń. Wpłata kaucji dokonywana jest jednorazowo w wysokości do 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 wysokości nominalnej w terminie 30 dni od daty opuszczenia lokalu po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu rozliczenia najmu.

§ 8

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 uiszczania opłat eksploatacyjnych w wysokości wskazanej 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.

§ 9

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.
4. Koszty przestoju lokalu od momentu odzyskania go do dyspozycji Spółdzielni, a wyłonienia nowego właściciela w trybie przetargu ponosi Spółdzielnia

§ 10

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.

§ 11

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 stosunek 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.

§ 12

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

§ 13

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 rażący 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. Możliwości uzyskania pełnego prawa do lokalu na zasadach prawa odrębnej własności bądź spółdzielczego prawa.

§ 14.

Pierwszeństwo uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu, na zasadach ogólnych mogą uzyskać najemcy, pod następującymi warunkami:

1. Spółdzielnia uzyska prawo do gruntu na którym znajduje się budynek wraz z wynajętym lokalem,
2. najemca jest członkiem Spółdzielni,
3. najemca wyraża chęć uzyskania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu na warunkach określonych przez Spółdzielnię,
4. zobowiąże się do wniesienia pełnej wartości rynkowej dla danego lokalu, ustalonej zgodnie z obowiązującymi przepisami - wartość rynkowa lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień regulacji tytułu,
5. zobowiąże się do pokrycia kosztów wyceny danego lokalu.

§ 15.

1. Na poczet wartości rynkowej lokalu zostanie zaliczona kaucja, nie podlegająca waloryzacji i oprocentowaniu, wniesiona przez najemcę w chwili zawierania umowy najmu.
2. Umowa najmu ulegnie rozwiązaniu z chwilą uzyskania przez najemcę spółdzielczego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

IV. Postanowienia końcowe.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy wewnątrz spółdzielcze i Kodeksu cywilnego.

§ 17

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Nr 5/2011 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostrobramska” z dnia 21.03.2011 r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Rafał Dziduch

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Aleksander Pawlak