

Regulamin najmu instytucjonalnego lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2018 poz. 845 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 737)
4. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 z późn. zm.)
5. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.)
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie

§ 1 Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

1. Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Wspólnota” w Będzinie.
2. Administracji – należy przez to rozumieć właściwa ze względu na położenie lokalu mieszkalnego komórkę organizacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej – administrację osiedla.
3. Najemcy – należy przez to rozumieć osobę wynajmującą lokal w celach mieszkaniowych ,
4. Lokal mieszkalnym – należy przez to rozumieć samodzielny lokal, stosownie do treści przepisu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, przeznaczony na stały pobyt osób fizycznych, który wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służy zaspokajania ich potrzeb mieszkalnych.
5. Czynszu – należy przez to rozumieć kwotę minimalną ustaloną uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie.
6. Opłatach niezależnych od Spółdzielni – należy przez to rozumieć pozostałe składniki miesięcznej opłaty czynszowej w szczególności: opłaty za ciepło, zaliczki na wodę i odprowadzenie ścieków, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi opłaty za dźwig osobowy oraz gaz, energię elektryczną, których sposób rozliczania będzie wskazany w każdej indywidualnie zawartej umowie.
7. Miesięcznej opłacie czynszowej - należy przez to rozumieć wyliczenie jako suma czynszu i opłat niezależnych od Spółdzielni.
8. Kaucji zabezpieczającej należy przez to rozumieć wpłatę wymaganą przed zawarciem umowy najmu – odpowiadającej trzykrotnej wartości miesięcznej opłaty czynszowej wyliczonej jako suma czynszu i opłat niezależnych od Spółdzielni.
9. Regulaminie – należy przez to rozumieć niniejszy Regulamin.
10. Najmie - należy przez to rozumieć „najem instytucjonalny”.

§ 2 Postanowienia ogólne

1. Decyzję o wynajęciu lokalu mieszkalnego podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni określa kwotę minimalną czynszu danego lokalu mieszkalnego w drodze Uchwały.

3. Warunki najmu lokalu mieszkalnego są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu będzie zawierana na czas określony w formie umowy najmu instytucjonalnego, jej wzór stanowi załącznik nr 1 niniejszego regulaminu.
4. Wynajęty lokal może być wykorzystywany wyłącznie na cele mieszkalne.

§ 3 Zasady pozyskiwania i wyboru najemcy lokalu mieszkalnego

1. O ofercie wynajmu lokalu mieszkalnego Zarząd Spółdzielni zamieszcza ogłoszenie, na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert, na stronie internetowej www.smwspolnota.pl, bądź wedle swego uznania również w prasie lub na portalach internetowych.
2. Ogłoszenia zawiera następujące informacje:
 - a) nazwę i adres Spółdzielni,
 - b) opis i lokalizację lokalu mieszkalnego,
 - c) adres administracji udostępniającej lokal do oględzin wraz z numerem telefonu osoby do kontaktu,
 - d) termin i miejsce i sposób składania ofert,
 - e) termin i miejsce otwarcia ofert,
 - f) minimalną wysokość miesięcznego czynszu najmu za oferowany lokal mieszkalny,
 - g) informację o wysokości pozostałych opłat niezależnych od Spółdzielni wyliczoną dla jednego mieszkańca.
 - h) o konieczności wniesienia przez najemcę przy zawarciu umowy kaucji zabezpieczającej w wysokości trzykrotnej wartości miesięcznej opłaty czynszowej,
 - i) informację o przysługującym Spółdzielni prawie do unieważnienia przetargu ofertowego bez podania przyczyny,

§ 4. Zasady przeprowadzenia przetargu ofertowego

1. Przetarg odbywa się w formie pisemnej poprzez złożenie ofert przez osoby zainteresowane.
2. Ofertę należy składać w siedzibie Zarządu Spółdzielni, w biurze podawczym, w zamkniętej kopercie, z napisem „Oferta przetargowa na najem instytucjonalny lokalu mieszkalnego, adres lokalu, którego dotyczy przetarg, zawierającej wypełniony i podpisany formularz ofertowy, o treści określonej w załączniku nr 2 niniejszego regulaminu,
3. Oferty przesłane pocztą, drogą mailową i faxem nie będą rozpatrywane.

