Uchwała nr 24/2022

z dnia 15.09.2022 r.

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysin Wawerski”

w sprawie przyjęcia Regulaminu najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysin Wawerski”

Rada Nadzorcza SM „Marysin Wawerski” działając na podstawie art. 46 § 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (Dz.U. 2021, poz. 648), oraz § 56 Statutu Spółdzielni, postanawia:

§ 1

1. Przyjąć Regulamin najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysin Wawerski”.
2. Uchylić dotychczasowy Regulamin najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysin Wawerski”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej	**Przewodniczący Rady Nadzorczej**
Henryk Orłowski	**Tadeusz Gadzicki**
/--------/	**/--------/**

REGULAMIN
najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysin Wawerski”

I - Ogólne zasady kwalifikowania lokali mieszkalnych do najmu

§ 1

Spółdzielnia na podstawie przepisów §56 Statutu może zawierać zarówno z członkami Spółdzielni jak i osobami niebędącymi członkami umowy najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 2

Lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:

a) mieszkania z odzysku, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły i brak jest obowiązku zbycia lokalu w przetargu (wolne w sensie prawnym),
b) mieszkania powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych, byłych pracowni, poddaszy, pralni lub suszarni, nadające się do zamieszkania zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
c) aktualnie wynajmowane lokale.

II – Zasady wyboru najemców lokali mieszkalnych

§ 3

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być:
a) dotychczasowi najemcy i posiadacze lokali;
b) nowi najemcy wybrani w przetargu.
2. Decyzje o zakwalifikowaniu mieszkania do wynajmu podejmuje Zarząd Spółdzielni po przeprowadzeniu ustnego, nieograniczonego konkursu ofert.
3. Zarząd może odstąpić od przeprowadzenia konkursu w stosunku do dotychczasowego posiadacza lokalu po otrzymaniu opinii Rady Nadzorczej.

§ 4

Zawiadomienia o terminie konkursu zamieszczane są poprzez:
1) ogłoszenia wywieszane w gablotach na klatkach schodowych w budynkach należących do Spółdzielni,
2) ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni,
3) ogłoszenia na portalach internetowych z ogłoszeniami najmu lokali.

§ 5.

1. Wyboru najemcy dokonuje stała komisja w skład której wchodzą pracownicy Spółdzielni, wskazani przez Zarząd Spółdzielni w uchwale, w liczbie co najmniej dwóch osób oraz co najmniej jeden członek Zarządu

2. Wyznaczeni przez Radę Nadzorczą przedstawiciele mogą uczestniczyć w posiedzeniach komisji jako obserwatorzy.

3. Na czas rozpatrywania ofert, z prac Komisji wyłącza się członka, który jest związany z osobą składającą ofertę.

4. Wyłączonego członka komisji zastępuje się osobą wskazaną każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni.

5. Ogłoszenie o konkursie powinno zawierać:
1) nazwę Spółdzielni i jej siedzibę,
2) miejsce i termin przeprowadzenia konkursu,
3) adres budynku w którym znajduje się lokal będący przedmiotem konkursu,
4) wysokość minimalnego czynszu najmu,
5) wysokość wadium oraz sposób i termin wpłacenia tego wadium,
6) dane tj. nazwisko i telefon pracownika Spółdzielni odpowiedzialnego za udzielenie informacji o konkursie, lokalu i terminie oględzin,
7) informację o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy najmu lokalu,
8) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia konkursu bez podania przyczyn lub jego zamknięcia bez dokonania wyboru któregokolwiek z oferentów
9) preferowany termin rozpoczęcia najmu.

6. Zasady składania ofert konkursowych są następujące:
1) oferty należy składać w zamkniętych kopertach, w terminie określonym w ogłoszeniu albo na wskazany w ogłoszeniu adres e-mail,
2) oferta musi zawierać:
a) imię i nazwisko oferenta,
b) nr telefonu i ewentualnie email,
c) wskazanie dokładnego adresu lokalu, na który ma być zawarta umowa najmu lokalu,
d) zaproponowanie minimalnej wysokości czynszu najmu,
e) załączenie dowodu wpłaty wadium w wysokości 1-miesięcznej wartości minimalnego czynszu najmu wniesionego na konto Spółdzielni, które w przypadku wybrania oferty, zostanie zaliczone na poczet wymaganej kaucji,
f) wskazanie nr konta na które ma być zwrócone wadium w przypadku nie wybrania przez Komisję oferty.
7. Po weryfikacji, Komisja dokona wyboru najlepszej złożonej pisemnej oferty spełniającej wszystkie kryteria.

