

# **R E G U L A M I N**

## **Wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych**

### **Spółdzielni Mieszkaniowej w Kazimierzy Wielkiej**

## I. NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

### § 1

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
  - a. Wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
  - b. Inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

### § 2

1. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni, którzy:
  - 1/ ubiegają się o przydział mieszkania w Spółdzielni i wpłacili na podstawie zawartej umowy o realizację mieszkania zaliczki na wkład budowlany,
  - 2/ przeprowadzają remont mieszkania we własnym zakresie i za zgodą Spółdzielni, wymagający opróżnienia mieszkania przez wszystkich domowników,
  - 3/ utracili możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym mieszkaniu na skutek klęski żywiołu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
3. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
4. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być również osoby prawne.

### § 3

Spółdzielnia może również wynajmować lokale mieszkalne osobom, które utraciły spółdzielcze lokatorskie prawo do tego mieszkania na podstawie prawomocnej uchwały Rady Nadzorczej.

Okresem najmu w tym przypadku jest okres opróżnienia lokalu mieszkalnego lub ponownego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni.

### § 4

1. Najem lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w § 2 ust 1 pkt. 1 – 3 odbywa się na podstawie umowy, a czas trwania tej umowy nie może być dłuższy niż 12 m -cy, chyba że Rada Nadzorcza postanowi inaczej.
2. Opłata za używanie mieszkania na podstawie umowy najmu obejmuje rzeczywiste koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, odpisy na fundusz remontowy, koszty ogólne Zarządu, koszty dostawy centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz inne koszty określone w umowie.

### § 5

1. Najemca zobowiązany jest wnieść wpłatę w wysokości 300 % opłaty określonej w zawartej umowie, która nie podlega oprocentowaniu.
2. Opłatę, o której mowa w ust. 1 najemca wnosi przed objęciem mieszkania.
3. Zwrot opłaty, o której mowa w ust. 1 następuje w nominale po wygaśnięciu umowy i w terminie 1 miesiąca od dnia opróżnienia mieszkania.

4. Nie pobiera się opłaty, o której mowa w ust. 1 w przypadkach określonych w § 2 ust. 1 pkt. 2 i 3, w § 3 i w § 6 Regulaminu.

### § 6

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 ze zm.).

## II NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

### § 7

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje na podstawie przetargu nieograniczonego wg zasad określonych w niniejszym regulaminie.
3. Umowa najmu lokali użytkowych wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.

### § 8

1. Przetarg, o którym mowa w § 7 ust. 2 jest organizowany w celu uzyskania najkorzystniejszej wysokości ceny najmu lokalu użytkowego.
2. W przetargu nieograniczonym mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne.

### § 9

Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie, w prasie lokalnej o zasięgu odpowiadającym działalności Spółdzielni a także w Biuletynie Zamówień Publicznych lub na odpowiednich płatnych stronach internetowych.

### § 10

Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:

- 1/ nazwę i adres Spółdzielni,
- 2/ opis i lokalizację lokalu użytkowego,
- 3/ termin postawienia lokalu do dyspozycji,
- 4/ ewentualne branże lub rodzaj usług, które nie mogą być prowadzone w przedmiotowym lokalu,
- 5/ informację o sposobie przygotowania oferty,
- 6/ telefon kontaktowy oraz nazwisko osoby upoważnionej do podawania wszelkich wyjaśnień i dodatkowych informacji,
- 7/ miejsce i termin składania ofert,
- 8/ miejsce i termin otwarcia ofert.

### § 11

Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż 3 tygodnie od daty ukazania się ogłoszenia w prasie lub na stronach internetowych.

## § 12

1. Zarząd może zobowiązać stających do przetargu do wniesienia wadium. Wysokość wadium ustalana przez Zarząd nie powinna przekraczać 300 % miesięcznej opłaty za najem tego lokalu na podstawie ostatnio obowiązującej umowy najmu tego lokalu.
2. Informacja o wysokości wadium winna być zawarta w ogłoszeniu, o którym mowa w § 10.
3. Kwota wadium może stanowić sumę zabezpieczającą umowę o najem lokalu zawartą z oferentem, który złożył najkorzystniejszą ofertę. W takim przypadku kwota wadium winna być wpłacona na oprocentowany rachunek Spółdzielni i zwrócona najemcy po okresie najmu wraz z odsetkami.

## § 13

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą:
  - 1/ zakończenia postępowania przetargowego wszystkim oferentom, oprócz wygrywającego,
  - 2/ rezygnacji z uczestnictwa w przetargu, jeżeli to nastąpiło przed terminem składania ofert,
  - 3/ odwołania przetargu.
2. Przystępujący do przetargu traci wadium jeżeli:
  - 1/ odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie i ogłoszeniu,
  - 2/ odmówi wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

## § 14

1. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się z zasadami zawartymi w niniejszym regulaminie.
2. Regulamin przetargowy winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.

## § 15

Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję w składzie minimum 3 osób, której zakres działania obejmuje:

1. stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia przetargu,
2. zbadanie nienaruszalności kopert zawierających oferty oraz sprawdzenie numeru nadanego przy składaniu ofert,
3. otwarcie złożonych ofert,
4. stwierdzenie, które oferty są odrzucone i ustalenie przyczyn ich odrzucenia,
5. sporządzenie protokołu komisyjnego otwarcia ofert.

## § 16

Postępowanie przetargowe uznaje się za ważne, jeżeli złożono co najmniej jedną ważną ofertę .

## § 17

Dopuszcza się możliwość unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

## § 18

1. Jeżeli nie wpłynie żadna ważna oferta wówczas Spółdzielnia:
  1. ogłasza ponownie przetarg,
  2. prowadzi kampanię reklamową poprzez umieszczenie ogłoszenia o wynajęciu lokalu użytkowego;
    - a. w miejscach widocznych w swoich zasobach mieszkaniowych,
    - b. w lokalnej prasie,
    - c. na stronach internetowych.
  3. prowadzi negocjacje z potencjalnymi najemcami.
2. W przypadku wyboru najemcy w trybie opisanym w ust. 1 pkt 2 i 3 zasadnicze warunki umowy najmu, w tym szczególnie: cenę, okres obowiązywania umowy, rodzaj prowadzonej działalności w tym lokalu winna zatwierdzić Rada Nadzorcza przed podpisaniem umowy.

## § 19

Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Kazimierzy Wielkiej w dniu 2010-02-09 i stanowi załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 2/2010

Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

**Sekretarz**  
**Rady Nadzorczej:**

**Zbigniew Janik**

**Przewodniczący**  
**Rady Nadzorczej:**

**Zbigniew Cichoń**