

Załącznik do Uchwały .
Rady Nadzorczej
Nr.....
z dnia

REGULAMIN NAJMU LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "PRZEŁOM" W MIŃSKU MAZOWIECKIM

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Postanowienia regulaminu określają tryb i zasady najmu lokali mieszkalnych, zasady i tryb ustalania najemców lokali użytkowych w drodze przetargów, zasady i warunki wynajmu lokali użytkowych jakie winny określać umowy oraz prawa i obowiązki stron umowy najmu.

§ 2

Spółdzielnia może wynająć lokal wyłącznie na podstawie umowy najmu określając szczegółowe warunki najmu lokalu, na podstawie statutu oraz niniejszego regulaminu.

§ 3

Upoważnionym do zawierania umów najmu ze strony Spółdzielni jest Zarząd.

§ 4

Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

1. Statucie - rozumie się przez to statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przełom”,
2. Spółdzielni - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Przełom”,
3. Zarządzie - rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przełom”,
4. Najemcy – rozumie się przez to osoby fizyczne lub prawne wynajmujący lokale mieszkalne i użytkowe,
5. Wynajmującym – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową “Przełom”,
6. Stawce wywoławczej- rozumie się przez to wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu /bez podatku VAT/ za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, ustalonej przez Zarząd na potrzeby przetargu,

7. Najwyższej stawce- rozumie się przez to wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu / bez podatku VAT/ za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, ustaloną w drodze przetargu/,
8. Uczestniku przetargu – rozumie się przez to osobę, która została dopuszczona do przetargu,
9. Wygrywającym przetarg – rozumie się przez to osobę która podczas licytacji zaoferowała najwyższą stawkę czynszu najmu,
10. Przebiciu – rozumie się przez to zaoferowaną przez uczestnika przetargu wyższą stawkę czynszu najmu.
11. Opłatach niezależnych od właściciela – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

II. TRYB I ZASADY NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH

§ 5

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym ,do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa do odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub z uwagi na brak osób zainteresowanych uzyskaniem powyższego prawa.

§ 6

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne o których mowa w § 5 członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami Spółdzielni, przy czym wynajęcie lokalu mieszkalnego osobie prawnej nastąpić może na cele mieszkalne.

§ 7

Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni oraz osobom, których członkostwo ustało pod warunkiem spłaty wszystkich zobowiązań wobec Spółdzielni, a wystąpienie o eksmisję było by sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

§ 8

Po wyczerpaniu ofert przedkładanych na zasadach §7, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.

§ 9

1. Oferty najmu składane są osobom wykazanym w § 7 regulaminu w kolejności złożonych przez nich wniosków o wynajem lokalu mieszkalnego.
2. Oferty najmu pozostałych osób rozpatrywane są w drodze przetargu zgodnie przepisami określonymi w rozdziale III niniejszego regulaminu.

§ 10

Po dokonaniu wyboru lub wyłonieniu w drodze przetargu najemcy, strony w terminie 14 dni zawierają umowę określającą szczegółowe warunki najmu lokalu.

§ 11

Umowa najmu winna być zawarta na czas oznaczony, zaś w szczególnie uzasadnionych przypadkach na czas nieoznaczony.

§ 12

1. Najemca zobowiązany jest do dokonania wpłaty kaucji w wysokości ustalonej przez Zarząd.
2. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Kaucja o której mowa w ust. 1 jest zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu w trakcie użytkowania oraz zabezpieczeniem wszelkich należności finansowych z tytułu najmu.
4. Zwrot kaucji nastąpi w terminie jednego miesiąca po protokółarnym przejęciu lokalu przez wynajmującego i potrąceniu należności o których mowa w ust. 3.
5. W przypadku zawierania umowy najmu z osobą, której członkostwo ustało w miejsce kaucji zatrzymuje się wkład lokatorski lub budowlany zwaloryzowany na datę ustania członkostwa, który podlega wypłaceniu po opróżnieniu lokalu, bez jego dalszej rewaloryzacji lub oprocentowania i po potrąceniu wszelkich zobowiązań najemcy wobec Spółdzielni.

