

Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice”

§ 1

Niniejsze przepisy określają zasady przetargu na najem lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice”.

§ 2

1. Przez umowę najmu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać najemcy lokal mieszkalny do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić Spółdzielni umówiony czynsz oraz inne świadczenia związane z przedmiotem najmu.
2. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane przez Spółdzielnię osobom pełnoletnim, o pełnej zdolności do czynności prawnych.
3. Najemcą lokalu mieszkalnego może być również osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, jeżeli przeznaczy go na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich pracowników.

§ 3

1. Umowę zawiera się w formie pisemnej i winna ona w szczególności określać:
 - a) strony umowy, numer dowodu, numer PESEL, adres zameldowania na pobyt stały lub czasowy, adres do doręczeń po rozwiązaniu umowy, a w przypadku osób prawnych i jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej dodatkowo poza danymi identyfikującymi także numer KRS a także numer NIP jeśli został nadany.
 - b) dane osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania,
 - c) położenie lokalu i jego powierzchnię,
 - d) wysokość czynszu oraz pozostałych opłat, a także sposób zmiany stawek,
 - e) terminy płatności,
 - f) wysokość kaucji i zasady jej zwrotu,
 - g) sposób rozwiązania umowy, terminy wypowiedzenia oraz sposób zmiany poszczególnych jej postanowień,
 - h) zastrzeżenie, że wszelkie zmiany w układzie instalacji technicznych, elementów konstrukcyjnych budynku, a także wystroju zewnętrznego budynku wymagają zgody Spółdzielni, oraz powinny posiadać wymaganą prawem dokumentację,
 - i) zasady rozliczania nakładów poniesionych na przedmiot najmu.
2. Przed wydaniem lokalu strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, wyposażenie, wskazania zamontowanych urządzeń pomiarowych i inne.

§ 4

1. Z tytułu najmu najemcy obowiązani są do zapłaty czynszu, płatnego miesięcznie do dnia 25 każdego miesiąca z góry.
2. Czynsz najmu może podlegać corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
3. Oprócz czynszu najemcy obowiązani są wносить do Spółdzielni wpłaty na fundusz remontowy oraz opłaty niezależne, w tym świadczenia związane z eksploatacją lokalu, w tym m.in: opłata za energię cieplną, wodę zimną i ciepłą, podatek od nieruchomości, wywóz nieczystości i dzierżawę pojemników, dzwigi, domofon itd.

4. Wpłaty na fundusz remontowy oraz opłaty niezależne od Spółdzielni m.in. za centrale ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, wywóz nieczystości, dźwigi pobierane i rozliczane są wg odrębnych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

§ 5

1. Dla zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego przysługujących Spółdzielni w dniu przekazania lokalu przez Spółdzielnię, pobierana jest kaucja w wysokości trzykrotnego czynszu miesięcznego za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu – płatna przelewem na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy.
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 6

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne osobiście lub pełnomocnicy tych osób posiadający notarialne pełnomocnictwo do występowania w ich imieniu oraz osoby prawne i jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, poprzez swoich przedstawicieli bądź pełnomocników notarialnie upoważnionych.

§ 7

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

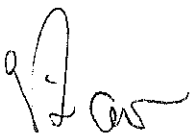
- 1) przedstawienie dowodu wpłacenia wadium,
- 2) okazanie dowodu tożsamości, jeżeli uczestnikiem przetargu jest osoba fizyczna,
- 3) złożenie aktualnego wypisu z właściwego rejestru wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą przetargu,
- 4) złożenie stosownych pełnomocnictw, jeżeli osoba fizyczna nie działa osobiście, bądź prawo do reprezentowania nie wynika z dokumentów, o których mowa w punkcie 3,
- 5) złożenie nie później niż na godzinę przed przetargiem przez uczestnika przetargu oświadczenia, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu, statutem Spółdzielni, Regulaminem wynajmu i przyjmuje bez zastrzeżeń warunki przetargu,
- 6) przedłożenie pisemnej zgody współmałżonka nie biorącego udziału w przetargu jeżeli osoba pozostaje w związku małżeńskim i we wspólności majątkowej małżeńskiej.

§ 8

Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni w formie przetargu ustnego nieograniczonego (licytacji).

