

REGULAMIN NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SOKÓLCE

I. Ogólne zasady kwalifikowania lokali mieszkalnych do najmu.

§ 1 .

Spółdzielnia na podstawie § 39 statutu Spółdzielni może zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni zarówno z członkami Spółdzielni jak i osobami niebędącymi członkami.

§ 2.

Lokalami przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:

- 1) mieszkania z odzysku, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły (są wolne w sensie prawnym),
- 2) mieszkania powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych, pralni lub suszarni, nadające się do zamieszkiwania zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

II. Zasady wyboru najemców lokali mieszkalnych.

§ 3.

Najemcami lokali mieszkalnych mogą być:

- 1) byli członkowie Spółdzielni mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, zalegający z zapłatą czynszu za okres ponad 12-stu miesięcy, którzy dobrowolnie zrzekli się prawa do dotychczas zajmowanego lokalu w zamian za wynajęcie im mniejszego mieszkania,
- 2) członkowie mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, którzy utracili możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym mieszkaniu na skutek klęski żywiołowej,
- 3) inne osoby fizyczne lub prawne.

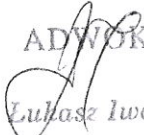
§ 4.

Decyzję o zakwalifikowaniu lokali do wynajmu podejmuje Zarząd Spółdzielni. W przypadku zgłoszenia się więcej niż jednej osoby chętnej do wynajmu lokalu mieszkalnego Zarząd może ogłosić ustny przetarg nieograniczony wg zasad określonych w załączniku Nr 1 do niniejszego Regulaminu.

III. Ogólne zasady najmu lokali mieszkalnych.

§ 5.

1. Najem lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie umowy najmu na czas oznaczony (w sytuacji wymienionej w § 3 pkt 1, a z osobami wymienionymi w § 3 pkt 2 i 3 zawiera się umowę najmu na czas

ADWOKAT

Lukasz Iwaniuk

nieoznaczony z prawem do wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

2. Najem lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w § 3 pkt 2 i 3, odbywa się na zasadach ustnego przetargu nieograniczonego. Wyboru dokonuje komisja przetargowa.
3. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal na podstawie umowy najmu są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich.
4. W razie śmierci najemcy, osoby bliskie mieszkające z nim stale do chwili śmierci wymienione w umowie najmu, na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego wstępują w stosunek najmu lokalu, chyba że się tego prawa zrzekną wobec Spółdzielni.
5. Bez tytułu prawnego zajmują lokal osoby, które w szczególności:
 - 1) utraciły tytuł prawny do jego zajmowania w wyniku wygaśnięcia, rozwiązania lub wypowiedzenia umowy najmu,
 - 2) pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu,
 - 3) pozostały w lokalu po opuszczeniu go na stałe przez najemcę.

§ 6.

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i Najemcy określa umowa najmu. Umowa ta powinna przewidywać między innymi, że do Najemcy mieszkania mają zastosowanie przepisy regulaminu porządku domowego w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce.
2. Przed wydaniem lokalu Najemcy Spółdzielnia sporządza protokół, w którym szczegółowo określa stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji, urządzeń, podłóg, stolarki okiennie – drzwiowej. Ustalenia zawarte w protokole stanowią podstawę rozliczenia przy zwrocie lokalu po ustaniu umowy najmu.

§ 7.

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni.
2. Po zakończeniu najmu Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
3. Spółdzielnia może żądać usunięcia ulepszeń wykonanych przez Najemcę bez zgody Spółdzielni i przywrócenia stanu poprzedniego, albo ulepszenia zatrzymać bez zwrotu kosztów poniesionych przez Najemcę.

§ 8.

Najemcy nie przysługuje prawo oddania całości lub części lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania innej osobie. Naruszenie tego warunku stanowić może podstawę do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

§ 9.

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.

ADWOKAT

Lukasz Iwaniuk

§ 10.

1. Spółdzielnia pobiera kaucję zabezpieczającą jako zabezpieczenie należności Spółdzielni wynikających z umowy najmu.
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, po potrąceniu należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu. Kaucja nie podlega waloryzacji.