§ 13

1. Wysokość opłat z tytułu najmu lokalu mieszkalnego ustala Zarząd przed zawarciem umowy. W przypadku przetargu wysokość czynszu ustalana jest w drodze licytacji.
2. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela co miesiąc z góry do dnia 15 – go każdego miesiąca dokonując wpłaty na wskazane przez Spółdzielnię konto.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
4. Zmiany stawki należności z tytułu najmu lokalu wymagają formy pisemnej.
5. Podwyższenie opłat niezależnych od właściciela nie stanowi zmiany umowy.

§ 14

Rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego następuje zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 15

Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta na czas oznaczony wygasa po upływie terminu umownego, a także w przypadku śmierci najemcy przed upływem tego terminu i braku jego następców prawnych.

III TRYB I ZASADY USTALANIA NAJEMCÓW LOKALI UŻYTKOWYCH W DRODZE PRZETARGU

§ 16

Zarząd w celu ustanowienia najemcy lokalu użytkowego ogłasza i przeprowadza przetarg nieograniczony.

§ 17

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa, w której skład wchodzi przewodniczący oraz dwóch członków.
2. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej powołuje Zarząd.

§ 18

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej oraz w prasie lokalnej.
2. W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczone informacje o przetargach dotyczących kilku lokali.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać informacje o:
 - 1) lokalu (położenie, metraż, przeznaczenie),
 - 2) stawce wywoławczej czynszu nie obejmującej opłat niezależnych od właściciela,
 - 3) terminie i miejscu przetargu,
 - 4) terminie, w którym można oglądać lokal,

- 5) czasie i miejscu, gdzie można się zapoznać z regulaminem organizowania i przeprowadzania przetargów,
- 6) wysokości wadium oraz o terminie i sposobie jego wniesienia,
- 7) utracie wniesionego wadium w przypadku nie zawarcia umowy najmu przez wygrywającego przetarg,
- 8) przysługującym Spółdzielni prawie do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

§ 19

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne.
2. W przetargu nie mogą uczestniczyć członkowie komisji przetargowej oraz osoby im bliskie.

§ 20

Przed przystąpieniem do przetargu wymagane jest:

- 1) wniesienie wadium,
- 2) złożenie pisemnego oświadczenia o zapoznaniu się z warunkami przetargu, którego wzór stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.

§ 21

1. Wadium stanowi równowartość miesięcznego czynszu najmu, wyliczonego w oparciu o stawkę wywoławczą z obowiązującym podatkiem VAT, z zaokrągleniem do pełnych złotych.
2. Wadium winno być wniesione przelewem na konto Spółdzielni.

§ 22

1. Do przetargu dopuszczone zostają osoby, które:
 - 1) wniosą wadium w wysokości i w terminie określonym w ogłoszeniu, o którym mowa w § 18 Regulaminu,

- 2) złożą pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu, którego wzór stanowi załącznik do niniejszego regulaminu,
 - 3) zgłoszą gotowość do uczestniczenia w przetargu poprzez przybycie na miejsce wyznaczone na przeprowadzenie przetargu w terminie określonym w ogłoszeniu, o którym mowa w § 18 Regulaminu.
2. O dopuszczeniu do przetargu rozstrzyga komisja przetargowa.

§ 23

1. Przetarg jest przeprowadzany w formie ustnej licytacji.
2. Przetarg otwiera przewodniczący komisji przetargowej.
3. Po otwarciu przetargu przewodniczący komisji przetargowej przekazuje uczestnikom przetargu następujące informacje:
 - 1) o lokalu,
 - 2) o wysokości stawki wywoławczej,
 - 3) o minimalnej wysokości przebidania, które nie może wynosić mniej niż 10% stawki wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych złotych,
 - 4) o tym, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki, dalsze postąpienia nie będą przyjmowane,
 - 5) dane uczestników przetargu, ich imiona i nazwiska lub nazwy firm.
4. Przewodniczący komisji ogłasza stawkę wywoławczą czynszu i wzywa uczestników do zgłaszania wysokości przebidania.
5. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie stawki przebidania. Oferowana stawka przestaje wiązać, gdy kolejny uczestnik przetargu zaoferuje wyższą, aż do momentu, w którym przewodniczący komisji przetargowej wywoła po raz trzeci ostatnią oferowaną stawkę i przybiciem zamknie licytację ogłaszając imię i nazwisko osoby lub nazwę firmy wygrywającej przetarg.
6. Przewodniczący komisji unieważnia przetarg o ile:
 - 1) nie przystąpi do niego co najmniej dwóch uczestników
 - 2) pomimo trzykrotnego ogłoszenia stawki wywoławczej żaden z uczestników nie dokonał przebidania

