

REGULAMIN

najmu oraz trybu przeprowadzania przetargów na najem lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” we Wrocławiu

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2013 r. Poz. 1443, z późn. zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. Poz. 1222, z późn. zmianami).
3. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. Poz. 150 z późn. zmianami).
4. Ustawa z dnia 3.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2014 Poz. 121 z późn. zmianami).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” we Wrocławiu.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Na podstawie § 37 Statutu, Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi, jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej, oraz z osobami prawnymi umowy najmu lokalu mieszkalnego.
2. Dobór najemców następuje
 - 1) w przypadku lokali zajmowanych przez osoby, wobec których sąd orzekł nakaz opróżnienia lokalu – według decyzji Zarządu,
 - 2) w przypadku lokali zajmowanych przez osoby, które w chwili rozwiązania umowy najmu zamieszkiwały w tym lokalu – według decyzji Zarządu,
 - 3) dla pozostałych lokali – w trybie przetargowym, na warunkach określonych w niniejszym regulaminie.

§ 2

Mieszkaniem przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:

- 1) mieszkania opuszczone i opróżnione, do których nie przysługuje tytuł prawny,
- 2) mieszkania zajmowane przez osoby nieposiadające tytułu prawnego,

§ 3

1. Najem lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie umowy najmu, która określa szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy.
2. W dniu wydania lokalu najemcy i w dniu zdania lokalu Spółdzielnia sporządza protokół zdawczo-odbiorczy, w którym szczegółowo określa się stan techniczny i stopień zużycia, znajdujących się w nim instalacji i urządzeń techniczno-sanitarnych.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do dokonania wpłaty kaucji w wysokości i terminie ustalonym 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 do jednego miesiąca po protokolarnym przejęciu lokalu przez Spółdzielnię i potrąceniu należności, o których mowa w ust. 3.

5. Najemca lokalu mieszkalnego obowiązany jest uiszczać czynsz najmu ustalony wg stawki i zasad przyjętych przez Zarząd bądź w wysokości licytowanej kwoty czynszu oraz opłaty niezależne od Spółdzielni. Wysokość czynszu najmu, opłat niezależnych oraz warunki ich płatności strony określają w umowie.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz umową.

2. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego. Najemca jest także zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania takie jak klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

3. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt i do zachowania go w stanie nie pogorszonym. W szczególności Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych i innych;

2) okien i drzwi;

3) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz anteny zbiorczej;

4) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;

5) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:

- malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

- malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

4. Poza naprawami, o których mowa w ust. 3 Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.

5. Za powstałą szkodę, o której mowa w ust. 4 odpowiadają solidarnie z Najemcą osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące.

6. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu. Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.

7. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 6

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

2. Jeżeli Najemca wprowadzi w lokalu ulepszenia bez zgody Spółdzielni i bez zawarcia umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu, po zakończeniu najmu jest on zobowiązany do usunięcia wprowadzonych ulepszeń i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. W przypadku nie usunięcia ulepszeń nie ma prawa do zwrotu ich wartości.

§ 7

Rozwiązanie umowy może nastąpić:

1) w każdym czasie na mocy porozumienia stron,

2) z przyczyn i na zasadach określonych w ustawie z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 8

1. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić lokal Spółdzielni w stanie niepogorszonym.
2. W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

II PRZETARG /LICYTACJA/

§9

Przedmiotem przetargu jest ustalenie wysokości czynszu za najem lokalu mieszkalnego.

§10

W przetargu uczestniczyć mogą osoby fizyczne, prawne i niemające osobowości prawnej jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi.

§11

Przetarg powinien odbyć się najwcześniej w 14-tym dniu roboczym licząc od daty podania informacji o przetargu do publicznej wiadomości.

§12

Ogłoszenie o przetargu w zależności od decyzji Zarządu podaje się do publicznej wiadomości poprzez:

- 1) ogłoszenie w miejscowej prasie,
- 2) wywieszenie ogłoszenia w ogólnie dostępnym miejscu w biurze Spółdzielni, oraz w gablocie przed wejściem do siedziby Spółdzielni,
- 3) umieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz na dostępnych stronach internetowych z branży zarządzania, pośrednictwa i obrotu nieruchomościami.

