

Uchwała Nr 24 /2020

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie  
z dnia 01.06.2020 r.**

**w sprawie przyjęcia Regulaminu najmu lokali i innych pomieszczeń, doboru najemców oraz zasad przeprowadzania przetargów lub aukcji na najem w Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie.**

Na podstawie § 77 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie postanawia się, co następuje:

§ 1

1. Przyjąć Regulamin najmu lokali i innych pomieszczeń doboru najemców oraz zasad przeprowadzania przetargów lub aukcji na najem w Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie w treści określonej w załączniku do niniejszej uchwały.
2. Uchylić Regulamin najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i innych pomieszczeń oraz doboru najemców w Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2010 z dnia 22 lutego 2010 r. ze zmianami.
3. Uchylić Regulamin przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/2010 z dnia 22 lutego 2010 r.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY  
GRZEGORZ KRAMEK

Załącznik - Regulamin najmu lokali i innych pomieszczeń doboru najemców oraz zasad przeprowadzania przetargów lub aukcji na najem w Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie z dnia 25.05.2020 r.

SEKRETARZ RN

.....  
/Marek Ciach/

PRZEWODNICZĄCY RN

.....  
/Piotr Czerwiński/

Załącznik do uchwały  
Rady Nadzorczej Spółdzielni  
Mieszkaniowej w Piastowie  
nr 29/2020 z dnia 01.06...2020

## **REGULAMIN**

### **najmu lokali i innych pomieszczeń, doboru najemców oraz zasad przeprowadzania przetargów luba aukcji na najem w Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie**

#### **I. Ogólne zasady kwalifikowania lokali mieszkalnych do najmu**

##### **§ 1**

1. Lokalami przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności mieszkania z odzysku (nie posiadające spółdzielczego lokatorskiego prawa), do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły i nie ciąży na nich prawa osób trzecich,
2. Decyzje o zakwalifikowaniu lokalu do wynajmu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

#### **II. Kryteria doboru najemców lokali mieszkalnych**

##### **§ 2**

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być w szczególności:
  - 1) członkowie mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, zalegający z opłatami za używanie lokali ponad 12 miesięcy, którzy zrzekną się prawa do dotychczas zajmowanego lokalu w zamian za wynajęcie im mniejszego mieszkania,
  - 2) byli członkowie Spółdzielni, lub członkowie ich rodzin wspólnie z nimi zamieszkujący oraz osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu, których przekwaterowanie dokonane zostanie do wskazanego przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego przeznaczonego do wynajęcia,
  - 3) członkowie mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, którzy utracili możliwość zamieszkania w dotychczasowym mieszkaniu na skutek klęski żywiołowej,
  - 4) Gmina Piastów – w przypadku lokali socjalnych dla osób z orzeczoną eksmisją zajmujących w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni lokale bez tytułu prawnego,
  - 5) inne osoby fizyczne i prawne.
2. Decyzje co do pierwszeństwa wstąpienia w stosunek najmu podejmuje Zarząd.

#### **III. Ogólne zasady najmu lokali mieszkalnych**

##### **§ 3**

1. Zarząd powołuje Komisję do zbierania ofert na najem, która liczy co najmniej trzech członków.
2. Zarząd określa cenę wyjściową netto za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, datę i godziny udostępnienia do obejrzenia lokalu oraz termin i miejsce składania ofert na najem.
3. Ogłoszenie o wolnym lokalu do wynajęcia umieszcza się w internetowych portalach ogłoszeń o nieruchomościach, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach informacyjnych Spółdzielni.
4. Oferty należy składać w formie i treści określonej w ogłoszeniu.

5. Komisja po zebraniu ofert przedstawia je Zarządowi, który wybiera najkorzystniejszą z nich.
6. Zarząd w zależności od okoliczności zawiera z wybranym najemcą umowę na czas oznaczony lub nieoznaczony.

#### § 4

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy określa umowa najmu oraz przepisy: „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie remontów i napraw wewnątrz lokali oraz określający te obowiązki przy zwalnianiu lokali” oraz „Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie”.
2. Wydanie lokalu najemcy następuje protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez administrację osiedla, szczegółowo określającym stan techniczny lokalu – oraz wskazania liczników pomiaru zużycia mediów na dzień wydania lokalu.

#### § 5

1. Najemca może przeprowadzić w lokalu remont tylko za zgodą Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących najemcą napraw.
3. Spółdzielnia może żądać usunięcia ulepszeń wykonanych przez najemcę i przywrócenia stanu poprzedniego albo ulepszenia zatrzymać. Prawa i obowiązki stron umowy najmu szczegółowo określa umowa, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.

