

REGULAMIN
przetargu na najem lokali mieszkalnych
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” w Poznaniu

z dnia 20.01.2014 r.

§ 1. [Postanowienia Ogólne]

1. Przetargi na najem lokali mieszkalnych przeprowadza się w trybie przetargu ustnego nieograniczonego.
2. Przedmiotem przetargu jest ustalenie stawki czynszowej najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Spółdzielnia może oddać w najem lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu lub z uwagi na brak osób zainteresowanych uzyskaniem powyższego prawa w wyniku ogłoszonego przetargu.
4. Na podstawie przepisów Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” w Poznaniu, Spółdzielnia może zawierać zarówno z członkami Spółdzielni jak i osobami nie będącymi członkami, umowy najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.

§ 2. [Uchwała Zarządu]

1. Zarząd Spółdzielni podejmuje uchwałę w sprawie przeznaczenia lokalu mieszkalnego na wynajem na cele mieszkaniowe.
2. W uchwale, o której mowa w ust. 1, Zarząd określa ponadto: wysokość wadium oraz cenę wywoławczą stawki czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przeznaczonego do przetargu.

§ 3. [Komisja Przetargowa]

1. W celu przeprowadzenia przetargu, o którym mowa w ust. 1 Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję Przetargową w skład, w której wchodzi:
 - a. wiceprezes Zarządu,
 - b. 2 pracowników Spółdzielni.
2. Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół. Protokół następnie zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

§ 4. [Ogłoszenie]

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszczane jest na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, nieruchomościach położonych na terenie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni w terminie co najmniej 21 dni przed terminem przetargu.
2. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 1 powinno zawierać:
 - a. nazwę i adres Spółdzielni,
 - b. opis i lokalizację lokalu mieszkalnego, którego dotyczy przetarg;

- c. cenę wywoławczą stawki czynszu najmu za lokal mieszkalny;
 - d. informację o warunkach jakie musi spełnić stający do przetargu,
 - e. wysokość wadium oraz sposób i termin dokonania wpłaty na poczet wadium,
 - f. miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
3. W jednym ogłoszeniu może być zamieszczona informacja o najmie jednego lokalu.

§ 5. [Wadium]

1. Osoby przystępujące do przetargu obowiązane są wnieść przed przystąpieniem do przetargu wadium, na co najmniej jeden dzień przed wskazaną w ogłoszeniu datą przetargu, przy czym za dzień wniesienia wadium przyjmuje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Wadium wpłacone przez oferenta wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej.
3. Wadium wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu podlega zwrotowi w terminie 7 dni od daty przetargu w wartości nominalnej.

§ 6. [Przetarg]

1. Przetarg odbywa się w miejscu i w terminie określonym w ogłoszeniu, o którym mowa w § 4 niniejszego Regulaminu.
2. Komisja Przetargowa zgodnie z trybem postępowania wykonuje czynności:
 - a. odczytuje warunki przetargu,
 - b. sprawdza tożsamość osób stawających do przetargu i sporządza listę,
 - c. stwierdza prawidłowość wniesienia wadium,
 - d. dopuszcza do uczestnictwa w przetargu wyłącznie osoby spełniające wszystkie warunki przetargu lub ich pełnomocników, posiadających stosowne umocowania,
 - e. przeprowadza licytację.
3. Przetarg rozpoczyna się od wywołania ceny.
4. Postąpienie polega na zaoferowaniu nie mniej niż 10% wysokości wywoławczej stawki czynszu 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. Zaoferowana wysokość stawki 1m² przestaje wiązać uczestników przetargu jeżeli inny uczestnik zaoferował stawkę wyższą.
6. Przetarg wygrywa uczestnik, który zaoferował najwyższą stawkę czynszu za 1m², jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszych postąpień nie zaoferowano wyższej stawki.
7. Przetarg dochodzi do skutku, także wtedy gdy zgłosi się tylko jeden oferent. Wówczas może on uzyskać najem przedmiotowego lokalu za stawkę wywoławczą 1m² powierzchni użytkowej, o której mowa w §2 ust. 2 niniejszego Regulaminu.
8. Zarząd zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu, na każdym etapie jego postępowania, bez podania przyczyn.

§ 7. [Umowa najmu]

1. Po dokonaniu wyboru oferty strony w terminie 14 dni zawierają umowę najmu lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w Załączniku nr 1, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Umowę z najemcą zawiera Zarząd Spółdzielni.
3. Umowa najmu może być zawarta jedynie po uzupełnieniu wadium do wysokości kaucji.
4. W przypadku, gdy oferent nie uiszcza kaucji w określonym przez Spółdzielnię terminie, Zarząd Spółdzielni nie podpisuje umowy i unieważnia postępowanie przetargowe.

