

REGULAMIN WYNAJMU LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

I. Zasady najmu lokali mieszkalnych

§ 1

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Przasnyszu na podstawie § 94 i § 95 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej może zawierać z członkami Spółdzielni oraz osobami nie będącymi członkami Spółdzielni umowy najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.

§ 2

1. Lokale mieszkalne wolne pod względem prawnym i fizycznym Zarząd Spółdzielni może wynajmować na podstawie umowy najmu na czas nieokreślony lub określony.
2. Lokal mieszkalny Spółdzielnia może wynajmować członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Wynajęcie lokalu mieszkalnego następuje w drodze uchwały Zarządu po ogłoszeniu o posiadaniu lokalu przeznaczonego na wynajem i po powiadomieniu wszystkich członków Spółdzielni w drodze ogłoszenia na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych. W ogłoszeniu podaje się wysokość stawki czynszowej i datę składania ofert.
6. Najemca winien przed zasiedleniem lokalu uiścić do Spółdzielni kaucję zabezpieczającą w wysokości jednomiesięcznych opłat eksploatacyjnych na dany lokal.
7. Kaucja zwracana jest najemcy lokalu mieszkalnego po ustaniu stosunku najmu i przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu.
8. Najemca zobowiązany jest wykorzystywać najęty lokal na cele mieszkalne i nie ma prawa do podnajmowania wynajętego lokalu, ani też do oddania lokalu w bezpłatne używanie. Najemca ma prawo zamieszkiwać w wynajętym lokalu wraz z rodziną.
9. Wynajmowany lokal oddawany jest w najem na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i po zakończeniu najmu winien być oddany w stanie nie pogorszonym.
10. Najemca zobowiązany jest do napraw w takim zakresie, jak członek posiadający spółdzielcze prawo do lokalu.

II. Zasady najmu lokali użytkowych

§ 3

1. Lokale użytkowe mogą być wynajmowane na zasadach określonych do najmu lokali mieszkalnych zgodnie z § 96 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Wynajęcie lokalu użytkowego następuje w drodze przetargu na najem lokali użytkowych na podstawie zgłoszonych ofert.
3. Najem lokali użytkowych odbywa się na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony lub oznaczony – w zależności między innymi od: żądania najemcy, przeznaczenia lokalu, decyzji Zarządu Spółdzielni.

§ 4

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy określa umowa najmu. Umowa ta powinna przewidywać m.in. , że do najemcy lokalu użytkowego mają zastosowanie przepisy Regulaminu porządku domowego.
2. Przed wydaniem lokalu najemcy, administracja Spółdzielni sporządza protokół, w którym szczegółowo określa stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji, urządzeń, podłóg stolarki i ślusarki drzwiowej i okiennej. Ustalenia zawarte w protokole stanowią podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu po ustaniu najmu.
3. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy, określającej zakres ulepszeń oraz sposób rozliczeń z tego tytułu.
4. Po zakończeniu najmu, najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
5. Spółdzielnia może żądać usunięcia ulepszeń wykonanych przez najemcę z naruszeniem warunków w ust. 3 niniejszego paragrafu i przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 5

1. Z tytułu najmu lokalu najemca obowiązany jest opłacać czynsz najmu oraz opłaty niezależne od Spółdzielni. Wysokość czynszu najmu, opłat niezależnych od Spółdzielni oraz warunki ich płatności określa umowa, którą z najemcą lokalu zawiera Zarząd Spółdzielni.
2. W umowie najmu lokalu użytkowego powinna być wpisana zasada, że podwyższanie czynszu najmu następować będzie w tych samych terminach, co podwyżki opłat za używanie lokali mieszkalnych, nie częściej niż raz w roku.
3. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji w wysokości jednomiesięcznych opłat na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Spółdzielni w stosunku do najemcy, wynikających z zawartej umowy najmu.
4. Po ustaniu stosunku najmu i przekazaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni, kaucja zwracana jest najemcy. Z kwoty tej potrąca się ewentualne należności, wynikające

z umowy najmu. Wpłata kaucji następuje w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni.

III. Zasady przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych

§ 6

1. Przetarg ma na celu umożliwienie Spółdzielni dokonania wyboru najkorzystniejszej dla Spółdzielni oferty na wynajem lokalu użytkowego.
2. Dopuszcza się uznanie przetargu za ważny, gdy uczestniczy jeden oferent.
3. W przypadku dwukrotnego nie rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego, Zarząd może podjąć decyzję o ogłoszeniu przetargu ograniczonego lub zwróci się do Rady Nadzorczej o udzielenie zgody na tryb bezprzetargowy.

