

**REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY OBOWIĄZKI STRON PRZY PRZEJMOWANIU LOKALU
MIESZKALNEGO PO ZAKOŃCZENIU UMOWY NAJMU**

§1

Obowiązki i prawa Najemcy

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu mieszkalnego (w dalszej części zwanego „Lokalem”) Najemca, przez którego należy rozumieć także osoby wspólnie z najemcą zamieszkujące lokal oraz użytkowników lokali SIM, zobowiązany jest oddać spółce Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej „KZN – Zachodni” sp. z o.o. (dalej także jako „SIM”, „Spółka” lub „Wynajmujący”) lokal posprzątany, w stanie odnowionym oraz dokonać wymiany zużytych w 100 % elementów wyposażenia, w zakresie obciążającym Najemcę lokalu. W rozumieniu niniejszego Regulaminu, do lokalu zaliczają się także balkony, tarasy, ogródki przydomowe lub loggie oraz komórki lokatorskie.
2. W szczególności do obowiązków Najemcy należy:
 - a) wymiana:
 - kuchenki elektrycznej lub gazowej,
 - wanny, brodzika, misy klozetowej, zlewozmywaka i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony,
 - osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
 - innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych,
 - podłóg, posadzek, wykładziny, stolarki okiennej i drzwiowej oraz grzejników, w sytuacji kiedy są one uszkodzone mechanicznie lub posiadają inne uszkodzenia wynikłe na skutek ich niewłaściwej eksploatacji,
 - b) pomalowanie w kolorze białym ścian i sufitów,
 - c) odnowienie stolarki drzwiowej.
3. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest zobowiązany także, oprócz czynności wymienionych w ust. 2 powyżej, dokonać w lokalu mieszkalnym obciążających go napraw. Naprawy i uzupełnienia wymaga w szczególności: osprzęt stolarki drzwiowej, okiennej, tynki i posadzki.
4. W przypadku częściowego (mniejszego niż 100 %) zużycia elementów wyposażenia, Najemca zobowiązany jest do zwrócenia Wynajmującemu kwoty stanowiącej równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy, proporcjonalnie do stopnia ich zużycia, zgodnie z zasadami określonymi w §2 Regulaminu oraz §3.
5. Najemca zobowiązany jest również do zdemontowania i usunięcia wyposażenia ponadnormatywnego oraz wszelkich ulepszeń, chyba że na pisemny wniosek Najemcy, Wynajmujący wyrazi zgodę na pozostawienie ulepszeń.

§2

Obowiązki i prawa Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązany jest do skutecznego powiadomienia Najemcy, w okresie wypowiedzenia najmu, o terminie wstępnej wizji lokalnej, mającej na celu określenie zakresu obciążających Najemcę prac niezbędnych do wykonania w lokalu.
2. W dniu protokolarnego zdania przez dotychczasowego Najemcę lokalu, oceny stanu technicznego lokalu oraz oceny stopnia zużycia wyposażenia lokalu, dokonuje komisja składająca się z przedstawicieli Wynajmującego przy udziale dotychczasowego Najemcy, sporządzając protokół zdawczo-odbiorczy (wzór protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi zał. nr 1 do Regulaminu). Komisja, dokonując oględzin lokalu, bierze pod uwagę normatywne okresy użytkowania urządzeń oraz stan faktyczny, stosując przy tym wiedzę fachową. Pod pojęciem „normatywny okres użytkowania” rozumie się dopuszczalny czas użytkowania danego urządzenia określony przez SIM, zgodnie z załączoną tabelą (zał. nr 2 do Regulaminu).
3. Urządzenie techniczno-sanitarne uznane za zużyte w 100 % Wynajmujący stawia do dyspozycji Najemcy zwalnającego lokal, pod warunkiem wymiany urządzenia przez Najemcę albo wpłacenia przez niego lub potrącenia z kaucji pełnej kwoty odpowiadającej kosztom zakupu oraz wymiany.
4. Wynajmujący określa cenę urządzeń i wyposażenia wraz z ich wymianą według aktualnych katalogów KNR Sekocenbudu lub Softbudu oraz procentowe zużycie wg. tabel Wacetobu z wyłączeniem urządzeń techniczno-sanitarnych, których stopień zużycia określony jest w zał. nr 2.
5. W przypadku pisemnego zakwestionowania przez Najemcę dokonanego przez komisję ustalenia stanu technicznego lokalu oraz stopnia zużycia wyposażenia, SIM powoła komisję weryfikacyjną, w skład której wejdą osoby posiadające stosowne uprawnienia, które nie uczestniczyły w sporządzaniu protokołu zdawczo-odbiorczego. Na podstawie dokumentów przekazanych przez komisję weryfikacyjną, Wynajmujący ponownie określi stan techniczny zdawanego lokalu mieszkalnego. Decyzja Wynajmującego w zakresie ponownego określenia stanu technicznego lokalu jest ostateczna.

