

REGULAMIN
POZNAŃSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z O.O. W POZNANIU
OKRESLAJĄCY PRAWA I OBOWIĄZKI STRON UMOWY W PRZYPADKU PRZEJMOWANIA I PRZEKAZYWANIA
LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ WYKONYWANIA W LOKALU MIESZKALNYM NAPRAW PRZEZ
NAJEMCĘ W ZAKRESIE OBCIĄŻAJĄCYM WYNAJMUJĄCEGO
(dalej „Regulamin”)

§1

Obowiązki i prawa Najemcy

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu mieszkalnego (w dalszej części zwanego „lokałem”), Najemca zobowiązany jest oddać spółce Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. (dalej też jako „PTBS” lub „Spółka” lub „Wynajmujący”) lokal posprzątaný, w stanie odnowionym oraz dokonać wymiany zużytych w 100% elementów wyposażenia, w zakresie obciążającym Najemcę lokalu, z zastrzeżeniem ust. 4 § 1. W rozumieniu niniejszego Regulaminu do lokalu zalicza się także balkony lub loggie oraz komórki lokatorskie i pomieszczenia gospodarcze.
2. W szczególności do obowiązków Najemcy należy wymiana:
 - a) wbudowanych mebli,
 - b) kuchni elektrycznych lub gazowych,
 - c) wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony,
 - d) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
 - e) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych,
 - f) 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,
 - g) pomalowanie w kolorze białym ścian i sufitów oraz stolarki drzwiowej, a także:
3. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest zobowiązany także, oprócz czynności wymienionych w ustępie 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 ust.2 Regulaminu oraz §3 ust.1.
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 protokólnego zdania/przejęcia lokalu, oceny stanu technicznego lokalu oraz oceny stopnia zużycia wyposażenia lokalu dokonuje komisja składająca się z przedstawicieli Wynajmującego przy udziale zainteresowanego Najemcy, sporządzając przy tym z czynności protokół zdawczo-odbiorczy (wzór protokołu zdawczo- odbiorczego stanowi Zał. 1). 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 PTBS, zgodnie z załączoną tabelą (Załącznik 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 pełnej kwoty odpowiadającej kosztom jego zakupu oraz wymiany.
4. Wynajmujący określa cenę urządzeń i wyposażenia wraz z ich wymianą według aktualnych katalogów KNR Secocenbudu lub Softbudu oraz procentowe zużycie wg. tabel Wacetobu z wyłączeniem urządzeń techniczno-sanitarnych, których stopień zużycia określony jest w zał. Nr 2. Wynajmujący przeprowadza aktualizację przedmiotowych cen raz na kwartał.
5. W przypadku pisemnego zakwestionowania przez Najemcę dokonane przez komisję ustalenia stanu technicznego lokalu oraz stopnia zużycia wyposażenia, PTBS powoła komisję weryfikacyjną, w skład której wejdą osoby posiadające stosowne uprawnienia, które nie uczestniczyły przy 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

Rozliczenie finansowe

w przypadku częściowego zużycia urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu

1. W sytuacji, o której jest mowa w § 1 ust. 4 Regulaminu, w dniu zdania/przejęcia lokalu, Wynajmujący określi stopień zużycia elementów wyposażenia, a jego wartość uwzględni w końcowym rozliczeniu z Najemcą.
2. W przypadku oddania 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 trwały i podnoszący wartość użytkową lokalu. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokalu 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.
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 akceptacji 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 wystawionych na nazwisko najemcy. Zwrot poniesionych nakładów za wykonane prace nastąpi po zweryfikowaniu przedstawionych przez Najemcę dokumentów. Płatność przez Wynajmującego, może zostać dokonana w postaci przelewu na konto wskazane przez Najemcę lub inną uzgodnioną przez strony formę.
3. Wynajmujący według swego wyboru może: wykonać naprawę we własnym zakresie i na własny koszt lub wyrazić zgodę na wykonanie przez Najemcę napraw w ustalonym przez strony zakresie, zgodnie z procedurą określoną w ust.3.

§6

Warunki przejęcia/przekazania lokalu mieszkalnego w przypadku wskazania Najemcy przez partycypanta

1. Zasady obowiązujące w niniejszym Regulaminie nie mają zastosowania w przypadku kiedy nowy Najemca (obejmujący lokal) wskazany przez partycypanta akceptuje stan techniczny przejmowanego lokalu.
2. Warunkiem dokonania przejęcia/przekazania lokalu mieszkalnego bez stosowania zapisów Regulaminu jest podpisanie oświadczenia (wzór oświadczenia stanowi Zał.nr 3) przez przyszłego Najemcę, w którym oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym i zobowiązuje się do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego- opisanego w wyżej podanym oświadczeniu.

§7

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r., Nr 98, poz.1070, ze zm.) oraz ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266, ze zm.).