§13

Ogłoszenie o przetargu w szczególności powinno zawierać:

- 1) nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg,
- 2) przedmiot przetargu,
- 3) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
- 4) wywoławczą wysokość czynszu przedmiotu przetargu,
- 5) zastrzeżenie, że ogłaszającemu przetarg przysługuje prawo:
 - a) stwierdzenia, że przetarg nie został rozstrzygnięty,
 - b) unieważnienia przetargu bez uzasadnienia i podania przyczyn,
- 6) wysokość wadium oraz formę i termin jego wniesienia,
- 7) pouczenie o konieczności zapoznania się z regulaminem i przyjęciem go bez zastrzeżeń,
- 8) w miarę potrzeby – inne szczegółowe warunki przetargu.

§14

1. Przystępujący do przetargu jest zobowiązany wnieść wadium na warunkach określonych w ogłoszeniu o przetargu. Wysokość wadium określa Zarząd Spółdzielni.
2. Wadium wpłacone przez podmiot, który wygrał przetarg zalicza się na poczet kaucji.
3. Wadium wpłacone przez pozostałych uczestników zwraca się w terminie 7 dni od daty zakończenia przetargu.
4. W przypadku nie odebrania wadium w terminie 7 dni od daty przetargu zwraca się je na wskazany numer konta bankowego lub przekazem pocztowym, po potrąceniu opłaty pocztowej. Wadium nie podlega zwrotowi w przypadku uchylenia się podmiotu wygrywającego przetarg od zawarcia umowy.
5. Podmiot, który wygrał przetarg ma obowiązek podpisania umowy w terminie 14 dni od daty przetargu - bez uprzedniego wezwania przez Spółdzielnię. Nie spełnienie powyższego warunku będzie traktowane, jako rezygnacja z uprawnień wynikających z wygrania przetargu oraz spowoduje przepadek wpłaconego wadium.

§15

1. Przetarg odbywa się w miejscu wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Komisja przetargowa sporządza protokół z przetargu w dwóch egzemplarzach.
3. Protokół z przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.

§16

1. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa w składzie powołanym zarządzeniem wewnętrznym Prezesa Spółdzielni.
2. Każdy z członków komisji dysponuje w głosowaniu 1 głosem.
3. Rada Nadzorcza typuje do udziału w posiedzeniu Komisji Przetargowej swojego członka ze statusem obserwatora. Wyznaczony członek Rady Nadzorczej uczestniczy w przetargu bez prawa głosu, lecz dysponuje możliwością wniesienia swoich uwag w trakcie pracy Komisji. Jego nieobecność nie ma wpływu na skuteczność przeprowadzonego przetargu.