§ 24

1. Z przeprowadzonego przetargu przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół zawierający następujące informacje:
 - 1) wskazanie imiennego składu komisji przetargowej,
 - 2) oznaczenie terminu i miejsca przetargu,
 - 3) określenie stawki wywoławczej i wysokości minimalnego postąpienia /przebiecia/,
 - 4) informacje o uczestnikach licytacji,
 - 5) wynik przetargu,
 - 6) określenie najwyższej stawki,
 - 7) imię i nazwisko lub nazwę oraz adres wygrywającego przetarg.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują wszyscy członkowie komisji przetargowej.
3. Przetarg zatwierdza Zarząd.

§ 25

1. Wadium wniesione przez wygrywającego przetarg może być zaliczone na poczet kaucji, która jest zabezpieczeniem należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Spółdzielni. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie niezwłocznie zwrócone.
2. W przypadku odwołania lub unieważnienia przetargu na podstawie §27 regulaminu, wadium zostanie niezwłocznie zwrócone uczestnikom przetargu.

§ 26

W przypadku, gdy przetarg na dobór najemcy lokalu użytkowego nie dojdzie do skutku, zostanie unieważniony, zakończy się wynikiem negatywnym lub wygrywający przetarg nie przystąpi do zawarcia umowy najmu Zarząd ogłasza kolejny przetarg na dobór najemcy lokalu obniżając stawkę wywoławczą czynszu za 1 m².

§ 27

Komisja przetargowa, kierując się dobrem Spółdzielni ma prawo do odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania uzasadnienia.

IV. WARUNKI I ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 28

1. Z osobą wyłonioną w wyniku przetargu zawiera się umowę najmu lokalu po uprzednim zatwierdzeniu protokołu przetargu przez Zarząd Spółdzielni oraz dokonaniu przez wygrywającego przetarg czynności określonych w ust. 2.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest dokonanie przez osobę wyłonioną w wyniku przetargu, następujących czynności:
 - 1) spisanie protokołu zdawczo-odbiorczego, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu,
 - 2) złożenie dokumentów związanych z działalnością prowadzoną przez wygrywającego przetarg, a mianowicie:
 - a) wypisu z ewidencji działalności gospodarczej lub odpisu z właściwego rejestru (uwzględniających aktualne dane wygrywającego przetarg i wystawionych nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed terminem przetargu),
 - b) zaświadczeń o nadaniu numerów REGON i NIP,
 - c) jeżeli działalność prowadzona przez wygrywającego przetarg zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wymaga koncesji, zezwolenia lub licencji – dokumentu koncesji, zezwolenia lub licencji,
 - d) wpłaceniu kaucji zabezpieczającej należności przysługujące Spółdzielni z tytułu najmu lokalu, w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu najmu ustalonego w trybie przetargowym.
3. Zmiana zakresu działalności prowadzonej w wynajmowanym lokalu wymaga zgody Zarządu.
4. Zmiany stawki czynszu w okresie najmu dokonuje się w formie pisemnej.
5. Zmiana opłat niezależnych od właściciela nie stanowi zmiany umowy.
6. Termin zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego ustala Zarząd.
7. Umowa najmu lokalu użytkowego może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony.

§ 29

Umowa najmu lokalu użytkowego na czas nieoznaczony może być rozwiązana przez każdą ze stron bez podania powodu z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia.

