

Załącznik do uchwały nr 31/2020 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” z dn. 27.10.2020 r.

REGULAMIN

NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "JELONKI"

Warszawa, październik 2020 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia Regulaminu określają:
 - 1) zasady i tryb ustalania najemców lokali mieszkalnych;
 - 2) ogólne warunki najmu, jakie winny określać umowy oraz prawa i obowiązki stron umowy.
2. Spółdzielnia może wynająć lokal mieszkalny, wyłącznie na podstawie umowy najmu określającej szczegółowe warunki najmu, na podstawie § 78 i § 79 Statutu oraz niniejszego Regulaminu.
3. Upoważnionym do zawierania umów najmu ze strony Spółdzielni jest Zarząd lub jeden członek Zarządu i Pełnomocnik.
4. Spółdzielnia może wynajmować wolne pod względem prawnym lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić odrębnej własności lokalu.
5. Mieszkaniem przeznaczonymi do wynajęcia mogą być mieszkania z odzysku, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły.

§ 2

Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

Statucie Spółdzielni Zarządzie Najemcy	- rozumie się przez to Statut SM „Jelonki”, - rozumie się przez to SM „Jelonki”, - rozumie się przez to Zarząd SM „Jelonki”, - rozumie się przez to osoby fizyczne wynajmujące lokale mieszkalne,
Stawce wywoławczej	- rozumie się przez to wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu całej powierzchni lokalu mieszkalnego, wraz z powierzchnią przynależną stanowiącą komórki lokatorskie, ustaloną przez Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem lokalizacji i warunków technicznych lokalu, oraz cen wolnorynkowych,
Najwyższej stawce	- rozumie się przez to wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu całej powierzchni najmu mieszkalnego, wraz z powierzchnią przynależną stanowiącą komórki lokatorskie ustaloną w drodze konkursu,
Wygrywającym konkurs	- rozumie się przez to osobę, która podczas konkursu na najem lokalu mieszkalnego zaoferowała najwyższą stawkę czynszu najmu,
Oplatach	- należy przez to rozumieć opłaty za eksploatację, konserwację, remonty, opłaty gruntowe, dostawę energii, gazu, wody, odbiór ścieków, odpadów i nieczystości oraz inne opłaty niezależne od właściciela lokalu.
Osoby bliskie	- małżonek, wstępny, zstępny, rodzeństwo, powinowaty w tej samej linii lub stopniu, osoba pozostająca w stosunku przysposobienia oraz jej małżonek, a także osoba pozostająca we wspólnym pożyciu.

II. TRYB I ZASADY USTALANIA NAJEMCÓW LOKALI MIESZKALNYCH

§ 3

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być osoby fizyczne.
2. Najemca wynajmuje lokal na cele mieszkaniowe, nie może być w nim prowadzona działalność gospodarcza lub inna działalność niezarobkowa.

§ 4

1. Zarząd w celu wyłonienia Najemcy lokalu mieszkalnego ogłasza konkurs ofert.
2. Postępowanie konkursowe przeprowadza Komisja konkursowa, w składzie od 3 do 5 osób (w tym Przewodniczącego i Sekretarza), wskazanych przez Zarząd spośród pracowników Spółdzielni. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą być członkami Komisji konkursowej.
3. W postępowaniu konkursowym, na każdym jego etapie mogą uczestniczyć, jako obserwatorzy członkowie Rady Nadzorczej wskazani uchwałą tego organu oraz jedna osoba delegowana z Rady Budynku, w którym znajduje się lokal stanowiący przedmiot konkursu.
4. Komisja konkursowa dokonując wyboru najkorzystniejszej oferty kieruje się wysokością oferowanej stawki.
5. W konkursie, jako potencjalni najemcy, nie mogą uczestniczyć członkowie Komisji konkursowej oraz osoby im bliskie. Na tę okoliczność członkowie komisji konkursowej składają stosowne oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej.

