

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„WSPÓLNOTA”
w Tczewie

REGULAMIN

WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA ICH WYNAJEM

W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNOTA”
W Tczewie

Tczew 05.08.2014 r.



I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „WSPÓLNOTA ” w Tczewie oraz regulaminy wydane na jego podstawie.
3. Kodeks cywilny.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. nr 54 poz. 654 z późniejszymi zmianami).

II. Zasady ogólne

§ 1.

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, wolne w sensie prawnym, stanowiące własność Spółdzielni.

§ 2.

Mieszkania na wynajem z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe podlegają zasadom gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

§ 3.

Decyzję o przeprowadzeniu przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

III. Tryb postępowania przetargowego

§ 4.

1. Przetarg na wynajem lokali mieszkalnych przeprowadza się w trybie przetargu nieograniczonego.
2. Przetarg odbywa się w formie składania pisemnych ofert .

§ 5.

Przedmiotem przetargu jest ustalenie stawki najmu za lokal mieszkalny przeznaczony do najmu..

§ 6.

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie lokalnej lub na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, nie później niż na 7 dni przed terminem złożenia ofert przetargowych.

2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- 1) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
- 2) informację o położeniu lokalu, jego powierzchni użytkowej,
- 3) czas i miejsce składania pisemnych ofert,
- 4) minimalną cenę najmu lokalu mieszkalnego ustala Zarząd Spółdzielni,
- 5) przewidywane całkowite koszty najmu lokalu = czynsz eksploatacyjno-remontowy + min wymagana stawka najmu za lokal mieszkalny;
- 6) wysokość kaucji jaką przyszedł Najemca jest zobowiązany wpłacić przed zawarciem umowy najmu, która wynosi 10-cio krotność czynszu eksploatacyjno-remontowego, na wskazany rachunek bankowy Spółdzielni z określeniem terminu jego wpłaty,
- 7) informację o miejscu uzyskania niezbędnych danych o przetargu i terminie oględzin przedmiotu przetargu.

§ 7.

1. Przetarg na najem lokalu ma na celu wyłonienie najemcy, który zaoferuje najwyższą stawkę najmu lokalu mieszkalnego.
2. Dla ważności przetargu wymagane jest zgłoszenie się co najmniej jednego uczestnika .

§ 8.

1. Przystępujący do przetargu, obowiązany jest złożyć oświadczenie, iż znany jest mu stan techniczny lokalu oraz, że akceptuje treść projektu umowy najmu przedłożonego przez Spółdzielnię. Ujemne skutki nie zapoznania się przed przetargiem ze stanem technicznym lokalu i projektem umowy obciążają przystępującego do przetargu.
2. Przystępujący do przetargu winien w formie pisemnej złożyć oświadczenie o poprzednim miejscu zamieszkania, oraz podać informację o miejscu zatrudnienia i formie umowy o pracę oraz ilości osób ,które mają zamieszkiwać wspólnie z Najemcą.
3. Wygrywający przetarg zobowiązany jest w terminie 7 dni od daty poinformowania o rozstrzygnięciu przetargu zawrzeć ze Spółdzielnią umowę najmu lokalu będącego przedmiotem przetargu.
4. Nie zawarcie umowy jak w p. 3 powoduje , że prawo najmu lokalu mieszkalnego przechodzi na następną osobę spełniającą warunki przetargu.

§ 9.

1. Przetarg prowadzony jest przez Komisję Przetargową, którą powołuje Prezes Zarządu Spółdzielni z pośród Członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W przetargu biorą udział tylko Członkowie Komisji Przetargowej.
2. Komisja przetargowa składa się z przewodniczącego i przynajmniej dwóch członków.
3. Przetarg rozpoczyna się od otwarcia kopert z ofertami przetargowymi przez Członków Komisji Przetargowej i sprawdzenia zgodności poszczególnych ofert z warunkami przetargu.
4. Następnie wyboru najkorzystniejszej oferty dla Spółdzielni dokonują członkowie Komisji Przetargowej.
5. O wyniku przetargu wszyscy oferenci otrzymują pisemną informację.

§ 10.

1. Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest w terminie 7 dni od daty przetargu dokonać wpłaty kaucji zabezpieczającej, w wysokości podanej w § 6, pkt. 6. W przypadku braku wpłaty w tym terminie osoba ta traci prawo do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego.
2. Po wpłaceniu kaucji zabezpieczającej, z osobą wygrywającą przetarg umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera Zarząd Spółdzielni.
3. Niezależnie od wielkości opłaty czynszowej wylicytowanej w drodze przetargu najemca będzie regulował wszystkie opłaty związane z użytkowaniem przedmiotowego lokalu mieszkalnego.
4. Umowa zostanie zawarta w formie pisemnej.