§3

Rozliczenia finansowe w przypadku częściowego zużycia urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu

1. W sytuacji, o której mowa w §1 ust. 4 Regulaminu, w dniu przejęcia lokalu od Najemcy, Wynajmujący określi stopień zużycia elementów wyposażenia, a jego wartość uwzględni w końcowym rozliczeniu z Najemcą. Ustalony stopień zużycia zostanie przyjęty w protokole zdawczo-odbiorczym przy wydaniu lokalu kolejnemu Najemcy.
2. W przypadku zdania Wynajmującemu lokalu przez Najemcę, który przyjął lokal z wyposażeniem częściowo zużytym, obowiązkiem tego Najemcy jest pokrycie kosztów zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych za cały okres użytkowania przez niego tych urządzeń, stanowiącego różnicę pomiędzy zużyciem procentowym w dniu przejęcia przez Najemcę lokalu (z wyposażeniem częściowo zużytym) a zużyciem określonym w protokole zdawczo-odbiorczym sporządzonym w dniu jego zdania.
3. Najemca przyjmujący lokal ze zużytymi częściowo urządzeniami techniczno-sanitarnymi oraz posadzkami (podłogami) nie ma prawa żądać ich wymiany, o ile są technicznie sprawne.

§4

Ulepszenia lokalu mieszkalnego

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia, tylko za zgodą Wynajmującego, na własny koszt i ryzyko, we własnym zakresie. W takim przypadku Najemcy nie przysługują w stosunku do Wynajmującego roszczenia o zwrot poniesionych nakładów.
2. Przez ulepszenie lokalu rozumie się nakłady poczynione przez Najemcę z własnych środków finansowych na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwałe i podnoszący wartość użytkową lokalu. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokali uznaje się m.in.:
 - a) ułożenie podłóg z deszczulek drewnianych, mozaiki, parkietu, wykładzin dywanowych, paneli itp. (z materiałów ponadstandardowych),
 - b) wykonanie trwałych mebli wbudowanych lub obudowanych (np. obudowa zlewozmywaka, pawlacze, szafy) oraz okładzin ścian boazerią itp.,
 - c) wykonanie zmywalnych okładzin ściennych i podłóg (glazura, terakota itp.),
 - d) obudowa urządzeń techniczno-sanitarnych (pionów instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej i wentylacyjnej),
 - e) zainstalowanie dodatkowych urządzeń sanitarnych oraz armatury,
 - f) zainstalowanie urządzeń klimatyzacyjnych.
3. Po zakończeniu najmu Wynajmujący zawsze może żądać od Najemcy przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

§5

Zasady rozliczeń w przypadku wykonania napraw przez Najemcę w zakresie obciążającym Wynajmującego

