

UCHWAŁA NR 31/2017

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie
z dnia 27 października 2017 roku

w sprawie określenia regulaminu trybu wynajmowania z zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie lokali mieszkalnych, a także zasad przeprowadzenia przetargów na oddanie w najem lokali o innym przeznaczeniu oraz zasad doboru najemców takich lokali.

Na podstawie art. 46 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 i 1596), § 59 ust. 1 lit. „n”, § 105 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwalonego przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 15/2014 z dnia 12 grudnia 2014 roku, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwała, co następuje:

§ 1

Określa się regulamin trybu wynajmowania z zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie lokali mieszkalnych, a także zasad przeprowadzenia przetargów na oddanie w najem lokali o innym przeznaczeniu oraz zasad doboru najemców takich lokali w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała nr 121/11 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 27 września 2011 roku w sprawie zatwierdzenia regulaminu organizowania przetargów na najem lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

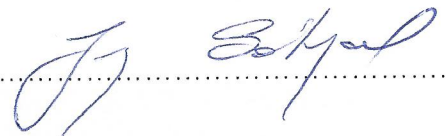
Głosowało⁸..... członków Rady Nadzorczej.

.....⁸..... głosów "za"

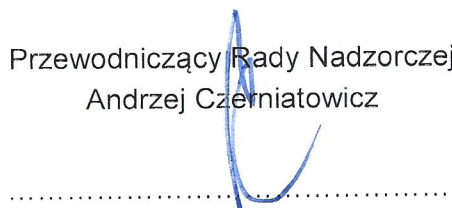
..... głosów "przeciw"

..... głosów "wstrzymujących się"

Sekretarz Rady Nadzorczej
Jerzy Sołtyszczak



Przewodniczący Rady Nadzorczej
Andrzej Czerniatowicz



REGULAMIN

trybu wynajmowania z zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie lokali mieszkalnych, a także zasad przeprowadzenia przetargów na oddanie w najem lokali o innym przeznaczeniu oraz zasad doboru najemców takich lokali.

§ 1

1. Lokalem mieszkalnym jest lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jak również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
2. Lokalem o innym przeznaczeniu jest lokal inny niż mieszkalny a mianowicie:
 - a) lokal użytkowy,
 - b) garaż i miejsce postojowe,
 - c) inne pomieszczenia w nieruchomości wspólnej, służące do wspólnego użytku mieszkańców.

§ 2

1. Wyłanianie najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu odbywa się w trybie przetargu nieograniczonego przeprowadzonego w formie licytacji ustnej na zasadach wynikających z niniejszego regulaminu.
2. Zarząd Spółdzielni odstępuje od przeprowadzania przetargu, gdy przedmiotem najmu mają być inne pomieszczenia będące w dyspozycji Spółdzielni, o których mowa § 1 ust. 2 pkt c).
3. Zarząd Spółdzielni może zastrzec udział w przetargu wyłącznie do osób, które nie zalegają z należnościami na rzecz Spółdzielni.

§ 3

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, nie później niż na 7 dni przed terminem przetargu.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - 1) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
 - 2) informację o położeniu lokalu, jego powierzchni użytkowej oraz wyposażeniu w instalacje i inne urządzenia,
 - 3) czas i miejsce przetargu,
 - 4) cenę wywoławczą czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i kwotę minimalnego postąpienia, ustalone przez Zarząd Spółdzielni oraz informację, że licytowana cena nie obejmuje opłat za media,
 - 5) wysokość wadium, ustalonego przez Zarząd Spółdzielni, jakie przystępujący do przetargu winien wpłacić na wskazany rachunek bankowy Spółdzielni lub do kasy Spółdzielni z określeniem terminu jego wpłaty,
 - 6) informację, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni w przypadku wygrania przetargu i odstąpienia przez wygrywającego przetarg od podpisania umowy wg projektu przedłożonego przez Spółdzielnię,
 - 7) zastrzeżenie o udziale w przetargu wyłącznie osób, które nie zalegają z należnościami na rzecz Spółdzielni,
 - 8) zastrzeżenie, że Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny,
 - 9) informację o miejscu uzyskania niezbędnych danych o przetargu i o terminie oględzin przedmiotu przetargu,

10) informacje o obowiązku zapłaty kaucji na rzecz Spółdzielni.

§ 4

1. Przetarg na najem lokalu ma na celu wyłonienie najemcy, który zaoferuje najwyższą stawkę czynszową netto za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Dla ważności przetargu wymagane jest zgłoszenie się co najmniej jednego uczestnika i dokonanie co najmniej jednego postąpienia.
3. W przypadku, gdy do dwóch kolejnych przetargów nikt nie przystąpi Spółdzielnia odstępuje od przeprowadzenia kolejnego przetargu a decyzję o wyborze najemcy i warunkach finansowych umowy najmu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Zarząd Spółdzielni może również odstąpić od przetargu w przypadku, gdy dotychczasowy najemca lokalu wypowiada umowę najmu i wskaże kolejnego najemcę, który zobowiązuje się przejąć lokal w istniejącym stanie technicznym i na dotychczasowych lub też korzystniejszych warunkach finansowych.

