

UCHWAŁA NR2.11/2021.....

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie

z dnia15.01..... 2021 roku

w sprawie: uchwalenia Regulaminu określającego zasady i tryb wynajmowania lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie działając na podstawie § 52 ust. 2 pkt 19 Statutu Spółdzielni uchwała co następuje:

§ 1

Uchwała się Regulamin określający zasady i tryb wynajmowania lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie.

§ 2

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr 34/12/2010 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie z dnia 22.11.2010r.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Bielawie
Melny

REGULAMIN

określający zasady i tryb wynajmowania lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie.

I. Podstawa prawna.

§ 1

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu, zwanego dalej „Regulaminem” stanowią:

- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020 roku poz. 1465 z późn. zm.) – zwaną dalej „Ustawą”,
- Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2020 roku poz. 275 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. z 2020 roku poz. 611 z późn. zm.),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie – zwany dalej „Statutem”.

II. Postanowienia ogólne.

§ 2

1. Regulamin określa zasady i tryb wynajmowania lokali mieszkalnych, zwanych dalej „lokalami” w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie, zwanej dalej „Spółdzielnią”.
2. Lokale wolne w sensie prawnym mogą być wynajmowane osobom fizycznym i prawnym, będącym członkami Spółdzielni lub osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.
4. Z zastrzeżeniem postanowień ustępu 5 lokale mogą być wynajmowane na podstawie przetargu pisemnego nieograniczonego zgodnie z warunkami określonymi w przepisach prawnych, Statucie Spółdzielni i w niniejszym Regulaminie.
5. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobami zajmującymi lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, którym nie przysługuje roszczenie o ponowne ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego.
6. Postanowienie ustępu 5 dotyczy w szczególności osób, które:
 - nie zalegają z opłatami za zajmowany bez tytułu prawnego lokal mieszkalny,
 - nie naruszają zasad współżycia społecznego i Regulaminu porządku domowego,
 - nie szkodzą Spółdzielni ani nie działają wbrew jej interesom,
 - nie uchylają się od wykonywania innych istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni.
7. W przypadkach określonych w ust. 5 umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana jest na czas oznaczony 6 m-cy z możliwością przedłużenia jej na kolejny okres w przypadku wywiązywania się przez Najemcę z płatności czynszu najmu i innych opłat określonych w umowie najmu, a także z innych zobowiązań wobec Spółdzielni.
8. Decyzję o najmie lokalu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

9. W przetargu na wyłonienie najemcy lokalu mogą brać udział osoby fizyczne osobiście lub przez swoich pełnomocników umocowanych notarialnie oraz osoby prawne poprzez swoich przedstawicieli lub pełnomocników notarialnie umocowanych.
10. Osoba przystępująca do przetargu ma prawo zapoznać się ze stanem technicznym lokalu będącym przedmiotem najmu.

§ 3

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych mogą być zawierane na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony.
2. Zawarcie umowy najmu jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu lub ewentualnych szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu.
3. Wysokość kaucji nie może być niższa niż równowartość dwumiesięcznego czynszu najmu, wyliczonego na dzień zawarcia umowy, ani wyższa niż równowartość dwunastokrotności ww. czynszu najmu.
4. Zarząd w uzasadnionych sytuacjach, o których mowa w § 2 ust. 5 Regulaminu może odstąpić od naliczenia kaucji najemcy.
5. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od dnia zadnia lokalu do Spółdzielni pod warunkiem rozliczenia się ze wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni.

III. Procedura przetargowa.

§ 4

1. Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg pisemny nieograniczony na wyłonienie najemcy lokalu mieszkalnego.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać co najmniej nw. informacje:
 - a) nazwę i adres Spółdzielni,
 - b) oznaczenie lokalizacji i opis lokalu wraz z jego podstawowymi parametrami,
 - c) informacje o warunkach oglądania lokalu,
 - d) cenę wywoławczą w zakresie stawki miesięcznego czynszu najmu, wysokość wadium i termin oraz sposób jego wpłaty,
 - e) wysokość kaucji zabezpieczającej oraz termin i sposób jej zapłaty,
 - f) miejsce i termin składania ofert,
 - g) określające, co powinna zawierać oferta (wymogi oferty)
 - h) zastrzeżenie o prawie Spółdzielni do odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
3. Ogłoszenie o przetargu podawane jest do publicznej wiadomości co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu poprzez:
 - a) wywieszenie ogłoszenia na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni i jej administracjach osiedlowych,
 - b) podanie informacji o przetargu w Internecie lub prasie lokalnej,
 - c) zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni www.smbielawa.pl.