§ 5

1. Zarząd Spółdzielni może zastrzec sobie prawo unieważnienia konkursu bez podania przyczyny na każdym jego etapie.
2. Bez potrzeby uzyskania zgody Rady Nadzorczej, Zarząd może odstąpić od przeprowadzania konkursu ofert, przewidzianego w pkt II Regulaminu, w sytuacji, gdy, najemcą lokalu mieszkalnego miałby być pracownik lub były pracownik Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki”.
3. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej wyrażoną w formie uchwały może odstąpić od przeprowadzania konkursu ofert przewidzianego w pkt II Regulaminu, stosując jednakże pozostałe zapisy Regulaminu.

§ 6

1. Ogłoszenie o konkursie na najem lokalu mieszkalnego umieszcza się obowiązkowo, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem konkursu na:
 - 1) tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
 - 2) drzwiach wejściowych budynku, w którym zlokalizowane jest mieszkanie przeznaczone do wynajmu,
 - 3) stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni, może podjąć decyzję o publikacji ogłoszenia o konkursie w internecie, na portalach branżowych.
3. W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczone informacje o konkursie na najem kilku lokali.

§ 7

1. Ogłoszenie o konkursie, o którym mowa w § 6 ust 1 Regulaminu winno obowiązkowo zawierać informacje o:
 - 1) położeniu, powierzchni oraz przeznaczeniu lokalu,
 - 2) stawce wywoławczej nieobejmującej opłat niezależnych od Spółdzielni,
 - 3) przewidywanej wysokości opłat dodatkowych niezależnych od Spółdzielni,
 - 4) terminie, sposobie oraz miejscu składania i otwarcia ofert,
 - 5) terminie, w którym można oglądać lokal,
 - 6) możliwości zapoznania się z Regulaminem najmu lokali mieszkalnych obowiązującym w SM „Jelonki”,
 - 7) możliwości zapoznania się z projektem umowy najmu,
 - 8) przysługującym Zarządowi prawie do unieważnienia konkursu bez podania przyczyn,
 - 9) wysokości kaucji.
 - 10) możliwości zapoznania się z polityką przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni (RODO).
2. Ogłoszenie o konkursie może zawierać inne postanowienia dotyczące konkursu, które Zarząd uzna za istotne.

§ 8

1. Konkurs przeprowadzany jest w formie pisemnej.
2. Osoby zainteresowane udziałem w konkursie muszą złożyć pisemną ofertę, która powinna zawierać:
 - 1) nazwisko i imię oferenta,
 - 2) adres do doręczeń,
 - 3) adres e-mail lub oświadczenie o braku adresu e-mail,
 - 4) nr telefonu kontaktowego,
 - 5) pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami konkursu,
 - 6) proponowaną wysokość stawki czynszu najmu w złotych, za całą powierzchnią lokalu mieszkalnego, wraz z powierzchnią przynależną stanowiącą komórki lokatorskie,
 - 7) oświadczenie o zobowiązaniu do wpłaty na konto Spółdzielni kaucji w wysokości 1-krotnej miesięcznej stawki zaoferowanego czynszu najmu,
 - 8) oświadczenie, że oferent nie figuruje w Rejestrze Dłużników Informacji Gospodarczej, Krajowym Rejestrze Długów oraz Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych,
 - 9) oświadczenie o zapoznaniu się z klauzulą RODO.

§ 9

1. Do dalszych etapów konkursu dopuszczeni zostają oferenci, którzy złożyli pisemną ofertę i spełnili wymagania określone w § 8 ust. 2 Regulaminu
2. O dopuszczeniu oferenta do dalszego etapu konkursu rozstrzyga Komisja konkursowa.