§ 5

1. Przystępujący do przetargu, oprócz terminowej wpłaty wadium, obowiązany jest złożyć oświadczenie, iż znany mu jest stan techniczny lokalu oraz, że akceptuje treść projektu umowy najmu przedłożonego przez Spółdzielnię. Ujemne skutki niezapoznania się przed przetargiem ze stanem technicznym lokalu i projektem umowy obciążają przystępującego do przetargu.
2. Wygrywający przetarg zobowiązany jest w terminie 7 dni od daty zakończenia przetargu, zawrzeć ze Spółdzielnią umowę najmu na lokal będący przedmiotem przetargu.
3. W przypadku nie zawarcia umowy, o której mowa w ust. 2, wpłacone wadium nie podlega zwrotowi na rzecz wygrywającego przetarg.

§ 6

1. Przetarg przeprowadzany jest przez komisję przetargową, którą powołuje Zarząd Spółdzielni.
2. Komisja przetargowa składa się z przewodniczącego oraz minimum dwóch członków.
3. Przetarg rozpoczyna się od podania przez przewodniczącego komisji przetargowej do wiadomości uczestników przetargu:
 - a) przedmiotu przetargu,
 - b) ceny wywoławczej i minimalnego postąpienia,
 - c) zasad naliczania opłat za media dostarczane do lokalu,
 - d) obowiązków spoczywających na zwycięzcy przetargu,
 - e) skutków niedopełnienia obowiązków wynikających z faktu wygrania przetargu.
4. Po przekazaniu informacji wymienionych w ust. 3, przewodniczący komisji przetargowej rozpoczyna licytację.
5. Zadeklarowana przez oferenta cena przestaje go wiązać, gdy inny przystępujący do przetargu zadeklarował cenę wyższą.
6. Po ustaniu postąpień przewodniczący komisji przetargowej uprzedza uczestników przetargu, że po trzecim obwieszczeniu przez niego najwyższej oferowanej ceny, dalsze postąpienia nie będą przyjęte.
7. Po trzykrotnym obwieszczeniu najwyższej oferowanej ceny, przewodniczący komisji przetargowej zamyka przetarg wymieniając zwycięzcę przetargu i oferowaną przez niego cenę.

§ 7

1. Wadium zwycięzcy przetargu nie podlega zwrotowi, lecz po podpisaniu umowy najmu stanowić będzie kaucję zabezpieczającą na pokrycie kosztów ewentualnych szkód w wynajmowanym lokalu lub zaległego czynszu. Kaucja ta winna być wpłacona przez Spółdzielnię na lokatę oszczędnościową w banku a po rozwiązaniu umowy, w przypadku braku podstaw do jej zatrzymania, winna być zwrócona byłemu najemcy wraz z naliczonymi odsetkami.
2. Wadium pozostałych uczestników przetargu podlega zwrotowi na wskazane przez nich rachunki bankowe lub z kasy Spółdzielni w terminie nie dłuższym niż trzy dni od daty zamknięcia przetargu.

§ 8

1. Do zawieranych przez Spółdzielnię umów dzierżawy terenu stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Oddanie w najem pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 2c musi być poprzedzone pisemną zgodą co najmniej 2/3 z ogółu lokatorów, którzy współużytkują te pomieszczenia.

§ 9

Przed wydaniem lokalu strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy, w którym określają w szczególności stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, wyposażenie, wskazania zamontowanych urządzeń pomiarowych.

§ 10

1. Stawki czynszu dla poszczególnych lokali ustala Zarząd Spółdzielni w wysokości nie niższej od kosztów eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków Spółdzielni. Czynsz ten obowiązuje wszystkich najemców z wyłączeniem tych, dla których wyższa stawka ustalona została w trybie przetargu.
2. Oprócz czynszu najemcy obowiązani są wносить do Spółdzielni opłaty niezależne, tj. za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, w tym: opłatę za energię cieplną, wodę zimną i ciepłą, wywóz nieczystości i dzierżawę pojemników.

§ 11

1. Dla zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego i użytkowego przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu, pobierana jest kaucja w wysokości pięciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Zwrot kaucji następuje po jej waloryzacji na podstawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszanego Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

§ 12

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 użytkowania budynków i lokali Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie. Najemca jest także zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania.
3. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt i do zachowania go w stanie niepogorszonym.

4. Poza naprawami, o których mowa w ust. 3 najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.
5. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Spółdzielni i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
6. 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.

§ 13

Najemca może oddać lokal w podnajem lub bezpłatne użytkowanie tylko za uprzednią zgodą Spółdzielni wyrażoną na piśmie.

§ 14

1. Po ustaniu stosunku najmu najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić lokal Spółdzielni w stanie nie pogorszonym.
2. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, najemca zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego Regulaminu zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Statutu Spółdzielni.

§ 16

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 31/2017 z dnia 27 października 2017 roku i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

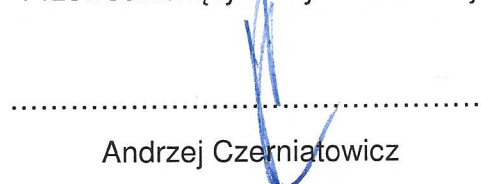
Sekretarz Rady Nadzorczej



.....

Jerzy Sołtyszczak

Przewodniczący Rady Nadzorczej



.....

Andrzej Czerniatowicz