§ 5

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa, zwana dalej „Komisją”, składająca się z **3 osób**, w tym **Przewodniczącego i 2 Członków**.
2. Skład Komisji, wysokość wadium oraz wysokość kaucji zabezpieczającej są ustalane zarządzeniem Prezesa Zarządu Spółdzielni.
3. Wysokość wadium nie może być niższa niż **dwukrotność miesięcznego czynszu najmu**,
4. Cenę wywoławczą w zakresie stawki miesięcznego czynszu najmu stanowi wartość rynkowa najmu lokalu określona przez Zarząd Spółdzielni.
5. Spółdzielnia ma prawo do odstąpienia od przetargu bez podania przyczyn.
6. Osoby chcące przystąpić do przetargu zobowiązane są do wypełnienia druku oferty najmu stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu oraz złożenie go w siedzibie Spółdzielni.

§ 6

1. Przetarg wygrywa osoba, która złożyła ofertę z najwyższą ceną w zakresie stawki miesięcznego czynszu najmu.
2. W przypadku równorzędności ofert, pierwszeństwo w wynajęciu lokalu ma Członek Spółdzielni. Jeżeli nie można wskazać oferenta, któremu przysługuje prawo pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu, Zarząd podejmuje decyzję wskazując osobę, z którą ma być zawarta umowa najmu lokalu.
3. Z przebiegu przetargu komisja sporządza i podpisuje protokół.
4. O wynikach przetargu komisja zawiadamia pisemnie osoby, które wygrały przetarg oraz pozostałych oferentów.

IV. Zawarcie umowy najmu, wydanie lokalu, rozwiązanie umowy.

§ 7

1. Oferent, który wygrał przetarg zobowiązany jest do zawarcia ze Spółdzielnią pisemnej umowy najmu lokalu mieszkalnego w terminie wskazanym przez Zarząd Spółdzielni. Umowa określa warunki najmu lokali mieszkalnych, prawa i obowiązki stron, okres najmu oraz wysokość opłat.
2. Wydanie lokalu Najemcy następuje po podpisaniu umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz wpłacie kaucji, na podstawie obustronnie podpisanego protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego podstawę dla ustalenia stanu technicznego lokalu, zawierającego w szczególności:
 - a) oznaczenie strony zdającej lokal i odbierającej lokal
 - b) oznaczenie lokalu, stan techniczny, wyposażenie
 - c) wskazanie stanów urządzeń pomiarowych
 - d) inne elementy istotne dla Spółdzielni lub Najemcy.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie ubezpieczyć wynajmowany lokal niezwłocznie po zawarciu umowy najmu.
2. W razie zaistnienia szkody w mieniu Spółdzielni użytkowanym przez Najemcę, zobowiązany jest on do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni celem przeprowadzenia oględzin i sporządzenia stosownego protokołu.

§ 9

1. Obowiązek wnoszenia czynszu najmu, innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego oraz opłat niezależnych od Spółdzielni, powstaje z dniem zawarcia umowy najmu.
2. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz najmu ustalony przez Zarząd, inne opłaty związane z użytkowaniem lokalu mieszkalnego oraz opłaty niezależne od Spółdzielni, w terminie do 25 dnia każdego miesiąca.
3. Opłaty za zużycie gazu i energii elektrycznej najemca ponosi bezpośrednio na rzecz dostawcy na podstawie umowy zawartej w oparciu o umowę najmu lokalu.
4. Spółdzielnia może podwyższyć czynsz, wypowiadając na piśmie jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana czynszu najmu i innych opłat będzie dokonywana jednostronnie aneksem Wynajmującego i stanowi integralną część umowy. Podwyższenie opłat niezależnych od Spółdzielni nie stanowi podstawy do zmiany umowy.
5. W przypadku zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zaliczenia kaucji na poczet zobowiązań najemcy. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kwoty należnej kaucji w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty.
6. W przypadku nieterminowego uiszczania czynszu najmu naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. Za zapłatę czynszu najmu lokalu mieszkalnego, wspólnie z Najemcą odpowiadają solidarnie zamieszkujące z Najemcą osoby pełnoletnie.

