REGULAMIN

najmu lokali mieszkalnych dla osób wskazanych przez Gminę Nidzica w ramach programu pozyskiwania mieszkań z puli Gminy Nidzica dla rodzin z zasobów Spółdzielni posiadających orzeczoną eksmisję

Regulamin opracowano w oparciu o :
1. Statut Spółdzielni § 96 ust.6.
2. Ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r (Dz. U. Nr 31 z 2005r poz. 266 ze zmianami).

§ 1

1. Przydział lokalu na podstawie umowy najmu może nastąpić dla osób wskazanych przez Gminę Nidzica. Decyzję o zakwalifikowaniu mieszkania do wynajmu podejmuje Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały.
2. Przekazanie lokalu każdorazowo nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym administracja spółdzielni szczegółowo określa stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji, urządzeń podłóg oraz stolarki okiennej i drzwiowej.
   Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu po ustaniu najmu.
3. Małżonkowie wspólnie otrzymujący lokal są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich.

§ 2

1. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.
   Kaucja ta nie może przekroczyć 12 miesięcznego wymiaru czynszu za dany lokal obliczony według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Zwrot zwaloryzowanej kaucji zabezpieczającej następuje w kwocie równej iloczynowi Kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętego przy pobieraniu kaucji. Zwrot kaucji następuje w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu po ewentualnym odliczeniu kosztów związanych z pogorszeniem lokalu jego odnowieniem oraz po potrąceniu nieopłaconego czynszu.

§ 3

1. W skład opłat za mieszkanie wchodzą następujące elementy :
   a) czynsz do 3% wartości odtworzeniowej lokalu ,
   b) opłaty za media
   c) opłaty podatku od nieruchomości
2. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego podanego przez Wojewodę warmińsko-mazurskiego.
3. Podwyższanie opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni , nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

§ 4

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 5

Spółdzielnia może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem § 4 i przywrócenia stanu poprzedniego , jeżeli nie narusza to substancji lokalu.

§ 6

Do obowiązków najemcy należy przestrzeganie regulaminu porządku domowego a w szczególności : utrzymanie lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym , nie zakłócanie ciszy pozostałym lokatorom w godzinach od 22 ^{00} do 6^{00} oraz przestrzeganie zasad współżycia sąsiedzkiego.

§ 7

Najemcę obciążają naprawy i konserwacje :

1 / podłóg , posadzek , wykładzin podłogowych i oklein ściennych ,
2/ okien i drzwi ,
3/ wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą
4/ trzonów kuchennych , kuchni , grzejników wody przepływowej , piecyków gazowych wanien , brodzików , mis klozetowych , zlewozmywaków i umywalek wraz z bateriami i innymi niezbędnymi urządzeniami , łącznie z ich wymianą.,
5/ osprzętu i zabezpieczenie instalacji elektrycznej oraz osprzętu anteny zbiorczej
6/ przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych , aż do pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności
7/ innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez : malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów , malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej , wbudowanych mebli , urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją.

§ 8

Najemca jest obowiązany do naprawienia wszystkich szkod powstałych z jego winy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących.

§ 9

W przypadku nie wykonania obowiązków określonych w § 7 i 8 napraw i konserwacji dokona spółdzielnia na koszt najemcy po uprzednim wezwaniu najemcy i wyznaczeniu mu odpowiedniego terminu.

§ 10

Najemca może podnająć cały lub część lokalu osobom trzecim tylko i wyłącznie po uzyskaniu zgody wynajmującego.

§ 11

W przypadku stwierdzenia awarii lub konieczności naprawy wykraczającej poza obowiązki najemcy , najemca natychmiast zobowiązany jest do zawiadomienia Spółdzielni.

§ 12

Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw , a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego.

§ 13

1. Najemca obowiązany jest dokonywać regularnie opłat za mieszkanie zgodnie z umową bez dodatkowego wezwania przez Spółdzielnię.

§ 14

Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa" w Nidzicy w dniu ..18..12..2007r... Uchwałą Nr ..20/2007r..

Sekretarz R.N. Przewodniczący R.N.

Maria Zakrzewska Jerzy Denis