§ 30

Umowa najmu lokalu użytkowego może być rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia gdy Najemca:

1. używa lokal w sposób niezgodny z jego umownym przeznaczeniem,
2. zalega z zapłatą należności za co najmniej dwa pełne okresy płatności, a postępowanie upomnieniowe nie osiągnęło zmierzonego efektu,
3. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego użytkowania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela,
4. bez zgody wynajmującego samowolnie wykonał w lokalu przeróbki, modernizacje i zmiany w stosunku do stanu pierwotnego,
5. nie wykonuje obowiązków wynikających z postanowień umowy najmu.

§ 31

W przypadku nie zawarcia umowy przez najemcę wybranego w drodze przetargu w terminie 14 dni od wezwania przez Zarząd do zawarcia umowy, wadium nie podlega zwrotowi.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 32

Najemca zobowiązany jest do:

1. użytkowania lokalu zgodnie z przeznaczeniem,
2. uzyskania zgody wynajmującego na dokonanie, na własny koszt, ewentualnych przeróbek i zmian w lokalu,
3. ponoszenia kosztów drobnych napraw w lokalu między innymi:
napraw podłóg, napraw, regulacji i malowania stolarki i ślusarki budowlanej, malowania ścian, drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody i energii elektrycznej,
4. utrzymania porządku i czystości w lokalu oraz na terenie zewnętrznym bezpośrednio przyległym do lokalu,
5. przestrzegania zasad określonych w Statucie i regulaminach obowiązujących w Spółdzielni.

§33

Wynajmujący zobowiązany jest do:

1. utrzymywania budynku, w którym znajduje się wynajęty lokal, w stanie technicznym zgodnym z obowiązującymi normami gwarantującymi bezpieczne zamieszkiwanie,
2. wykonywania prac remontowych i konserwacyjnych wynikających z przeglądów technicznych oraz bieżącej eksploatacji budynków,
3. zabezpieczenia terminowego wywozu nieczystości stałych,
4. wykonywania przeglądów rocznych i okresowych zgodnie z obowiązującym prawem i harmonogramami Spółdzielni.

§ 34

1. Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu lub jej rozwiązania najemca zobowiązany jest przekazać lokal wynajmującemu po uprzednim jego odnowieniu i doprowadzeniu do stanu pierwotnego.
2. Zarząd może zwolnić Najemcę z obowiązku przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, przy czym Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów.
3. Jeżeli Najemca nie przywróci lokalu do stanu pierwotnego Wynajmujący uprawniony jest do wykonania niezbędnych w tym celu prac, przy czym Najemca upoważnia Wynajmującego do zastępczego wykonania tych prac na koszt Najemcy. Koszty przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego mogą być potrącone z wniesionej kaucji.
4. Przekazanie następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 35

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się postanowienia Kodeksu Cywilnego, Ustawy o ochronie praw lokatorów, dodatkach mieszkaniowych i o zmianie Kodeksu Cywilnego, Statutu i innych aktów normatywnych.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Małgorzata Malesa-Gdula

Grzegorz Wyszogrodzki

**Załącznik do Regulaminu najmu lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej "Przełom"**

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że zapoznałam(em) się z warunkami przetargu zawartymi w regulaminie najmu lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej "Przełom" w Mińsku Mazowieckim.

Zapoznałam(em) się również z istotnymi warunkami umowy najmu lokalu użytkowego, które w pełni akceptuję i zobowiązuję się podpisać umowę w wyznaczonym terminie w przypadku wygrania licytacji.

Ponadto stwierdzam, że w wyniku przeprowadzonych oględzin znany jest mi stan techniczny i wyposażenie interesującego mnie lokalu użytkowego. W przedmiotowym lokalu użytkowym prowadzona będzie następująca działalność:

W przypadku nie wygrania przeze mnie przetargu proszę o przelanie wpłaconego wadium na konto:

.....
imię i nazwisko

.....
adres zamieszkania

.....
telefon kontaktowy

.....
nazwa i adres firmy

Mińsk Mazowiecki dn.

.....

Podpis