§ 10

1. Najemca jest zobowiązany użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywać zarówno lokal jak i pomieszczenia przypisane do lokali w odpowiednim stanie technicznym i sanitarnym.
2. W trakcie okresu najmu osoby użytkujące lokal zobowiązane są do przestrzegania Regulaminu porządku domowego oraz innych przepisów wewnątrzspółdzielczych.
3. Najemca jest zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania (np. windy, korytarze, klatki schodowe,

zsypy itp.) oraz otoczenie budynku.

4. Bez pisemnej zgody Wynajmującego nie wolno Najemcy podnajmować i oddawać w bezpłatne używanie przedmiotowego lokalu osobom trzecim.
5. Najemca zobowiązany jest dokonywać na własny koszt bieżących napraw i konserwacji, w tym do wykonywania drobnych prac remontowych m.in. naprawa podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, naprawa instalacji itp.
6. Wszelkie adaptacje i przeróbki w lokalach objętych najmem mogą być dokonane przez Najemcę wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni.
7. Koszty adaptacji i przeróbek ponosi Najemca we Własnym zakresie, po uzgodnieniu ze Spółdzielnią zakresu robót. Koszty te nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią.

§ 11

1. W czasie trwania umowy najmu, każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Spółdzielni przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia, w sytuacji gdy Najemca:
 - 1) Najemca używa lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonuje zmian naruszających substancję lokalu lub budynku
 - 2) używa lokal w sposób powodujący jego niszczenie
 - 3) narusza w sposób rażący Regulamin porządku domowego oraz innych przepisów wewnątrzspółdzielczych czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali
 - 4) zalega z opłatą czynszu i innych opłat za 3 miesiące
 - 5) wynajmuje lub oddaje w bezpłatne używanie lokal bez zgody Spółdzielni.
3. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest:
 - a) opuścić lokal i przekazać go Spółdzielni najpóźniej w dniu rozwiązania umowy najmu w stanie nie pogorszonym niż określony w protokole zdawczo-odbiorczym spisany przy objęciu lokalu w najem,
 - b) powiadomić Spółdzielnię o przygotowaniu lokalu do odbioru na co najmniej **3 dni przed datą opuszczenia lokalu.**
4. Podczas czynności zdania lokalu na rzecz Spółdzielni sporządzany jest protokół zdawczo-odbiorczy.
5. Jeśli na podstawie ustaleń wynikających z porównania przedmiotu opisanego w protokole przekazania lokalu okaże się, że stan lokalu uległ pogorszeniu, Najemca zobowiązany jest do dokonania napraw, w celu przywrócenia poprzedniego stanu lokalu.
6. W przypadku odmowy przez Najemcę naprawienia szkód i przywrócenia stanu poprzedniego Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo wykonania ww. prac na koszt i ryzyko Najemcy.
7. W przypadku wykonania przez Najemcę jakichkolwiek nakładów i ulepszeń w przedmiocie najmu, strony ustalają, że niezależnie od tego czy te nakłady i ulepszenia wykonano za zgodą czy też bez zgody Spółdzielni, Najemca zobowiązany

jest je usunąć i przywrócić stan poprzedni lokalu, chyba że strony przed dokonaniem tych nakładów dokonały innych pisemnych ustaleń.

8. W przypadku nie przywrócenia przez Najemcę stanu poprzedniego lokalu Wynajmującemu przysługuje prawo wyboru do zatrzymania ww. nakładów i ulepszeń bez prawa Najemcy do żądania jakiegokolwiek wynagrodzenia od Spółdzielni z tego tytułu lub do usunięcia ww. nakładów i ulepszeń i przywrócenia stanu poprzedniego lokalu na koszt i ryzyko Najemcy z zachowaniem prawa do ewentualnych kar umownych określonych w umowie najmu.
9. W przypadku braku zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym i/lub w stanie bez przywrócenia stanu poprzedniego lokalu, Spółdzielni przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości dwukrotnego czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc braku spełnienia ww. zobowiązań przez Najemcę.
10. W przypadku zajmowania pomieszczeń lokalu, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, Spółdzielnia ma prawo naliczać Najemcy odszkodowanie w wysokości dwukrotnego czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.