1. Jeżeli w czasie trwania najmu rzecz najęta wymaga napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt Wynajmującego, pod warunkiem wcześniejszego skutecznego powiadomienia Wynajmującego o rodzaju uszkodzeń i uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
2. W przypadku uznania roszczeń Najemcy przez Wynajmującego, Wynajmujący zobowiązany jest do wykonania napraw w wyznaczonym przez siebie terminie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt Wynajmującego, przedstawiając po zakończeniu prac Wynajmującemu zestawienie prac i kosztów związanych z wykonaniem remontu oraz faktur lub rachunków. Zwrot poniesionych nakładów za wykonane prace nastąpi po zweryfikowaniu przez Wynajmującego stanu faktycznego oraz przedstawionych przez Najemcę dokumentów. Płatność zostanie dokonana przelewem na konto wskazane przez Najemcę.

§6

Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Załączniki:

1. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego
2. Tabela określającą normatywny okres użytkowania



Prezes Zarządu – Bogna Narożna

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

Sporządzony w dniu _____ roku w _____

_____ przekazuje, a _____ przejmuje/-ą lokal nr _____, o powierzchni użytkowej _____ m², zlokalizowany w budynku nr _____, przy ul. _____ w _____, składający się z _____ pokoi, aneksu kuchennego/kuchni, przedpokoju, łazienki z WC, ogródka/balkonu/loggi, usytuowany na parterze/ __ piętrze, posiadający następujące wyposażenie, instalacje i urządzenia:

URZĄDZENIA		
Rodzaj	Ilość	Stan i usterki
INSTALACJA WODNO-KANALIZACYJNA		
...		
...		
...		
Wodomierz ciepłej wody nr:		
Wodomierz zimnej wody nr:		
INSTALACJA ELEKTRYCZNA		
...		
...		
...		
INSTALACJA GRZEJNA		
...		
...		
...		
Licznik c.o. nr:		
INNE RODZAJE WYPOSAŻENIA		

...		
...		
...		

UWAGI:

Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego, tj. nie dłużej niż 7-dni od dnia przejęcia lokalu mieszkalnego, zawarcia indywidualnej umowy na pobór energii elektrycznej.

PODPIS NAJEMCY

PODPIS WYNAJMUJĄCEGO

Mr. M. M.

*Załącznik nr 2
do Regulaminu określającego obowiązki stron
przy przejmowaniu lokalu mieszkalnego
po zakończeniu umowy najmu
– Tabela określającą normatywny okres użytkowania*

Normatywne okresy używania urządzeń techniczno-sanitarnych oraz materiałów podłogowych

Lp.	Rodzaj urządzenia/wyposażenia	Czas trwałości
I.	URZĄDZENIA TECHNICZNO-SANITARNE	
1.	Bateria wannowa/prysznicowa z natryskiem	10 lat
2.	Bateria zlewozmywakowa/umywalkowa	10 lat
3.	Umywalka	15 lat
4.	Miska ustępowa	15 lat
5.	Spłuczka	15 lat
6.	Spłuczka kompaktowa	15 lat
7.	Wanna kąpielowa	15 lat
8.	Brodzik	15 lat
9.	Kabina prysznicowa	15 lat
10.	Kuchenka gazowa z piekarnikiem wolno-stojąca 4 palnikowa	15 lat
11.	Kuchenka elektryczna z piekarnikiem wolno-stojąca 4 palnikowa	15 lat
12.	Zlewozmywak stalowy	15 lat
13.	Zlewozmywak stalowy emaliowany	15 lat
14.	Szafka zlewozmywakowa	10 lat
II.	MATERIAŁY PODŁOGOWE	
1.	Deszczułki dębowe	50 lat
2.	Deszczułki bukowe	50 lat
3.	Parkiet mozaikowy	25 lat
4.	Wykładziny podłogowe z tworzyw sztucznych i dywanowe	15 lat
5.	Panele podłogowe	15 lat
6.	Płytki ceramiczne	25 lat

Uwaga: podane wyżej trwałości materiałów w latach można stosować z odchyleniem na plus i minus zależnie od rzeczywistego zużycia

Brzezina