#### § 6

Najemcy bez zgody Spółdzielni nie wolno podnajmować całości lub części lokalu albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie. Naruszenie tego warunku stanowi może podstawę do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

#### § 7

1. Najemca lokalu mieszkalnego obowiązany jest uiszczać czynsz najmu ustalony przez Zarząd wg zasad przyjętych przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem wysokości odpisu na fundusz remontowy przypadającego na ten lokal oraz opłaty za media z uwzględnieniem rozliczenia wody niezbilansowanej. Wysokość czynszu najmu, opłaty za media oraz ich płatności stron określają w umowie.
2. Czynsz najmu lokali mieszkalnych określa się na zasadach ustalonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

#### § 8

Najemca jest zobowiązany do wniesienia kaucji zabezpieczającej przedmiot najmu, wysokość kaucji określa Zarząd.

#### § 9

Po zakończeniu umowy najmu najemca zobowiązany jest przekazać lokal Spółdzielni protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie 7 dni od daty jej wygaśnięcia. Spółdzielnia zobowiązana jest do rozliczenia się z najemcą z kaucji w ciągu miesiąca od dnia zdania lokalu przez najemcę, po potrąceniu ewentualnej należności wynajmującego (Spółdzielni) z tytułu najmu lokalu.

## § 10

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy Statutu, Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte przed wejściem w życie niniejszego regulaminu zachowują nadal swą moc prawną, a ich dalsza realizacja winna odbywać się na warunkach w nich określonych.

## § 11

### IV. Zasady najmu oraz przeprowadzania przetargów lub aukcji na najem lokali użytkowych.

1. Spółdzielnia może oddać w najem członkom lub innym osobom fizycznym oraz osobom prawnym lokal użytkowy powyżej 30 m<sup>2</sup> w drodze pisemnego przetargu określonego poniżej.
2. Postępowanie przetargowe przeprowadza Komisja, która liczy co najmniej trzech członków, powołana przez Zarząd Spółdzielni w Piastowie.
3. Komisja może mieć charakter stały, bądź być powołana do konkretnego postępowania.
4. Komisja przeprowadza postępowanie przetargowe przy zachowaniu poufności uzyskanych informacji.
5. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w internetowych portalach ogłoszeń o nieruchomościach, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach informacyjnych oraz wewnątrz budynków Spółdzielni z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem.
6. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać:
  - 1) adres Spółdzielni,
  - 2) dane o lokalu w tym podanie terminu wizji lokalnej,
  - 3) termin postawienia lokalu do dyspozycji,
  - 4) miejsce i termin składania ofert oraz termin ich otwarcia,
  - 5) określenie wysokości wadium,
  - 6) wskazanie o obowiązku wpłacenia przez wygrywającego przetarg kaucji o ile jest wymagana,
  - 7) stwierdzenie, że przetarg może być zamknięty bez dokonania wyboru oferty,
7. Do ogłoszenia o aukcji zapisy powyższe stosuje się odpowiednio.
8. Szczegółowe warunki przetargu lub aukcji określa Zarząd Spółdzielni dla konkretnego postępowania i publikuje je na stronie internetowej Spółdzielni.
9. W pracach Komisji nie mogą brać udziału:
  - 1) osoby stające do przetargu, aukcji lub osoby pozostające z nimi w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności,
  - 2) wstępni lub zstępni osób stających do przetargu.
10. W przypadku złożenia ofert na więcej niż jeden lokal użytkowy oferent zobowiązany jest do wniesienia sumy wadium.
11. Wadium, którego wysokość określa każdorazowo Zarząd, należy wnieść przelewem na konto Spółdzielni.
12. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg nie podlega zwrotowi i zalicza się je w poczet kaucji lub czynszu najmu.