§ 9

1. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej (lub na portalu internetowym), na stronie internetowej Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. Ogłoszenie winno zawierać w szczególności:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) opis i lokalizację lokalu,
 - 3) kwotę wywoławczą miesięcznego czynszu, zwanej dalej „kwotą wywoławczą”, wysokość wadium oraz termin i sposób jego wniesienia,
 - 4) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
 - 5) inne warunki przetargu,



- 6) informację o terminach udostępnienia lokalu do oględzin,
- 7) zastrzeżenie o prawie Spółdzielni do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny,
- 8) informację o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy,
- 9) informację o możliwości zapoznania się z regulaminem przetargu.

§ 10

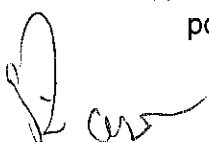
Kwotę wywoławczą ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie analizy kosztów, w wysokości nie niższej niż opłata eksploatacyjna ustalona dla członków Spółdzielni w danej nieruchomości. W przypadkach uzasadnionych sytuacją rynkową Zarząd może obniżyć kwotę wywoławczą przy pierwszym przetargu do poziomu nie niższego niż koszty rzeczywiste.

§ 11

1. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje komisję przetargową składającą się co najmniej z trzech pracowników, w tym przewodniczącego komisji. W przetargu uczestniczy jako obserwator prac Komisji co najmniej jeden oddelegowany członek Rady Nadzorczej.
2. Członkami Komisji nie mogą być osoby, które z przystępującymi do przetargu lub pełnomocnikami, przedstawicielami pozostają w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwość co do ich bezstronności.
3. Członek Komisji, który stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności wymienione w ust. 2 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania przetargowego, a jeżeli nie wyłączy się, podlega wyłączeniu przez Komisję. W tym przypadku Zarząd powinien niezwłocznie uzupełnić skład Komisji Przetargowej.
4. Członkowie Komisji Przetargowej składają oświadczenie o zachowaniu tajemnicy służbowej oraz oświadczenie, że nie zachodzą przesłanki wymienione w ust. 2.

§ 12

1. Zakres działania komisji przetargowej obejmuje:
 - a) odczytanie warunków przetargowych,
 - b) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie listy uczestników przetargu,
 - c) potwierdzenie wniesienia wadium,
 - d) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób, które spełniły warunki określone w § 7.
 - e) podanie charakterystyki mieszkania (położenie, kondygnacja i ewentualnie inne dane),
 - f) podanie wysokości postąpień,
 - g) przeprowadzenie licytacji,
 - h) sporządzenie protokołu przetargowego.
2. Prowadzącym przetarg jest przewodniczący Komisji Przetargowej,
3. W przypadku, gdy przedmiotem ogłoszonego przetargu jest więcej niż jeden lokal mieszkalny postępowanie przetargowe prowadzi się oddzielnie dla każdego z nich w kolejności uwidocznionej w ogłoszeniu przetargowym.
4. Przewodniczący podaje kwotę wywoławczą i informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej kwoty dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
5. Uczestnicy przetargu, którzy spełniają warunki przetargu, otrzymują kartę uczestnictwa z numerem, uprawniającą do udziału w przetargu. Kartę należy zachować do głosowania i ewentualnego zwrotu wadium.
6. Podczas licytacji obowiązuje cisza, w celu rzetelnego przeprowadzenia przetargu.
7. Nie dozwolone jest zabieranie głosu przez uczestników przetargu, przerywanie licytacji, pod rygorem wykluczenia takiego uczestnika z przetargu.



8. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne, coraz to wyższe kwoty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia.
9. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią zaoferowaną kwotę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza numer karty uczestnictwa zwycięzcy przetargu.

§ 13

1. Przetarg jest ważny, jeżeli zgłosiło w nim udział co najmniej dwóch uczestników i chociaż jeden z nich zaoferował co najmniej dwa postąpienia powyżej kwoty wywoławczej.
2. Członkowie Komisji przetargowej oraz osoby uczestniczące w charakterze urzędowym nie mogą brać udziału w postępowaniu przetargowym.
3. W sali, w której odbywa się przetarg mają prawo przebywać tylko członkowie komisji przetargowej, członkowie Rady Nadzorczej obserwujący przetarg i uczestnicy przetargu, którzy wpłacili w terminie wadium.
4. W przypadku możliwości organizacyjnych Komisja Przetargowa może wyrazić zgodę na obecność jednej osoby towarzyszącej licytantom.
5. W trakcie posiedzenia Komisji Przetargowej członek Rady Nadzorczej może wnieść pisemne uwagi do protokołu, a w przypadku wniesienia uwag dotyczących nieprawidłowości w prowadzeniu postępowania przetargowego zobowiązany jest o powyższym niezwłocznie powiadomić Przewodniczącą Rady Nadzorczej lub jego Zastępcę, który w terminie do 3 dni zwołuje zebranie tego organu Spółdzielni.