IV. Przepisy 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.

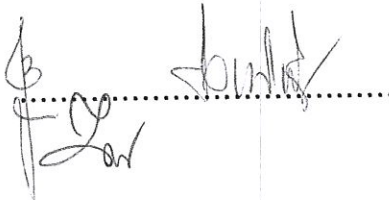
§ 12.

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 29.12.2015r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Traci moc dotychczasowy Regulamin najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 19/2013 z dnia 22 listopada 2013 roku.

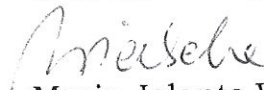
Przyjęto na posiedzeniu Zarządu
dnia 24.12.2015r. (prot. Nr 23/2015.)

Zatwierdzono na posiedzeniu Rady
Nadzorczej dnia 29.12.2015r. (uchwała 35/2015)

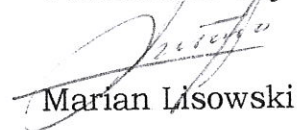
Zarząd



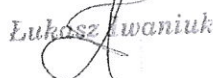
Sekretarz Rady


Maria Jolanta Wierzbicka

Przewodniczący Rady


Marian Lisowski

ADWOKAT


Lukasz Swaniuk

Załącznik

do Regulaminu najmu lokali mieszkalnych
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce

Z A S A D Y

**przetargu najmu wolnych lokali mieszkalnych
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce.**

§ 1.

1. Zarząd w celu wyłonienia Najemcy lokalu ogłasza i przeprowadza przetarg ustny nieograniczony.
2. Zarząd może odstąpić od przeprowadzenia przetargu bez podania przyczyn.
3. Przetarg ogłasza się na co najmniej 10 dni przed jego rozpoczęciem poprzez:
 - 1) ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni,
 - 2) wywieszenie informacji w biurze Spółdzielni.
4. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informację na jeden lub więcej lokali.

§ 2.

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- 1) pełną nazwę organizatora przetargu,
- 2) przedmiot przetargu: adres lokalu, powierzchnia, kondygnacja,
- 3) termin i miejsce przetargu,
- 4) stawkę wywoławczą czynszu (nie obejmującą opłat niezależnych od Spółdzielni) oraz minimalną wysokość postąpienia,
- 5) wysokość wadium oraz miejsce i termin jego wniesienia,
- 6) wysokość wyjściowych opłat na osobę,
- 7) wysokość wymaganej kaucji wnoszonej przed zawarciem umowy najmu,
- 8) informację o możliwości odstąpienia od jego przeprowadzenia bez podania przyczyn,
- 9) informację o miejscu i czasie, w jakim można zapoznać się przed przetargiem z postanowieniami projektu umowy najmu, które nie podlegają ustaleniu w trybie przetargu.

§ 3.

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, które:
 - 1) wpłacą organizatorowi przetargu wadium w terminie i miejscu wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu oraz przedstawią dowód jego wpłaty,
 - 2) złożą pisemne oświadczenie, że zapoznali się z warunkami przetargu określonymi w regulaminie oraz z postanowieniami projektu umowy najmu, które nie podlegają ustaleniu w trybie przetargu oraz, że przyjmują je bez zastrzeżeń,

ADWOKAT
Lukasz Iwaniuk

- 3) złożą pisemne oświadczenie, że zobowiązują się do ponoszenia wymaganych opłat związanych z korzystaniem lokalu na podstawie umowy najmu.
2. Wadium powinno być wniesione w gotówce lub przelewem bankowym na podany w ogłoszeniu o przetargu rachunek bankowy organizatora przetargu.
3. Wadium zwraca się w terminie 7 dni po odwołaniu lub zatwierdzeniu przez Zarząd wyniku przetargu, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.
4. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet czynszu.
5. Wadium nie podlega zwrotowi:
 - 1) jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zgłosi postąpienia ponad wywoławczą wysokość czynszu,
 - 2) uczestnikowi przetargu, który wygrał przetarg i uchylił się od zawarcia umowy.

§ 4.

1. Przetarg przeprowadza powołana przez Zarząd trzyosobowa komisja.
2. W razie konieczności uzupełnienia składu komisji przewodniczący zawiesza przetarg i informuje uczestników przetargu o terminie i miejscu wznowienia przetargu.