§ 10

1. Konkurs jest ważny, gdy wpłynęła, co najmniej jedna ważnie złożona oferta.

Drob

2. Za ważnie złożoną ofertę poczytuje się ofertę złożoną zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu, w szczególności złożoną w terminie oraz obejmującą wymogi określone w § 8 ust 2 Regulaminu.
3. W przypadku, gdy pierwszy konkurs nie dał rezultatu, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o ogłoszeniu drugiego konkursu. Stawka wywoławcza czynszu w tym przypadku może być niższa od stawki czynszu wywoławczej w pierwszym konkursie maksymalnie o 20%.
4. Gdy drugi konkurs nie dał rezultatu, Zarząd może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dodatkowych negocjacji ustnych z oferentami, którzy zaoferowali stawkę czynszu najmu niższą od stawki wywoławczej, bez potrzeby przeprowadzania kolejnego konkursu.
5. Negocjacje stawki czynszu najmu, o których mowa w ust. 4 prowadzone są przez komisję konkursową, oddzielnie z każdym oferentem, w obecności, co najmniej 2-ch członków Zarządu, lub członka zarządu i pełnomocnika.
6. W przypadku, gdy w drugim konkursie lokal nie znajdzie Najemcy, lokal może zostać wynajęty przez Zarząd z pominięciem procedury konkursowej - z wolnej ręki.
7. O wyborze oferenta z wolnej ręki Zarząd w terminie 14 dni informuje Radę Nadzorczą.

§ 11

1. Z przeprowadzonego konkursu Sekretarz Komisji konkursowej sporządza protokół zawierający w szczególności:
 - 1) wskazanie imiennego składu Komisji konkursowej,
 - 2) oznaczenie terminu i miejsca konkursu,
 - 3) określenie stawki wywoławczej czynszu najmu,
 - 4) informację o oferentach i proponowanych przez nich warunkach najmu,
 - 5) gdy konkurs nie dał rezultatu, decyzję Zarządu w sprawie przeprowadzenia kolejnego konkursu i ustaleniu jego warunków,
 - 6) informację o przeprowadzonych na podstawie § 10 ust. 4-5 Regulaminu dodatkowych negocjacjach i ich wynikach,
 - 7) informację o ostatecznych wynikach konkursu, ze wskazaniem oferenta, który konkurs wygrał i na jakich warunkach.
2. Protokół z przeprowadzonego konkursu podpisują wszyscy członkowie Komisji konkursowej. Obserwatorzy odnotowują swoją obecność na liście obecności stanowiącym załącznik do protokołu.
3. Członkom komisji konkursowej wskazanym przez Zarząd, obserwatorom wskazanym przez Radę Nadzorczą oraz obserwatorowi wskazanemu przez Radę Budynku przysługuje prawo wniesienia swych zastrzeżeń na piśmie do protokołu z przeprowadzonego konkursu, w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia mu sporządzonego przez Sekretarza protokołu.
4. Zarząd Spółdzielni przed zatwierdzeniem wyników konkursu zobowiązany jest do pisemnego ustosunkowania się do wniesionych zastrzeżeń, unieważniając konkurs, jeśli uzna zastrzeżenia za zasadne lub nie w przypadku, gdy są to uchybienia nieistotne.

§ 12

1. Protokół z postępowania konkursowego Przewodniczący Komisji konkursowej przedkłada Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia.
2. Umowa najmu lokalu zawierana jest z wybranym oferentem w oparciu o protokół zatwierdzony przez Zarząd.

3. Wynik konkursu ofert podawany jest do wiadomości Radzie Nadzorczej, Radzie Budynku, której dotyczy przedmiot najmu oraz każdemu oferentowi w terminie 7 dni roboczych od dnia zatwierdzenia przez Zarząd wyników konkursu. Oferenci zostaną powiadomieni o wynikach elektronicznie na podany przez nich adres e-mail lub na piśmie, jeśli złożyli oświadczenie o braku takiego adresu.
4. Zawiadomienie oferenta, którego oferta została wybrana, powinno dodatkowo zawierać informacje o terminie i miejscu zawarcia umowy, konieczności wpłacenia kaucji na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy oraz okazania potwierdzenia wpłaty kaucji.
5. W przypadku nie zawarcia umowy najmu przez Oferenta wybranego w drodze konkursu, w terminie wyznaczonym w zawiadomieniu, o którym mowa w § 12 ust. 4 Regulaminu, Spółdzielnia może odstąpić od zawarcia z nim umowy najmu.
6. W przypadku określonym w § 12 ust. 5 Regulaminu Zarząd, po przeprowadzeniu dodatkowych negocjacji, może zawrzeć umowę najmu z oferentem, który zaoferował kolejną stawkę niższą od oferenta, który konkurs wygrał, po spełnieniu przez niego wszelkich wymagań formalnych do zawarcia umowy wynikających z niniejszego Regulaminu.