§ 7

1. Przetarg na wynajem lokalu użytkowego dokonuje się w trybie przetargu nieograniczonego, jednostopniowego.
2. Przetarg nieograniczony polega na zaproszeniu nieograniczonej liczby oferentów do składania pisemnych ofert. Zaproszenia dokonuje się poprzez zamieszczenie ogłoszenia w miejscowej prasie lub wywieszenia ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni.
3. Przetarg jednostopniowy polega na przeprowadzeniu procedury przetargowej na jednym posiedzeniu Komisji Przetargowej.

§ 8

1. Spółdzielnia – ogłaszając przetarg – zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
2. W ogłoszeniu należy podać:
 - 1) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
 - 2) przedmiot przetargu,
 - 3) miejsce i termin składania ofert,
 - 4) miejsce i termin, w którym można zapoznać się z dokumentacją przetargową,
 - 5) miejsce i termin rozpoczęcia przetargu,
 - 6) zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyn,
 - 7) wysokość wadium, termin jego wpłaty oraz wskazanie rachunku bankowego Spółdzielni,
 - 8) zastrzeżenie, że w przetargu nie mogą uczestniczyć firmy, które w przeszłości nie wykonały zobowiązań wobec Spółdzielni lub są z nią w sporze.

§ 9

1. Oferent przystępujący do przetargu składa ofertę w zamkniętej, nieprzezroczystej kopercie w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu.

Po tym terminie oferty nie będą przyjmowane.

2. Każda oferta powinna zawierać następujące informacje podstawowe:

- 1) nazwę, siedzibę i formę organizacyjną oferenta oraz datę sporządzenia oferty,
- 2) określenie planowanej działalności gospodarczej w lokalu,
- 3) oświadczenie, że oferent przyjmuje warunki ofertowe oraz umowne i zobowiązuje się do zawarcia umowy w terminie 30 dni od daty wyboru jego oferty, nie wcześniej jednak niż przed upływem 7 dni od daty wyboru oferty,
- 4) dowód wpłaty wadium,
- 5) wpis do ewidencji działalności gospodarczej lub odpis z Krajowego Rejestru Sądowego,
- 6) numer nadania NIP i Regon,
- 7) dokumenty stwierdzające zdolność finansową do ponoszenia opłat związanych z wynajmowaniem lokalu,
- 8) termin ważności oferty,
- 9) oferowaną miesięczną stawkę opłaty eksploatacyjnej najmu za 1 m² p.u. lokalu w cyfrach lub słownie (netto + VAT).

Do opłaty eksploatacyjnej doliczone będą należności, które Spółdzielnia refakturuje w związku z użytkowaniem lokalu przez najemcę.

§ 10

1. Oferent przystępujący do przetargu jest obowiązany do wpłacenia wadium określonego w ogłoszeniu o przetargu na konto wskazane w ogłoszeniu. Wysokość wadium ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Wadium ulega przepadkowi w przypadku wycofania oferty po terminie składania ofert lub w razie uchylecia się oferenta, którego oferta została wybrana, od zawarcia umowy na warunkach ofertowych. Wadium w takich przypadkach przechodzi na rzecz Spółdzielni.
3. Nie powoduje utraty wadium cofnięcie oferty przed terminem zakończenia składania ofert.
4. Wadium zwracane jest niezwłocznie tym oferentom, z których oferty prowadzący przetarg nie zamierza skorzystać. Oferentowi, którego ofertę wybrano zwraca się wadium po zawarciu umowy, chyba że zgodnie z zawartą umową stanowi ono zabezpieczenie wykonania dalszych obowiązków umownych.

§ 11

1. Wynik przetargu podawany jest poprzez umieszczenie go na tablicy ogłoszeń znajdującej się w siedzibie Spółdzielni.
2. Każdy z oferentów może złożyć odwołanie od decyzji Komisji Przetargowej do Rady Nadzorczej w terminie 3 dni od ogłoszonych wyników przetargu.

§ 12

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa, której skład określa Regulamin Rady Nadzorczej.
2. Nie może uczestniczyć w pracach Komisji osoba spokrewniona lub powinowata z oferentem albo osobiście zainteresowana wynikiem przetargu.
3. Wybór oferenta winien być dokonany w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze od rozpoczęcia przetargu.

§ 13

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 03.10.2022 r. i ma zastosowanie do przetargów przeprowadzanych po tym terminie.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Małgorzata Łęczyńska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Małgorzata Ambrosiewicz