

**Regulamin Wynajmowania Lokali Mieszkalnych
stanowiących własność
Gdańskiej Infrastruktury Społecznej Spółki z o. o. w Gdańsku**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Niniejszy Regulamin, zwany dalej „Regulaminem” określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i pomieszczeń przeznaczonych do wynajmowania na cele mieszkalne, stanowiących własność Gdańskiej Infrastruktury Społecznej Spółki z o. o. w Gdańsku.

§ 2

Ileokroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- 1) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, o którym mowa w §1,
- 2) wynajmującym lub Spółce – należy przez to rozumieć Gdańską Infrastrukturę Społeczną Spółkę z o.o. w Gdańsku,
- 3) Mieście – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Gdańsk,
- 4) opłatach niezależnych od Spółki – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów stałych i nieczystości ciekłych,
- 5) ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami)

§ 3

Wynajmowanie lokali stanowiących własność Spółki odbywa się zgodnie z przepisami:

- 1) ustawy o ochronie praw lokatorów oraz kodeksu cywilnego,
- 2) obowiązujących uchwał Rady Miasta Gdańska – w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Gdańska oraz w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska,
- 3) aktu założycielskiego Spółki,
- 4) niniejszego Regulaminu

II. KRYTERIA WYNAJMU LOKALI MIESZKALNYCH.

§ 4

Lokale wynajmowane są wyłącznie osobom skierowanym przez Miasto do zawarcia umowy najmu ze Spółką, na podstawie oferty wydanej przez Prezydenta Miasta Gdańska.



III. ZASADY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO, OBOWIĄZKI SPÓŁKI I NAJEMCY

§ 5

1. Umowę najmu lokalu zawiera Zarząd Spółki.
2. Umowę najmu zawiera się na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda najemca.
3. Przejęcie i zwolnienie lokalu przez najemcę następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, obejmującego dokumentację fotograficzną, określającego stan techniczny przejmowanego lokalu, wyposażenie podstawowe oraz stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
4. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości nie przekraczającej sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
5. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego.
6. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
7. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 6

Najemca zobowiązany jest do:

- 1) zameldowania na pobyt stały wszystkich osób wyszczególnionych w ofercie, o której mowa w § 4,
- 2) informowania Spółki o zmianach sytuacji rodzinnej, mających wpływ na zmianę danych określonych w ofercie, o której mowa w § 4,
- 3) po zakończeniu stosunku najmu – wymeldowania wszystkich zameldowanych w lokalu osób w terminie 7 dni od daty sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego..

§ 7

Najemca jest zobowiązany niezwłocznie informować Spółkę o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. W przypadku, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości Zarząd Spółki może wypowiedzieć umowę najmu lokalu na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

§ 8

Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółki zostanie ustalona przez Zarząd Spółki w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów oraz o zasady polityki czynszowej Miasta, wraz z warunkami obniżania czynszu, tj. zasady określone w Uchwale Rady Miasta Gdańska w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Gdańska.

§ 9

1. Najemca lokalu opłaca czynsz oraz opłaty niezależne od Spółki, z zastrzeżeniem ust.2.
2. Opłaty niezależne od Spółki mogą być pobierane przez Spółkę (wynajmującego) tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
3. Najemcy lokali zobowiązani są do systematycznego i terminowego płacenia czynszu i pozostałych opłat miesięczne z góry, bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-go dnia miesiąca kalendarzowego, za który przypadają należności.
4. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółki może ustalić inny termin płatności czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego.
5. W stosunku do najemców nie wpłacających w terminie należności z tytułu czynszu lub opłat za używanie lokali i innych pomieszczeń Spółka pobiera ustawowe odsetki za opóźnienie.

§10

Zasady utrzymania należytego ładu i porządku w budynkach, stanowiących własność Spółki lub w budynkach, w których Spółka posiada udziały oraz w otoczeniu tych budynków, a także zasady korzystania z pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania określa „Regulamin porządku domowego”:

- 1) w budynkach stanowiących własność Spółki – sporządzony przez Zarząd Spółki,
- 2) w budynkach stanowiących własność Wspólnot Mieszkaniowych – sporządzony przez Wspólnotę Mieszkaniową

§ 11

1. Spółka zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących w lokalu instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku.
2. Do obowiązków Spółki należy w szczególności:
 - 1) utrzymanie w należyłym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;
 - 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
 - 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,
 - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

§ 12

1. Najemca zobowiązany jest utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także zobowiązany dbać i chronić przez uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciążą naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - 2) okien i drzwi;
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - 4) 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;
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
 - 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
 - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

§ 13

Ulepszenie lokalu przez najemcę, wymaga uprzedniej zgody Zarządu Spółki na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu, zwłaszcza, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

§ 14

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w § 12 ust. 2 pkt 4, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.
2. Spółka może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem § 13 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia na dzień opróżnienia lokalu.

§ 15

W okresie trwania najmu strony umowy są zobowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy wymienione w §3.

§ 17

Regulamin został uchwalony Uchwałą Nr 4/2009 Zgromadzenia Wspólników Gdańskiej Infrastruktury Społecznej Spółki z o.o. w Gdańsku z dnia 31 marca 2009 roku.

Gdańsk, dnia 31 marca 2009 r.

Podpis:

PREZES Zarządu

.....*Aleksandra Krzywosz*.....