III. WARUNKI I ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU LOKALI

§ 13

1. Z Najemcą wyłonionym w drodze konkursu zawiera się umowę najmu lokalu mieszkalnego, po zatwierdzeniu wyników konkursu przez Zarząd oraz po spełnieniu przez niego warunków określonych w § 13 ust. 2 Regulaminu.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest dokonanie przez Najemcę wyłonionego w wyniku konkursu lub w innym trybie określonym niniejszym Regulaminem, następujących czynności/dostarczenie dokumentów:
 - 1) spisanie protokołu zdawczo-odbiorczego, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu, i stanowi załącznik do umowy najmu,
 - 2) wpłata kaucji zabezpieczającej należności przysługujące Spółdzielni z tytułu najmu lokalu, w wysokości 1-krotności miesięcznego ustalonego czynszu najmu oraz opłat dodatkowych brutto,
 - 3) złożenie oświadczenia o notarialnym, dobrowolnym poddaniu się egzekucji, aktem regulowanym art. 777 § 1 pkt 4 - 5 k.p.c. (u notariusza i na warunkach wskazanych przez Spółdzielnię).
3. Termin zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego ustala Zarząd Spółdzielni, jednak nie później niż na dzień przypadający w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia wyniku konkursu przez Zarząd.
4. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana jest na czas nieoznaczony, jednakże Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o zawarciu umowy na czas oznaczony.
5. Zawarcie umowy na czas określony, przekraczający okres 10 lat oraz/lub nieprzewidującej możliwości wcześniejszego wypowiedzenia takiej umowy wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 14

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i Najemcy określa umowa najmu.

2. Umowa ta winna przewidywać między innymi, że Najemcy oraz pozostali lokatorzy mają obowiązek przestrzegania przepisów Regulaminu porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki”.

§ 15

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Spółdzielni.
2. Po zakończeniu okresu najmu, Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
3. Stan techniczny lokalu zdawanego przez Najemcę nie może być gorszy od stanu, w jakim lokal znajdował się w chwili przekazania go do najmu stwierdzonego protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 16

Najemca zobowiązany jest do:

- 1) terminowego wnoszenia opłat czynszu, dodatkowych opłat oraz kosztów wynikających z umowy najmu,
- 2) ponoszenia kosztów wynikłych z opóźnienia płatności określonych w § 16 pkt 1 Regulaminu,
- 3) użytkowania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 4) uzyskania zgody Spółdzielni na dokonanie, na własny koszt, ewentualnych modernizacji i zmian w lokalu,
- 5) przestrzegania zasad określonych w Statucie i regulaminach obowiązujących w Spółdzielni,
- 6) utrzymywania lokalu w należyтым stanie, przeprowadzania na własny koszt drobnych napraw związanych z właściwym utrzymaniem jego stanu technicznego oraz urządzeń w nim zainstalowanych, a w tym:
 - a) napraw podłóg, napraw, regulacji i malowania stolarki i ślusarki budowlanej,
 - b) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu wody i odprowadzania ścieków oraz energii elektrycznej,
 - c) odnawiania lokalu i pomieszczeń przynależnych w okresach gwarantujących utrzymanie ich w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez: malowanie /tapetowanie/ ścian oraz malowanie drzwi, okien w celu ich zabezpieczenia;
- 7) ponoszenia odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim związane z wynajmem,
- 8) udostępnienia Spółdzielni lokalu mieszkalnego do kontroli jego stanu, na każde wezwanie Spółdzielni.