V. Postanowienia końcowe

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego i ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. z 2020r. Dz.U z 2020 roku poz. 611 z późn. zm).
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin najmu lokali mieszkalnych uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 34/12/2010r. Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie.
3. Niniejszy Regulamin został uchwalony Uchwałą Zarządu nr 2/1/2021 z dnia 15.01.2021r. i wchodzi w życie z dniem 15.01.2021r.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Bielawie

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

Os. Włókniarzy 1
tel. 74 833 45 79, fax 74 834 06 56
58-260 BIELAWA
NIP 882-000-29-76

Załącznik Nr 1 do Regulaminu określającego zasady i tryb wynajmowania lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie

Bielawa, dnia

.....

.....

.....

(imię, nazwisko oferenta bądź
nazwa/firma w przypadku przedsiębiorców,
adres)

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bielawie
Osiedle Włókniarzy 1
58-260 Bielawa

Działając w imieniu *własnym/ w imieniu oferenta na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa, które załączam do przedmiotowego pisma** niniejszym składam ofertę na najem lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie (dalej także jako: „Spółdzielnia”) położonego przy ul. w Bielawie, o powierzchni użytkowej m².

W zamian za oddanie do używania ww. lokalu mieszkalnego zobowiązuję się uiszczać miesięczny czynsz w kwocie zł. Jednocześnie zobowiązuje się do dokonywania wszelkich opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem przedmiotowego lokalu. Wskazane powyżej należności z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych jak również kaucji będę uiszczał/-ała w terminach określonych przez Zarząd Spółdzielni.

Niniejszym oświadczam, że zapoznałem/-łam się z Regulaminem określającym zasady i tryb wynajmowania lokali mieszkalnych w Spółdzielni, jak również wskazuję, że znany mi jest stan techniczny lokalu będącego przedmiotem przetargu i nie wnoszę z tego tytułu jakichkolwiek zastrzeżeń.

Oświadczam ponadto, że jestem gotowy/-a do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego niezwłocznie po przeprowadzeniu postępowania przetargowego.

W załączeniu do niniejszego pisma przedkładam dowód uiszczenia wadium w kwocie zł. Kwota wadium w sytuacji wyboru mojej oferty zostanie zaliczona na poczet przyszłego czynszu najmu. Jestem świadomy/-a, że wpłacona kwota wadium przepada na rzecz Spółdzielni w sytuacji w wyborze mojej oferty a następnie uchylania się przeze mnie od zawarcia umowy najmu w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni.

* należy wybrać właściwe

KLAUZULA INFORMACYJNA W ZWIĄZKU Z PRZETWARZANIEM DANYCH OSOBOWYCH

Zgodnie z art. 13 ust 1 i 2 lub 14 ust. 1 i 2 (w zależności od źródła danych) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, dalej: „RODO”) niniejszą informację podajemy w związku z przetwarzaniem Pana/Pani danych osobowych.

- Administratorem Pana/Pani danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa os. Włókniarzy 1 w Bielawie, 58-260 Bielawa;
- Pana/Pani dane osobowe przetwarzane będą w celu podjęcia działań realizowanych w postępowaniu przetargowym tj. na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO – w celu podjęcia działań zmierzających do zawarcia umowy i wykonania umowy;
- Odbiorcą Pana/Pani danych osobowych będzie administrator;
- Państwa dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego oraz do organizacji międzynarodowych;
- Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do ostatecznego zakończenia postępowania przetargowego;
- Posiada Pan/Pani prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo do wniesienia sprzeciwu;
- Ma Pan/Pani prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, gdy uzna Pan/Pani, że przetwarzanie Pana/Pani danych osobowych dotyczących narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.;
- Podanie przez Pana/Panią danych osobowych jest dobrowolne, lecz niezbędne do realizacji celu przetwarzania;
- Pana/Pani dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany w tym w formie profilowania.
- W sprawach związanych z danymi osobowymi można kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych adres e-mail: inspektordanychosobowych@smbielawa.pl

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Bielawie
[Podpis]