§ 5.

1. Z przebiegu przetargu komisja sporządza protokół niezwłocznie po zakończeniu czynności przetargowych.
2. Protokół powinien zawierać następujące informacje:
 - 1) termin, miejsce przetargu oraz datę sporządzenia protokołu,
 - 2) oznaczenie przedmiotu przetargu: adres lokalu, powierzchnia, kondygnacja,
 - 3) wykaz osób dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu,
 - 4) przebieg licytacji i najwyższą wysokość czynszu osiągniętą w przetargu ustnym,
 - 5) imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę) i siedzibę osoby wskazanej przez komisję do zawarcia umowy najmu,
 - 6) podpisy przewodniczącego i pozostałych członków komisji.
3. Datę sporządzenia protokołu uważa się za dzień zamknięcia przetargu.

§ 6.

Przetarg uważa się za nierozstrzygnięty jeżeli:

- 1) nikt nie stawił się na przetarg,
- 2) żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad wywoławczą wysokość czynszu.

§ 7.

1. Przetarg przeprowadza się, jeżeli stawił się chociażby jeden uczestnik przetargu. Przewodniczący komisji rozpoczyna przetarg od stwierdzenia prawidłowości ogłoszenia przetargu, a następnie przekazuje uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w § 3 pkt 1-2, 4, 6 - 8, oraz

ADWOKAT
Krzysztof Iwaniuk

sprawdza, czy zostały spełnione warunki uczestnictwa przetargu, o których mowa 3 ust. 1.

2. Przewodniczący komisji wywołuje licytację, ogłaszając wywoławczą wysokość czynszu, i wzywa uczestników przetargu do zgłaszania postąpień. Jeżeli mimo trzykrotnego ogłoszenia wywoławczej wysokości czynszu żaden z uczestników przetargu nie zgłosił postąpienia, przewodniczący zamyka przetarg. Minimalna wysokość postąpienia to 2 (słownie: dwa) zł/m².
3. Przewodniczący komisji ogłasza kolejne postąpienia zgłaszane ustnie przez uczestników przetargu dopóty, dopóki mimo trzykrotnego ogłoszenia tej samej wysokości czynszu nie ma dalszego postąpienia.
4. W przypadku braku dalszych postąpień przewodniczący komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej wysokości czynszu dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą wysokość czynszu i zamyka licytację. Licytację wygrywa uczestnik przetargu, który zgłosił najwyższą wysokość czynszu. Przewodniczący komisji ogłasza imię i nazwisko albo nazwę (firmę) uczestnika przetargu, który wygrał licytację.

§ 8.

1. Komisja przetargowa przekazuje protokół z przetargu do zatwierdzenia Zarządowi. Zarząd informuje osobę, która wygrała przetarg, o zatwierdzeniu wyników przetargu w terminie 7 dni od jego dokonania.
2. Po zatwierdzeniu wyników przetargu przez Zarząd, zawierana jest niezwłocznie umowa najmu z osobą, która wygrała przetarg.
3. Szczegółowe warunki najmu określa umowa najmu zawarta pomiędzy Spółdzielnią i Najemcą.

§ 9.

Niniejsze zasady przetargu najmu lokali mieszkalnych wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

ADWOKAT
Lubasz Awaniuk

U C H W A Ł A Nr 35/2015

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce
z dnia 29.12.2015r.

w sprawie: uchwalenia „Regulaminu najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce”.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce na podstawie § 102 ust. 1 pkt. 24 statutu Spółdzielni na wniosek Zarządu Spółdzielni uchwała co następuje:

§ 1.

1. Zatwierdza Regulamin najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce - w treści stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
2. Traci moc dotychczasowy Regulamin najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 19/2013 z dnia 22 listopada 2013 roku.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz

Rady Nadzorczej


Maria Jolanta Wierzbicka

Przewodniczący

Rady Nadzorczej


Marian Lisowski

Uchwała została podjęta większością głosów:

Za-14, przeciw - 0, wstrzym. - 0.

ADWOKAT

Ryszard Iwaniuk