§ 8. [Postanowienia końcowe]

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Statutu Spółdzielni oraz *Kodeksu Cywilnego*.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 232/14 z dnia 20.01.2014r.

ZAŁĄCZNIK NR 1

Ogólne warunki umowy najmu lokalu mieszkalnego

§ 1.

[Ogólne postanowienia umowy najmu]

1. Umowa najmu może być zawarta na czas oznaczony lub nie oznaczony. Umowa zawarta na czas oznaczony może być przedłużona na kolejny okres.
2. Najem lokalu mieszkalnego zawarty na czas oznaczony wygasa po upływie terminu określonego w umowie.
3. Najem zawarty na czas nieoznaczony może być wypowiedziany przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec danego miesiąca kalendarzowego. Oświadczenie o wypowiedzeniu należy złożyć w formie pisemnej.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdy najemca:
 - a. używa lokal mieszkalny w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lokalu, zaniedbuje obowiązki najemcy dopuszczając do powstania szkód, albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania przez mieszkańców,
 - b. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali mieszkalnych,
 - c. zalega z zapłatą czynszu lub opłat, co najmniej przez dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - d. podnajął albo oddał lokal mieszkalny lub jego część osobie trzeciej bez pisemnej zgody Spółdzielni.
5. Umowa najmu winna przewidywać m.in., że do najemcy lokalu mieszkalnego mają zastosowanie przepisy regulaminu porządku domowego oraz pozostałe regulaminy obowiązujące w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” w Poznaniu.

§ 2.

[Protokół zdawczo-odbiorczy]

1. Przed wydaniem lokalu mieszkalnego najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają jego stan techniczny.
2. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu mieszkalnego do Spółdzielni.

§ 3.

[Kaucja]

1. Najemca zobowiązany jest do dokonania wpłaty kaucji w wysokości i terminie ustalonym przez Zarząd.
2. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Kaucja o której mowa w ust. 1 jest zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu w trakcie użytkowania oraz zabezpieczeniem wszelkich należności finansowych z tytułu najmu.
4. Zwrot kaucji nastąpi w terminie do jednego miesiąca po protokólnym przejęciu lokalu przez Spółdzielnię i potrąceniu należności o których mowa w ust. 3.
5. W przypadku zawierania umowy najmu z osobą, której członkostwo w Spółdzielni ustało w miejsce kaucji zatrzymuje się wkład lokatorski lub budowlany zwaloryzowany na datę ustania

członkostwa do wysokości ustalonej kaucji, o której mowa w ust. 2, bez jego dalszej waloryzacji lub oprocentowania i po potrąceniu wszelkich zobowiązań najemcy wobec Spółdzielni.

§ 4.

[Prawa i obowiązki najemcy]

1. Najemca zobowiązany jest utrzymać lokal mieszkalny i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak: klatki schodowe, korytarze piwniczne, pomieszczenia gospodarcze i otoczenie budynku.
3. Najemca nie może dokonywać zmian naruszających substancję lokalu mieszkalnego lub budynku bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
4. Najemca zobowiązany jest do likwidacji skutków zniszczeń lub pokrycia kosztów napraw szkód powstałych z winy Najemcy w pomieszczeniach budynku, drogach dojazdowych i otaczającym terenie.
5. Najemca jest zobowiązany udostępnić Spółdzielni lokal mieszkalny w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach także doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego oraz określenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
6. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany natychmiast udostępnić lokal. Jeżeli Najemca jest nieobecny, Spółdzielnia ma prawo komisyjnie wejść do lokalu. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.
7. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za uprzednią pisemną zgodą Spółdzielni, na własny koszt bez prawa zwrotu nakładów poniesionych na te ulepszenia.
8. Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
9. Stan techniczny lokalu zdawanego przez najemcę nie może być gorszy od stanu w jakim lokal mieszkalny znajdował się w chwili przekazania go do najmu stwierdzonego protokołem.
10. Najemcy bez pisemnej zgody Spółdzielni nie wolno podnajmować całości lub części lokalu, albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie.
11. Najemca jest obowiązany do uiszczania czynszu i innych opłat związanych z używaniem lokalu mieszkalnego oraz opłaty niezależne od Spółdzielni. Wysokość i terminy wnoszenia opłat strony określają w umowie najmu.
12. W przypadku zwłoki w regulowaniu opłat Spółdzielnia naliczy odsetki w wysokości odsetek ustawowych. O zmianie wysokości opłat, o których mowa w ust.11 Spółdzielnia informuje najemcę w formie pisemnej do końca miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym zmieniona opłata ma obowiązywać.