13. Wadium nie podlega zwrotowi w przypadku gdy oferent, który wygrał przetarg nie zawrze umowy najmu w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu lub zrezygnuje z najmu lokalu z przyczyn nie leżących po stronie Spółdzielni.
14. Oferentom, których oferty nie zostały wybrane wadium zwraca się nie później niż 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
15. Oferty nie podlegają zwrotowi.
16. Otwarcie ofert następuje w terminie do 7 dni od zakończenia ich przyjmowania, chyba że w ogłoszeniu wskazano inaczej.
17. Oferenci mogą być obecni przy otwarciu ofert.
18. W trakcie otwarcia ofert przewodniczący Komisji przetargowej odczytuje z ofert wysokość oferowanej stawki czynszu oraz proponowaną działalność.
19. Przetarg może mieć charakter etapowy.
20. Kryteria wyboru oferenta określa Zarząd w ogłoszeniu.
21. W trakcie przetargu na najem lokalu użytkowego przetargowi podlega stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Stawka czynszu nie obejmuje innych opłat związanych z najmem ustalonych zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni.
22. Minimalną stawkę czynszu do specyfikacji przetargowej określa Zarząd Spółdzielni.
23. Po zakończeniu otwarcia ofert Komisja przetargowa, bez udziału oferentów, ustala propozycję rozstrzygnięcia przetargu przy czym decyzja podejmowana jest w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
24. Po dokonaniu wyboru oferenta przez Komisję, sporządzany jest protokół z obrad Komisji ze wskazaniem oferenta, który wygrał przetarg. W protokole należy umieścić wszystkie wniesione na piśmie zastrzeżenia do przeprowadzonej procedury przez inne osoby nie zasiadające w Komisji.
25. Zarząd Spółdzielni przed rozstrzygnięciem przetargu zobowiązany jest do zapoznania się z zastrzeżeniami do przeprowadzonej procedury przetargowej.
26. Przetarg może być zamknięty przez Spółdzielnię bez dokonania wyboru oferenta co należy opublikować w taki sam sposób jak ogłoszenie o przetargu.
27. Niezależnie od publikacji określonej w ustępie poprzednim, o wyborze najmcy (oferenta) lub o zamknięciu przetargu bez wyboru najmcy (oferenta) należy pisemnie powiadomić uczestników przetargu (art. 70<sup>3</sup> § 2 k.c.).
28. Zapisy powyższe stosuje się odpowiednio do aukcji.
29. W przypadku bezskutecznego przeprowadzenia przetargu na najem Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie uprawniony jest do wynajęcia lokalu bez przetargu w drodze negocjacji stawki za 1 m powierzchni użytkowej lokalu z zastrzeżeniem, że wynegocjowana stawka nie może rażąco odbiegać od rynkowego czynszu najmu.
30. Lokal może być wynajęty także z pominięciem procedury przetargowej gdy przemawia za tym interes Spółdzielni.
31. Z wygrywającym przetarg Zarząd może prowadzić negocjacje dotyczące zakresu prac remontowych i modernizacyjnych planowanych przez najmcy. Negocjacje nie mogą skutkować obniżeniem ceny czynszu najmu lokalu zawartej w ofercie.

32. Najemca zobowiązany jest do wpłacenia kaucji zabezpieczającej w wysokości co najmniej trzykrotności miesięcznego czynszu za lokal użytkowy, który będzie wynajmowany.
33. Zmiana przeznaczenia lokalu użytkowego wymaga zgody Zarządu.
34. Lokale użytkowe o powierzchni mniejszej niż 30 m<sup>2</sup> Zarząd oddaje w najem odpowiednio do zasad jak w § 3 niniejszego Regulaminu.

**V. Pomieszczenia znajdujące się w częściach wspólnych nieruchomości budynkowych i inne nie przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej (pomieszczenia na piętrach, podschodówki, suszarnie, itp.)**

**§ 12**

1. Zadysonowanie pomieszczenia następuje według kolejności wynikającej z ewidencji wniosków o najem prowadzonych przez Administratora Osiedla.
2. W pierwszej kolejności realizowane są wnioski mieszkańców danej nieruchomości budynkowej (klatki schodowej) a w dalszej kolejności wnioski mieszkańców z innych budynków Spółdzielni.

**§ 13**

1. Najem lokali użytkowych oraz pomieszczeń wymienionych w § 12 odbywa się na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony.
2. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy określa umowa najmu.
3. Wydanie lokalu najemcy następuje protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez Administratora Osiedla, szczegółowo określającym stan techniczny lokalu – oraz wskazania liczników zużycia mediów na dzień wydania lokalu.

**§ 14**

1. W trakcie trwania umowy najmu lokalu użytkowego najemca ma obowiązek stosowania się do przepisów zawartych w niniejszym regulaminie tj. w § 5 ust. 1 i 3, § 6, § 7 i § 8.
2. Po zakończeniu najmu ma zastosowanie § 5 ust. 2 i § 9 niniejszego regulaminu.

**§ 15**

Kwotę najmu lokalu użytkowego i pomieszczeń określonych w § 12 ustala Zarząd na podstawie zasad zatwierdzonych w uchwale Rady Nadzorczej z uwzględnieniem wysokości odpisu na fundusz remontowy, przypadającego na ten lokal.

**§ 16**

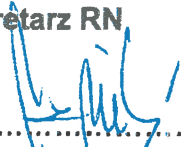
1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy Statutu, Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r. Nr 31 poz. 266).
2. Do umów najmu lokali użytkowych zawartych przed wejściem w życie niniejszego regulaminu stosuje się przepisy obowiązujące w dniu ich zawarcia o ile przepisy bezwzględnie obowiązujące nie stanowią inaczej.

VI. Postanowienia końcowe

§17

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 01.05.2020, uchwałą nr 24/2020

Sekretarz RN



.....  
/ Marek Ciacki/

Przewodniczący RN



.....  
/Piotr Czerwiński/

  
RADCA PRAWNY  
GRZEGORZ GRAMEK