

**REGULAMIN**  
**najmu lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„Jedność”**  
**w Ostródzie**

Ostróda, dnia 13.10.2011 r.

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

Postanowienia Regulaminu określają tryb i zasady najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz prawa i obowiązki stron umowy najmu.

Regulamin opracowano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( j.t. Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.) zwanej dalej u.o.o.p.l, ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 94 ze zm.) art. 659 - 709, zwanej dalej K.C. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( j.t. Dz. U. Nr 119, poz. 1116 z 2003 r. ze zm. ) zwanej dalej usm i Statutu Spółdzielni.

### **§ 2**

Spółdzielnia może wynająć lokal wyłącznie na podstawie umowy najmu określając szczegółowe warunki najmu na podstawie 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 „Jedność” w Ostródzie,
2. Spółdzielni - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Jedność” w Ostródzie,
3. Zarządzie - rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Ostródzie,
4. Najemcy – rozumie się przez to osoby fizyczne lub prawne wynajmujące lokale mieszkalne, użytkowe, garaże,
5. Wynajmującym – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Jedność” w Ostródzie,
6. Stawce wywoławczej - rozumie się przez to wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu /bez podatku VAT/ za 1m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> 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 w przetargu zaoferowała najwyższą stawkę czynszu najmu,
10. Przebicciu – rozumie się przez to zaoferowaną przez uczestnika przetargu wyższą stawkę czynszu najmu.
11. Opłatach niezależnych – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz za odbiór ścieków, odpadów i nieczystości stałych.
12. Czynszu - rozumie się przez to koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych w części przypadającej na dany lokal, na które składają się między innymi koszty z tytułu:
  - podatku od nieruchomości ,ubezpieczenia, administrowania, konserwacji, utrzymania zieleni, utrzymania czystości na klatkach schodowych i posesji, energii cieplnej, elektrycznej, wody, utrzymania technicznego budynku i inne.

## **II. TRYB I ZASADY NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH**

### **§ 5**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale 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 brak popytu.
2. Decyzję o zakwalifikowaniu odzyskanego lokalu na wynajem podejmuje Zarząd, a dla nowo wybudowanych – Rada Nadzorcza.

### **§ 6**

Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.

### **§ 7**

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

W szczególności dotyczy to konieczności przeprowadzenia osób z dotychczas zajmowanych lokali mieszkalnych o dużej powierzchni z nakazem eksmisji posiadających zadłużenie wobec Spółdzielni, które nie są w stanie spłacać powstałych zaległości i regulować bieżących opłat.

## **§ 8**

Po rozpatrzeniu wszystkich zaistniałych sytuacji wymienionych w § 7 i ich załatwieniu w pierwszej kolejności, Spółdzielnia przedkłada oferty członkom Spółdzielni a następnie innym osobom.

## **§ 9**

1. Oferty najmu członkom, przedkładane są przez Spółdzielnię w kolejności złożonych przez nich wniosków o wynajem lokalu mieszkalnego.
2. Oferty najmu pozostałych osób rozpatrywane są w drodze przetargu zgodnie z 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**

1. Umowa najmu winna być zawarta na czas oznaczony, zaś w szczególnie uzasadnionych przypadkach na czas nieoznaczony.
2. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są jego Najemcami, chociażby umowa najmu została zawarta przez jednego z nich.
3. W okresie trwania najmu strony umowy obowiązane są informować się nawzajem na piśmie o zmianie miejsca swojego pobytu, adresu i siedziby.
4. Spółdzielnia doręcza pisma na adres ostatnio przez Najemcę podany. Najemca zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swojego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu, bądź nie podjęte w terminie uważa się za doręczone prawidłowo. Za prawidłowe doręczenie pisma uznaje się również odmowę przyjęcia pisma.

## § 12

1. Najemca zobowiązany jest do dokonania wpłaty kaucji w wysokości ustalonej przez Zarząd, której wysokość nie może przekroczyć 12-krotnie miesięcznego czynszu w dniu zawarcia umowy.
2. 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.
3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji nastąpi w terminie jednego miesiąca po protokólnym przejęciu lokalu przez Wynajmującego i potrąceniu należności, o których mowa w ust. 2.
4. W przypadku zawierania umowy najmu z osobą, która pozostaje w dotychczasowym lokalu i której członkostwo w Spółdzielni ustało w miejsce kaucji zatrzymuje się wkład lokatorski lub budowlany. Wartość rynkową lokalu wylicza rzeczoznawca majątkowy na datę ustania członkostwa. Wkład nie podlega dalszej rewaloryzacji lub oprocentowaniu i jest wypłacany po opróżnieniu lokalu w kwocie nie wyższej niż uzyskana przez Spółdzielnię w przetargu na zbycie tego lokalu - 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 opłat ustalana jest w drodze najkorzystniejszej (najwyższej) stawki uzyskanej w ogłoszonym przetargu.
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. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając na piśmie jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana opłat, o których mowa w ust. 1 będzie dokonywana jednostronnie aneksem Wynajmującego i stanowi integralną część umowy.
4. Podwyższenie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.
5. Podwyższenie opłat niezależnych od Wynajmującego nie stanowi zmiany umowy.
6. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

## § 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, określonego w umowie, a także w przypadku śmierci najemcy przed upływem tego terminu.