§17

1. Przetarg w pierwszym terminie, przeprowadza się, jeżeli stawi się, co najmniej dwóch uczestników i przedstawi wymagane dokumenty w tym:
 - a) dla osób fizycznych, jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej i osób prawnych - oświadczenie, że uczestnik przetargu zapoznał się z warunkami regulaminu przetargu wraz z postanowieniami umowy, które przyjmuje bez zastrzeżeń, oraz, w przypadku wygrania przetargu zobowiązują się zawrzeć umowę w terminie wyznaczonym przez ogłaszającego przetarg.
 - b) dodatkowo w przypadku jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej i osób prawnych - urzędowo poświadczony dokumenty określające przedmiot działalności uczestnika przetargu oraz osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w jego imieniu - takie jak np.:
 - aktualny wyciąg z KRS – ważność 3 miesiące,
 - aktualne zaświadczenie z CEIDG -ważność 3 miesiące.
 - oświadczenie, że uczestnik przetargu nie jest w stanie likwidacji i nie toczy się w stosunku do niego postępowanie upadłościowe lub układowe, oraz inne np. o nie zaleganiu z podatkami i ZUS – ważność 3 miesiące,
2. Przewodniczący komisji rozpoczyna przetarg od stwierdzenia prawidłowości ogłoszenia przetargu, a następnie przypomina uczestnikom najważniejsze warunki przetargowe oraz sprawdza czy wadia zostały wniesione we właściwym terminie, miejscu i formie.
3. Przewodniczący komisji przetargowej rozpoczyna licytację, ogłaszając wywoławczą wysokość czynszu netto i wzywa uczestników do zgłaszania postąpień.
4. Przewodniczący komisji ogłasza kolejne postąpienia zgłaszane ustnie przez uczestników przetargu dopóty, dopóki mimo trzykrotnego ogłoszenia tej samej wysokości czynszu netto nie ma dalszego postąpienia.
5. Po ustaniu postąpień przewodniczący komisji informuje uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej wysokości czynszu netto za przedmiot przetargu dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą wysokość czynszu netto za przedmiot przetargu i zamyka licytację. Licytację wygrywa uczestnik, który zgłosił najwyższy czynsz netto za przedmiot przetargu. Przewodniczący komisji ogłasza imię i nazwisko osoby albo nazwę (firmę), która wygrała licytację.
6. Krok postąpienia minimum 10,- PLN.
7. Jeżeli w pierwszym terminie, mimo trzykrotnego wywołania wysokości czynszu netto żaden z uczestników nie zgłosił postąpienia, przewodniczący zamyka licytację i stwierdza, że przetarg nie został rozstrzygnięty.

§18

Komisja przetargowa przeprowadza przetarg w czasie i miejscu wskazanym w ogłoszeniu przetargowym. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół, który powinien w szczególności zawierać:

- 1) opis lokalu,
- 2) nazwę i adres podmiotów biorących udział w przetargu,
- 3) przedmiot przetargu,
- 4) wynik postępowania przetargowego- wraz z uzasadnieniem.

§19

1. Po zakończeniu przetargu Komisja podpisuje protokół i powiadamia zainteresowanych o wyniku przetargu.
2. Członków Komisji Przetargowej obejmuje zakaz ujawniania osobom trzecim informacji o przebiegu przetargu.

§20

Z chwilą zawiadomienia podmiotu o wygraniu przez niego przetargu między nim, a ogłaszającym przetarg powstaje stosunek zobowiązaniowy, do którego stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego i ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. wraz z późniejszymi zmianami.

§21

Protokół z przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy.

§22

1. W przypadku braku ofert lub nierozstrzygnięcia przetargu w pierwszym terminie, drugi termin przetargu ustala się nie wcześniej, niż w 7 dniu roboczym, licząc od daty pierwszego przetargu. W drugim terminie dopuszcza się, aby w przetargu mógł uczestniczyć tylko jeden licytant, przy czym minimalna zaoferowana cena, musi być równa, co najmniej cenie wywoławczej.
2. W przypadku braku ofert lub nierozstrzygnięcia przetargu w drugim terminie warunki zagospodarowania lokalu ustala Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą.

III POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§23

Umowę ze strony Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” podpisuje dwóch członków Zarządu.

§24

Uważa się, że przetarg nie doszedł do skutku, jeżeli nie wziął w nim udział żaden uczestnik, lub jeżeli nie zaoferowano ceny wyższej od wywoławczej.

§ 25

Protokolarne przekazanie mieszkania następuje po wpłaceniu wymaganej kaucji.

§ 26

Obowiązek uiszczania opłat czynszowych powstaje z dniem wygrania przetargu lub w przypadku objęcia lokalu w sekwencji decyzji Zarządu z dniem protokolarnego przekazania lokalu.

§ 27

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają odpowiednio zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Statutu oraz stosownych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

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.

§28

1. Regulaminu najmu oraz trybu przeprowadzania przetargów na najem lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” we Wrocławiu został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 92 z dnia 21.12.2015 r., z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin najmu oraz trybu przeprowadzania przetargów na najem lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” we Wrocławiu, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 41 z dnia 30.03.2015 r.
- 3.