

REGULAMIN

najmu lokali mieszkalnych

w Spółdzielni Mieszkaniowej „Domy Spółdzielcze” w Poznaniu.

§ 1.

Spółdzielnia na podstawie przepisu § 96 Statutu może zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni zarówno z członkami Spółdzielni jak i osobami nie będącymi członkami.

§ 2.

Mieszkaniem przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:

- a) mieszkania wolne w sensie prawnym, tzw. „mieszkania z odzysku”,
- b) mieszkania zwalniane przez byłych gospodarzy domów,
- c) mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego,
- d) mieszkania, do których wygasło lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, ,
- e) mieszkania powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych, pralni, suszarni nadające się do zamieszkiwania zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 3.

1. Decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego podejmuje Zarząd Spółdzielni po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej.
2. Lokale mieszkalne wynajmowane gospodarzom domów wynajmowane są na podstawie decyzji Zarządu, po zatwierdzeniu stawki czynszu najmu przez Radę Nadzorczą.
3. O możliwości najmu lokalu mieszkalnego osobom innym niż gospodarze domów Zarząd Spółdzielni informuje na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i w budynkach mieszkalnych Spółdzielni.
4. Ogłoszenie zawiera następujące informacje:
 - a) lokalizację, powierzchnię lokalu mieszkalnego,
 - b) termin i miejsce składania wniosków.
 - c) wysokość czynszu najmu za lokal, określoną przez Radę Nadzorczą.
5. W poszukiwaniu Najemców Zarząd Spółdzielni może korzystać z pomocy profesjonalnych pośredników.
6. Wyboru najemcy dokonuje Komisja powołana przez Zarząd. W skład Komisji mogą wchodzić pracownicy Spółdzielni, członkowie Rady Nadzorczej i mieszkańcy.
7. W przypadku wpływu jednego wniosku o najem lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia, po zaakceptowaniu wnioskodawcy przez Komisję, zawiera z nim umowę o najem, bez przeprowadzenia

przetargu, w oparciu o wysokość czynszu określoną w ogłoszeniu. Komisja może nie zaakceptować wniosku bez podania przyczyny.

8. W sytuacji złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego w terminie wskazanym w ogłoszeniu przez więcej niż jednego zainteresowanego, Spółdzielnia przeprowadza przetarg ofert.

§ 4

1. O terminie i miejscu przetargu wnioskodawcy powiadamiani są pisemnie na adres wskazany we wniosku.
2. Oferty składane są Komisji przetargowej, w zamkniętej kopercie opisanej adresem lokalu, którego dotyczy przetarg, zawierającej wypełniony i podpisany formularz ofertowy o treści określonej w załączniku nr 1 do Regulaminu.
3. Komisja przetargowa dokonuje wyboru oferty, sporządza protokół z wykonanych czynności i ogłasza wyniki.
4. O rozstrzygnięciu przetargu Spółdzielnia zawiadamia wnioskodawców pisemnie.
5. Zarząd Spółdzielni ma prawo do odwołania lub unieważnienia przetargu ofert bez podania przyczyn.

§ 5.

1. Najem lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie umowy najmu, która określa szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy.
2. Przed wydaniem lokalu najemcy administracja Spółdzielni sporządza protokół zdawczo-odbiorczy, w którym szczegółowo określa stan techniczny lokalu. Protokół sporządzany jest również po rozwiązaniu umowy.

§ 6.

Najemca lokalu mieszkalnego obowiązany jest uiszczać czynsz najmu ustalony wg stawki i zasad określonych przez Zarząd oraz opłaty niezależne od Spółdzielni. Wysokość czynszu najmu, opłat niezależnych oraz warunki ich płatności strony określają w umowie.

§ 7.

1. Najemca zobowiązany jest do używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz umową.
2. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego. Najemca jest także zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
3. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt i do zachowania go w stanie niepogorszonym. W szczególności Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych i innych;
 - b) okien i drzwi;

- c) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz anteny zbiorczej;
 - d) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - e) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - f) malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - g) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
4. Poza naprawami, o których mowa w ust. 3 Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.
 5. Za powstałą szkodę o której mowa w ust. 4 odpowiadają solidarnie z Najemcą osoby stale z nim zamieszkujące.
 6. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu. Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
 7. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 8.

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Spółdzielni i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Jeżeli Najemca wprowadzi w lokalu ulepszenia bez zgody Spółdzielni i bez zawarcia umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu, po zakończeniu najmu jest on zobowiązany do usunięcia wprowadzonych ulepszeń i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. W przypadku nie usunięcia ulepszeń nie ma prawa do zwrotu ich wartości.

§ 9.

Najemca może oddać lokal w podnajem lub bezpłatne użytkowanie tylko za uprzednią zgodą Spółdzielni wyrażoną na piśmie.

§ 10.

Rozwiązanie umowy może nastąpić:

- a) w każdym czasie na mocy porozumienia stron,
- b) z przyczyn i na zasadach określonych w ustawie z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz 266).

§ 11.

1. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić lokal Spółdzielni w stanie niepogorszonym.
2. W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

§ 12.

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie mają odpowiednio zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz 266), Statutu oraz stosownych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.
2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte przed wejściem w życie niniejszego regulaminu zachowują nadal swą moc prawną, a ich dalsza realizacja winna odbywać się na warunkach w nich określonych.

§ 13.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Domy Spółdzielcze ” w Poznaniu w dniu 24 listopada 2020r i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.

Sekretarz

Rady Nadzorczej

Przewodniczący

Rady Nadzorczej

Załącznik nr 1

do Regulaminu najmu lokali mieszkalnych w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Domy Spółdzielcze w Poznaniu

..... (dane osoby składającej ofertę)

tel. kontaktowy

OFERTA dot.

wynajmu lokalu mieszkalnego położonego w Poznaniu przy
ul.

Ja oświadczam, że:

1. znana jest mi treść Regulaminu najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej Domy Spółdzielcze oraz treść przyszłej umowy najmu lokalu.
2. nie posiadam zaległości wobec Spółdzielni z tytułu zajmowania lokali użytkowych lub mieszkalnych,

3. w przypadku wygrania przetargu, zobowiązuję się w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu do podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego, z której wzorem się zapoznałem i nie wnoszę uwag, a przed podpisaniem umowy wpłaty kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu, powiększonej o zaliczkę za centralne ogrzewanie
4. zobowiązuje się do zgłoszenia w terminie 3 dni od daty podpisania umowy we właściwej administracji osiedla, celem przejęcia lokalu protokołem zdawczoodbiorczym,
5. znany jest mi stan techniczny, wyposażenie i położenie lokalu,
6. oferowana stawka opłaty eksploatacyjnej za 1 m²/m-c: zł,
7. Stan cywilny:, ilość osób, które będą zamieszkiwać w lokalu
8. Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych związanych z udziałem w przetargu ofert.
9. Zapoznałem/łam się z treścią klauzuli informacyjnej, w tym z informacją o celu i sposobach przetwarzania danych osobowych oraz prawie dostępu do treści swoich danych i prawie ich poprawiania. Nadto oświadczam, że powyższe jest zgodne z prawdą i przyjmuję wszelkie konsekwencje wynikające ze złożenia niniejszego oświadczenia.

Poznań, dnia

podpis osoby składającej oświadczenie