### **III. TRYB I ZASADY USTALANIA NAJEMCÓW LOKALI UŻYTKOWYCH I GARAŻY W DRODZE PRZETARGU**

## § 16

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

## § 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 Prezes Zarządu.

## § 18

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni na stronie internetowej Spółdzielni oraz w innych zwyczajowo przyjętych miejscach.
2. W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczone informacje o przetargach dotyczących kilku lokali lub garaży.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać informacje o:
  - 1) lokalu / garażu ( położenie, metraż, przeznaczenie ),
  - 2) stawce wywoławczej czynszu nie obejmującej opłat niezależnych od Spółdzielni,
  - 3) terminie i miejscu przetargu,
  - 4) terminie, w którym można oglądać przedmiot przetargu,

- 5) czasie i miejscu, gdzie można się zapoznać z niniejszym Regulaminem,
- 6) wysokości wadium oraz o terminie i sposobie jego wniesienia i zwrotu,
- 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, wraz 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.
2. O dopuszczeniu do przetargu rozstrzyga komisja przetargowa.

## **§ 23**

Przetarg jest przeprowadzany w formie ustalonej przez Zarząd, która jest uzależniona od potrzeb Spółdzielni, a ogólne zasady jego przeprowadzenia określa Regulamin przetargów Spółdzielni, ogłoszenie i specyfikacja.

## **§ 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) informacje o uczestnikach ,
  - 4) wynik przetargu,
  - 5) imię i nazwisko lub nazwę oraz adres wygrywającego przetarg.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisują wszyscy członkowie komisji przetargowej.
3. Przetarg zatwierdza Prezes Zarządu.

## **§ 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 wybór najemcy lokalu użytkowego lub garażu jest bezskuteczny, zostanie unieważniony, zakończy się wynikiem negatywnym lub wygrywający przetarg nie przystąpi do zawarcia umowy najmu – Zarząd ma prawo dokonać wyboru najemcy bez konieczności ogłaszania kolejnego przetargu spośród zainteresowanych osób, które zaproponują najkorzystniejsze warunki najmu lub będzie to jedyna osoba gotowa zawrzeć ze Spółdzielnią umowę najmu na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię.

## **§ 27**

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



## **IV. WARUNKI I ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU**

### **§ 28**

1. Z osobą wyłonioną w wyniku przetargu zawiera się umowę najmu po uprzednim zatwierdzeniu protokołu przetargu przez Prezesa Zarządu oraz dokonaniu przez wygrywającego przetarg czynności określonych w ust. 2.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest dokonanie przez osobę wyłonioną w wyniku przetargu i w postępowaniu bezprzetargowym następujących czynności:
  - 1) podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu, garażu i stanowi podstawę rozliczeń przy jego zwrocie.
  - 2) złożenie dokumentów związanych z działalnością przez osoby, które wygrały przetarg i będą prowadzić w najmowanym lokalu działalność gospodarczą, 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,
  - 3) wpłacenie kaucji, która jest zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu w trakcie użytkowania oraz zabezpieczeniem wszelkich należności finansowych z tytułu najmu.
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 ustala Zarząd.

### **§ 29**

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

### § 30

Umowa najmu lokalu 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,
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego użytkowania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Spółdzielni,
- 4) bez zgody Spółdzielni samowolnie wykonał w lokalu przeróbki, modernizację i zmiany w stosunku do stanu pierwotnego,
- 5) nie wykonuje innych 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 jego przeznaczeniem.
2. Uzyskania zgody Wynajmującego na dokonanie, na własny koszt ewentualnych przeróbek i zmian w lokalu.
3. Naprawy wewnątrz lokalu:
  - a. naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - b. naprawy okien i drzwi,
  - c. naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - d. naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem, naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - e. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,

- f. malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych, grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
4. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy Najemcy lub osób z nim zamieszkałych obciążają Najemcę.
5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków Najemcy oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego Najemcy, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
6. Utrzymania porządku i czystości w lokalu oraz na terenie zewnętrznym bezpośrednio przyległym do lokalu.
7. 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 lub użytkowanie.
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.
5. Zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych, energii cieplnej, energii elektrycznej, oraz urządzeń stanowiących wyposażenie budynku.
6. Do Wynajmującego należy w szczególności:
  - 1) naprawa i wymiana wewnętrznych instalacji: zimnej i ciepłej wody, gazowej – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami oraz naprawa instalacji elektrycznej na doprowadzeniu do lokalu.

### **§ 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

1. 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 wewnętrznych.
2. Traci moc Regulamin najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” z dnia 20.05.1996r wraz z aneksami.
3. Niniejszy Regulamin uchwalono uchwałą Rady Nadzorczej Nr 28/2011z dnia 13.10.2011 r. wpisanej do protokołu Rady Nadzorczej Nr 9/2011.
4. Zmiany wprowadzono Aneksem Nr 1/2012 zatwierdzonym uchwałą Nr 7/12 z dnia 20.02.2012 r. przez Radę Nadzorczą.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....  
Danuta Petrusiewicz

.....  
Mirosław Marczuk

Załącznik do Regulaminu najmu  
lokalu w Spółdzielni  
Mieszkaniowej "Jedność" w  
Ostródzie

### O Ś W I A D C Z E N I E

Oświadczam, że zapoznałam(em) się z warunkami przetargu zawartymi w Regulaminie najmu lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej "Jedność" w Ostródzie.

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

Ponadto stwierdzam, że w wyniku przeprowadzonych oględzin znany jest mi stan techniczny i wyposażenie interesującego mnie lokalu użytkowego, garażu. 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

.....

Ostróda, dnia .....

.....

Podpis