§ 11.

Komisja przetargowa sporządza protokół z przebiegu przetargu i przedkłada go Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia.

§ 12.

Zarząd Spółdzielni zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu na każdym etapie jego postępowania bez podania przyczyn.

IV. Zasady wynajmu lokali i inne obowiązki wynajmującego i najemców.

§ 13.

1. Wstąpienie w stosunek najmu może nastąpić wyłącznie na podstawie umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią, jako wynajmującą, a określonymi osobami, jako najemcami.
2. Umowa najmu zostaje zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zawierać oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu w terminie wskazanym w żądaniu opróżnienia lokalu, zgodnie z art. 777 § 1 ust. 4 i 5 k. p. c. Oświadczenie stanowi załącznik do umowy.
3. Umowę najmu strony zawierają na czas oznaczony, z możliwością jej przedłużenia.

§ 14.

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wniesienie kaucji zabezpieczającej w wysokości i terminie określonym w § 6, pkt. 6.
2. Po rozwiązaniu umowy kaucja zabezpieczająca zostanie zwrócona najemcy w terminie 30 dni od daty opuszczenia lokalu, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu rozliczenia umowy najmu.
3. W przypadku nieopuszczenia lokalu po ustaniu umowy, najemca lub wprowadzone przez niego osoby zobowiązane będą do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości trzykrotnego czynszu i opłat eksploatacyjnych za każdy rozpoczęty miesiąc w przetrzymywaniu lokalu.

§ 15.

1. Najemca lokalu mieszkalnego uiszcza czynsz najmu oraz opłaty za używanie lokalu do 15 dnia miesiąca za dany miesiąc.
2. Oprócz czynszu najmu najemca obowiązany jest do comiesięcznego uiszczania opłat za używanie lokalu, zwanych czynszem eksploatacyjno-remontowym.
3. Za nieterminowe wnoszenie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
4. Czynsz najmu podlega corocznie wzrostowi o podany przez GUS stopień inflacji cen towarów i usług konsumpcyjnych.
5. Opłaty za używanie lokalu wnosi się zgodnie z decyzjami organów Spółdzielni.

§ 16.

Za opłaty z tytułu czynszu najmu i opłat należnych Spółdzielni odpowiadają wspólnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§ 17.

1. Najemca obowiązany jest użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem. W czasie trwania najmu lokalu mieszkalnego, osoby użytkujące ten lokal obowiązane są do przestrzegania regulaminu porządku domowego oraz dokonywania bieżących remontów utrzymujących lokal w niepogorszonym stanie technicznym.
2. Oddanie lokalu mieszkalnego w najem następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym określony jest stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
3. Protokół ten stanowi załącznik do zawartej umowy, jak również podstawę do rozliczenia finansowego z najemcą przy zwrocie lokalu.

§ 18.

1. Dokonywanie adaptacji i przeróbek lokalu jest możliwe wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni.
2. Koszty przystosowania i adaptacji ponosi najemca, po uzgodnieniu zakresu robót ze Spółdzielnią. Koszty te nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią po zakończeniu najmu.
3. Po zakończeniu najmu najemca jest zobowiązany:
 - 1) opuścić lokal i przekazać go Spółdzielni w dniu rozwiązania umowy w stanie nie gorszym niż określony w protokole zdawczo-odbiorczym,
 - 2) powiadomić Spółdzielnię o przygotowaniu lokalu do obioru na 3 dni przed opuszczeniem lokalu.

§ 19.

Najem lokalu zawarty na czas oznaczony wygasa po upływie terminu określonego w umowie.

§ 20.

Wynajmujący może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym, gdy najemca:

- 1) używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki najemcy dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania przez mieszkańców,
- 2) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali przez innych użytkowników,
- 3) zalega z zapłatą czynszu lub opłat co najmniej przez dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia przez Spółdzielnię na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- 4) podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody wynajmującego.

V. Postanowienia końcowe

§ 21.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają odpowiednie przepisy określone na jego wstępie.

§ 22.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 01/08/2014. z dnia 05.08.2014r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

Jednocześnie traci ważności „Regulamin przeprowadzania przetargów na wynajem lokali mieszkalnych będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej Wspólnota w Tczewie „ z dnia 22.02.2013r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa "WSPÓLNOTA"
83-110 TCZEW, ul. Kusocińskiego 1
Sekretarz Rady Nadzorczej

Ewa Figula

Spółdzielnia Mieszkaniowa "WSPÓLNOTA"
83-110 TCZEW, ul. Kusocińskiego 1
Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Wiesława Grabarczyk

Spółdzielnia Mieszkaniowa "WSPÓLNOTA"
83-110 TCZEW, ul. Kusocińskiego 1
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Roman Grzonkowski