

**Regulamin Najmu Lokali
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej Inżynierów Byłego Ministerstwa Kolei
Żelaznych w Warszawie**

§ 1

1. Regulamin najmu lokali Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej Inżynierów Byłego Ministerstwa Kolei Żelaznych w Warszawie, sporządzony został na podstawie zapisów § 1 Statutu Spółdzielni.

§ 2

Spółdzielnia oddaje w najem lokale mieszkalne i użytkowe wchodzące w skład jej zasobów.

§ 3

1. Decyzję o wynajęciu lokali podejmuje Zarząd.
2. Informacja o przeznaczeniu lokali do wynajęcia wraz ze wskazaniem położenia lokalu, jego powierzchni, wysokości opłat związanych z jego eksploatacją i innych istotnych danych powinno zostać ogłoszona na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszona na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni.
3. W poszukiwaniu Najemców Zarząd Spółdzielni może korzystać z pomocy profesjonalnych pośredników.
4. W razie większej liczby zainteresowanych wyboru Najemcy dokonuje Zarząd, kierując się zasadami ekonomiki i prawidłowej gospodarki zasobami Spółdzielni.

§ 4

1. Szczegółowe warunki wynajmu lokali każdorazowo określone zostaną w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z Najemcą.
2. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Umowa ta winna przewidywać m.in., że:
 - 1) najemca zobowiązany jest do utrzymania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do przestrzegania przepisów wewnątrzspółdzielczych,
 - 2) najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania oraz otoczenie budynku,
 - 3) najemca nie może dokonywać zmian naruszających substancję lokalu lub budynku bez zgody Spółdzielni,
 - 4) wszelkie prace adaptacyjne mogą być wykonywane na podstawie projektu budowlanego

obejmującego całość branż wraz z uzgodnieniami techniczno-administracyjnymi, które zostaną przedstawione do akceptacji Spółdzielni przed przystąpieniem do adaptacji,

5) najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu, przestrzegając zasad korzystania z lokali Spółdzielni, określonych Statutem, w szczególności utrzymywania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynku i jego otoczenia oraz zapewnienia zgodnego współżycia mieszkańców,

6) najemca przyjmuje na siebie odpowiedzialność materialną za utratę lub uszkodzenie wyposażenia wewnętrznego, określonego protokołem zdawczo-odbiorczym, według wyceny dokonanej przez Spółdzielnię, przy zastosowaniu cen obowiązujących w dacie ustalenia szkody,

7) najemca zobowiązuje się udostępnić lokal w celu:

a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

b) kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,

8) po ustaniu stosunku najmu najemca zobowiązany jest przekazać wynajmowany lokal w stanie niepogorszonym,

9) jeżeli Najemca ulepszył przedmiot najmu w sposób trwały bez ustalenia ze Spółdzielnią zasad rozliczenia poczynionych nakładów, wynajmujący może zatrzymać ulepszenia bez konieczności rozliczeń z najemcą bądź żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego,

10) w związku ze wzrostem kosztów utrzymania zasobów, Spółdzielnia ma prawo do zmiany wysokości czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, określonych w umowie. Wprowadzenie zmian następuje automatycznie i nie wymaga aneksu do umowy. O zmianie wysokości opłat, o których mowa powyżej, Spółdzielnia informuje najemcę w formie pisemnej do końca miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym zmieniona opłata ma obowiązywać.

§ 5

1. Stawka czynszu najmu lokali mieszkalnych ustalana będzie przez Zarząd w formie uchwały.

2. Oprócz czynszu Najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany będzie do uiszczania zaliczki na:

- 1) centralne ogrzewanie,
- 2) zimną wodę i odprowadzanie ścieków,
- 3) wywóz odpadów komunalnych,
- 4) energię cieplną do celów podgrzania wody,

3. Ustalając stawki czynszu Zarząd kieruje się stawkami rynkowymi, biorąc pod uwagę stan techniczny lokalu.

§ 6

Stawka czynszu najmu i opłat zależnych od wskazań urządzeń pomiarowych dla lokali użytkowych, z uwagi na różny charakter przeznaczenia lokali i prowadzenia działalności gospodarczej, będzie ustalana odrębnie dla każdego lokalu w formie uchwały.

§ 7

1. Przed podpisaniem umowy, Najemca zobowiązany jest wnieść kaucję w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może zwolnić od obowiązku wniesienia kaucji w całości lub części.

2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez Najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

3. W przypadku zawarcia umowy najmu z osobą zamieszkującą w zasobach Spółdzielni bez tytułu prawnego wniesiony wkład związany z zajmowanym lokalem podlega rozliczeniu dopiero w momencie opróżnienia lokalu. Wniesiony wkład przez czas trwania umowy najmu stanowi zabezpieczenie powstania ewentualnego zadłużenia lub szkód, które powstały w trakcie trwania najmu.

§ 8

Przed wydaniem lokalu Najemcy sporządza się protokół, który szczegółowo określa stan techniczny znajdujących się w lokalu instalacji wraz z punktami odbiorczymi, innych elementów budowlanych, w tym m. in. podłóg, ścian, stropów, stolarki drzwiowej i okiennej oraz spisuje się stan wodomierzy,

§ 9

Regulamin przygotowuje Zarząd a Rada Nadzorcza go zatwierdza.