§ 5 Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu

1. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja Przetargowa powołana przez Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie.
2. Przetarg odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu.
3. Otwarcie ofert następuje w sposób jawny w obecności oferentów lub ich pełnomocników.
4. Komisja weryfikuje oferty pod kątem formalnym.
5. Wyboru najkorzystniejszej oferty dokonuje Komisja Przetargowa. Przez najkorzystniejszą ofertę rozumie się zaofferowany najwyższy czynsz.

6. Jeżeli kilku oferentów złożyło jednakowe oferty, wybór oferenta następuje w drodze ustnej licytacji.
7. Postąpienie ofertowe w ustnej licytacji nie może być niższe niż 100,00 zł. Zaoferowana przez licytanta cena przestaje wiązać, gdy inny licytant zaoferuje cenę wyższą. Licytację wygrywa ta osoba, której ostatnio zaoferowana cena została trzykrotnie obwieszczona przez członka Komisji Przetargowej. Po trzecim obwieszczeniu dalsze postąpienia nie będą przyjęte.
8. W przypadku, gdy do przetargu przystąpi jeden oferent, ofertę uważa się za ważną o ile zaoferowany czynsz nie jest niższa niż minimalny czynsz określona przez Zarząd.
9. W przypadku, gdy do przetargu nikt nie przystąpi Zarząd może podjąć Uchwałę o obniżeniu minimalnego czynszu od 10 % do 20 % i ogłoszeniu ponownego przetargu .
10. Z czynności przetargowych sporządzany jest protokół, który przedstawiany jest do zatwierdzenia Zarządowi Spółdzielni.
11. O rozstrzygnięciu przetargu Spółdzielnia zawiadamia oferentów pisemnie.
12. Komisja przetargowa jest upoważniona do przerywania czynności przetargowych w przypadku zaistnienia okoliczności nieprzewidzianych w regulaminie.
13. Zarząd zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu na każdym etapie jego postępowania, bez podania przyczyny.

§ 6 Zasady zawierania umów najmu lokali mieszkalnych

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu instytucjonalnego z licytantom, który wygrał przetarg ofertowy jest wpłacenie kaucji zabezpieczającej, o której mowa w niniejszym Regulaminie w celu zabezpieczenia pokrycia zobowiązań należnych Spółdzielni wynikających z tytułu najmu instytucjonalnego. Kaucja, o której mowa, nie podlega oprocentowaniu i zostanie zwrócona po przekazaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni i po dokonaniu przez dostawców rozliczeń wszelkich opłat niezależnych od Spółdzielni.
2. Zawarcie umowy najmu następuje w terminie 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
3. W terminie 2 dni roboczych od zawarcia umowy najmu Najemca przedkłada Spółdzielni oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddaje się egzekucji i zobowiązuje do opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego w terminie 14 dni, bez przysługiwania prawa do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego –wzór oświadczenia stanowi załącznik 2 do umowy najmu instytucyjnego.
4. Niespełnienie powyższego warunku skutkować będzie nieważnością zawartej umowy najmu instytucjonalnego.
5. Po spełnieniu warunków opisanych w ust. 1-3 administracja osiedla przekazuje Najemcy lokal mieszkalny protokołem zdawczo-odbiorczym.
6. W przypadku, gdy oferent odstąpi od zawarcia umowy bądź nie spełni warunków do zawarcia umowy najmu instytucjonalnego przetarg podlega unieważnieniu.

§ 7 Postanowienia końcowe

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem, zgodnie z Uchwałą nr Rady Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie.

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 – Wzór umowy ramowej najmu instytucyjnego lokali mieszkalnych
- 2) Załącznik nr 2 – Formularz ofertowy