8. Komisja wybiera ofertę z najwyższą zaoferowaną kwotą czynszu najmu.

9. Z konkursu Komisja konkursowa sporządza protokół zawierający następujące informacje:
1) stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia konkursu,
2) termin i miejsce konkursu,
3) opis lokalu mieszkalnego,

4) minimalny czynsz najmu lokalu,
5) listę uczestników licytacji, ich tożsamość oraz informację o:
a) wpłaconym wadium,
b) złożonych pełnomocnictwach,
c) przerwaniu postępowania konkursowego lub o nie dokonaniu wyboru oferenta wraz z uzasadnieniem,
d) dokonaniu wyboru oferenta z podaniem jego nazwiska, imienia i adresu zamieszkania oraz wskazaniem wysokości wybranej ceny lokalu mieszkalnego,
6) imiona i nazwiska członków Komisji konkursowej,
7) datę sporządzenia protokołu.
10. Protokół z konkursu sporządza się w jednym egzemplarzu.
11. Protokół z przeprowadzonego konkursu podpisują członkowie Komisji oraz obserwatorzy ze strony Rady Nadzorczej.
12. Protokół z przeprowadzonego konkursu stanowi podstawę zawarcia umowy najmu.
13. Komisja niezwłocznie przedstawia protokół z konkursu Zarządowi Spółdzielni do akceptacji.
14. Dokumentacja dotycząca konkursu wraz z protokołem jest archiwizowana w dziale członkowsko- mieszkaniowym przez okres 6 lat od rozwiązania umowy najmu, chyba że prowadzone są postępowania sądowe lub administracyjne uniemożliwiające zniszczenie.
15. Wniesione wadium w przypadku przegrania konkursu zostaje zwrócone na wskazane przez oferenta konto w terminie **7 dni** od rozstrzygnięcia konkursu.
16. Osoba, która wygrała konkurs ofert, podpisuje umowę najmu instytucjonalnego lokalu w trybie art. 19f – art. 19s Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. na okres nie dłuższy niż 3 lata.
17. Umowa najmu jest wypowiadana w trybie natychmiastowym w przypadku niedoręczenia w terminie 7 dni od podpisania umowy przez osobę wygrywająca konkurs oświadczenia Najemcy złożonego w formie aktu notarialnego o poddaniu się rygorowi egzekucji z art. 777 k.p.c. i zobowiązania się do opróżnienia i wydania lokalu.
18. Wydanie lokalu następuje po doręczeniu oświadczenia wskazanego w ust. 17.
19. W przypadku zgłoszenia przez Spółdzielnię większej liczby lokali do konkursu, oferent może złożyć tylko jedną ofertę na jeden lokal.
20. W przypadku złożenia tylko jednej oferty na wskazany lokal, oferta taka może zostać rozpatrzona, pod warunkiem, że spełnia wszystkie warunki.
21. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo zamknięcia konkursu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
22. O wynikach prac Komisji, oferenci zostają powiadomieni telefonicznie lub pocztą email w terminie 7 dni od wyboru oferty.

III – Ogólne zasady najmu lokali mieszkalnych

§ 6

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy określa umowa najmu. Umowa ta winna przewidywać m. in., że do najemcy mieszkania mają zastosowanie przepisy regulaminu porządku domowego w zasobach mieszkaniowych SM „Marysin Wawerski".

2. Przed wydaniem lokalu najemcy administracja sporządza protokół, w którym określa stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji, urządzeń, podłóg oraz stolarki drzwiowej i okiennej. Ustalenia zawarte w protokole stanowią podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu po ustaniu umowy najmu.

§ 7

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni. Koszty ulepszeń wykonanych przez najemcę nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią.
2. Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany zwrócić lokal w stanie niepogorszonym .
3. Spółdzielnia może żądać usunięcia ulepszeń wykonanych przez najemcę bez zgody spółdzielni i przywrócenia stanu poprzedniego, albo ulepszenia zatrzymać bez wynagrodzenia dla najemcy.

§ 8

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

§ 9

1. Najemca lokalu mieszkalnego obowiązany jest uiszczać czynsz najmu ustalony wg zasad przyjętych przez Zarząd oraz opłaty niezależne od Spółdzielni. Wysokość czynszu najmu, opłat niezależnych oraz warunki ich płatności strony określają w umowie.
2. W umowie najmu lokalu powinna być wpisana zasada, że podwyższenie opłat niezależnych od Spółdzielni następować będzie w tych samych terminach co podwyżki opłat za używanie lokali zajmowanych na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 10

1. Spółdzielnia pobiera kaucję zabezpieczającą na poczet należności z tytułu najmu lokalu.
2. Kaucja nie może przekraczać trzykrotnego miesięcznego czynszu za lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia go na własność przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Kaucja nie podlega waloryzacji.

IV - Postanowienia końcowe.

§ 11

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy 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.

Sekretarz RN Henryk Orłowski /----/ Przewodniczący RN Tadeusz Gadzicki /----/