§ 14

1. Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół, który podpisują wszyscy jej członkowie oraz uczestnik wygrywający przetarg.
2. Protokół ten powinien zawierać:
 - 1) skład Komisji Przetargowej oraz członków Rady Nadzorczej,
 - 2) miejsce i datę przetargu,
 - 3) oznaczenie lokalu stanowiącego przedmiot przetargu,
 - 4) kwotę wywoławczą,
 - 5) opis przebiegu licytacji (numery kart uczestników i ich kolejnych przebieg),
 - 6) wysokość kwoty wylicytowanej,
 - 7) nieprzekraczalny 14 termin zawarcia umowy,
 - 8) imię i nazwisko, nr dowodu tożsamości, miejsce zamieszkania, pesel uczestnika, który wygrał przetarg oraz oświadczenie o jego stanie cywilnym,
 - 9) oświadczenie osoby wygrywającej przetarg, że znane są jej warunki zawarcia umowy najmu, w szczególności dotyczące obowiązków uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją, utrzymaniem lokalu i utrzymaniem nieruchomości wspólnej (w tym kosztów zarządu), jak również stanowiących mienie spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami i Statutem Spółdzielni,
 - 10) ewentualne wnioski i oświadczenia osób obecnych przy przetargu,
 - 11) ewentualną wzmiankę o odwołaniu, unieważnieniu lub odstąpieniu od przetargu,
 - 12) podpisy członków Komisji, członków Rady Nadzorczej oraz uczestnika wygrywającego przetarg.

§ 15

1. Zwycięzca przetargu powinien zawrzeć umowę w terminie 14 dni od zakończenia przetargu. W razie nie zawarcia umowy z przyczyn leżących po stronie zwycięzcy przetargu, prawo do zawarcia umowy najmu danego lokalu posiada oferent, który zgłosił stawkę bezpośrednio poprzedzającą stawkę wylicytowaną.

2. Szczegółowe warunki najmu określa umowa.

§ 16

1. Wadium zostaje zwrócone: z zastrzeżeniem ust. 2, w kasie Spółdzielni po zakończeniu przetargu.
2. Wadium wniesione przez wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet kaucji.
3. W przypadku nie zawarcia umowy najmu w terminie określonym w § 15 ust. 1 wadium przepada.

§ 17

1. W przypadku, gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd przeprowadza drugi przetarg ustny nieograniczony.
2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd organizuje kolejny przetarg.
3. W przypadku nieskuteczności trzech kolejnych przetargów Zarząd może obniżyć kwotę wywoławczą.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18

1. Komisja przetargowa ma prawo odwołania przetargu z przyczyn uniemożliwiających prawidłowe przeprowadzenie przetargu, a w szczególności w przypadku niewystarczającej liczby uczestników, którzy wnieśli wadium w wymaganym terminie i wysokości.
2. Komisja przetargowa ma prawo odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny, co może nastąpić przed ostatnim (trzecim) przebicciem.
3. Zarząd Spółdzielni może odwołać lub unieważnić przetarg na każdym jego etapie bez podania przyczyny. Decyzję o unieważnieniu przetargu podejmuje Zarząd w formie uchwały wraz z pisemnym uzasadnieniem. Unieważnienie przetargu może nastąpić na wniosek Komisji lub po ujawnieniu naruszenia postanowień § 11.
4. Do przypadków nie ujętych w Regulaminie stosuje się odpowiednio przepisy prawa.
5. Zarząd Spółdzielni rozpatruje ewentualne zastrzeżenia i zatwierdza kwestionowany protokół przetargowy od strony formalno-prawnej w terminie 7 dni od dnia przetargu.

§ 19

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu ...26.02.2019 v. uchwałą nr ..39/XIII.2019 i ma moc obowiązującą z dniem podjęcia uchwały.
2. Traci moc Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Mistrzejowice” przyjęty w dniu 12 stycznia 2016 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „Mistrzejowice”
Ewa Chmúrzyńska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
SM „Mistrzejowice”
Genowefa Głowiak