IV. CZYNSZ I INNE OPŁATY ZA NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO

§ 17

1. Wysokość i terminy wnoszenia opłat strony określają w umowie.
2. Zmiana wysokości opłat i kosztów dodatkowych niezależnych od Spółdzielni, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu do umowy, następować będzie na podstawie

Szko
And

- jednostronnego, pisemnego zawiadomienia Najemcy w oparciu o faktycznie ponoszone koszty przez Spółdzielnię.
3. Wynajmujący dopuszcza możliwość waloryzacji raz w roku miesięcznego czynszu najmu, zgodnie z opublikowanym przez Prezesa GUS komunikatem w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok. Powyższe nie będzie stanowiło zmiany umowy najmu oraz nie będzie wymagało zawarcia do niej aneksu. Czynność waloryzacji następować będzie na podstawie jednostronnego pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego.
 4. Kaucja nie będzie oprocentowana oraz będzie podlegała zwrotowi w wysokości nominalnej.
 5. Kaucja stanowi zabezpieczenie zapłaty czynszu i innych należnych opłat wraz z podatkiem VAT oraz kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń lokalu i wyposażenia przekraczających normalne zużycie oraz innych roszczeń Spółdzielni wobec Najemcy w związku z rozwiązaniem lub wygaśnięciem umowy.

V. USTANIE NAJMU

§ 18

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być rozwiązana przez każdą ze stron bez podania przyczyn z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec ostatniego dnia następnego miesiąca kalendarzowego, przy zachowaniu formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być rozwiązana przez Spółdzielnię bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdy Najemca:
 - a) używa lokal w sposób niezgodny z jego umownym przeznaczeniem,
 - b) zalega z zapłatą należności, za co najmniej dwa pełne okresy płatności, po uprzednim wezwaniu najemcy udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu,
 - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Spółdzielni,
 - d) bez zgody Wynajmującego wykonał w lokalu przeróbki, modernizacje i zmiany w stosunku do stanu pierwotnego,
 - e) nie wykonuje obowiązków wynikających z postanowień umowy najmu,
 - f) w sposób rażący narusza postanowienia obowiązujących regulaminów w tym w szczególności Regulaminu najmu lokali mieszkalnych, w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki”, Regulaminu porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” oraz innych obowiązujących przepisów wewnątrzspółdzielczych, administracyjnych, budowlanych, sanitarnych, p.poż.

§ 19

1. Po zakończeniu umowy najmu, w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, Najemca zobowiązany jest do zwrotu Spółdzielni, przedmiotu najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w stanie nie pogorszonym, ze zmianami wynikającymi z zawartej umowy, z zastrzeżeniem § 19 ust. 2 Regulaminu.

2. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian w lokalu, które wcześniej zostały uzgodnione i zaakceptowane przez Spółdzielnię, Zarząd może zwolnić Najemcę z obowiązku przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.
3. Jeżeli Najemca nie przywróci lokalu do stanu zgodnego z postanowieniami umowy Spółdzielnia uprawniona jest do wykonania niezbędnych w tym celu prac na koszt Najemcy i potrącenia poniesionych kosztów z wniesionej przez Najemcę kaucji, na co Najemca wyraża zgodę.
4. Przekazanie lokalu Spółdzielni, następuje na podstawie protokołu zdawczo -odbiorczego.
5. W przypadku zwłoki w przekazaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni, na skutek wygaśnięcia umowy najmu Najemca zapłaci Spółdzielni karę umowną w wysokości 200% stawki czynszu najmu za okres korzystania z lokalu bez tytułu prawnego.
6. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wpłaconej kaucji wszelkich opłat wynikających z umowy oraz odszkodowania z tytułu zniszczenia lokalu powstałego z winy Najemcy lub przekazania lokalu bez przywrócenia go do stanu zgodnego z postanowieniami umowy.
7. Spółdzielnia zwraca Najemcy wpłaconą kaucję w terminie 60 dni kalendarzowych od daty protokolarnego przekazania opróżnionego lokalu przez Najemcę oraz po dokonaniu wszelkich rozliczeń finansowych wynikających z umowy.

VI. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20

Każda zmiana umowy musi być dokonana pod rygorem nieważności na piśmie w formie aneksu podpisanego przez przedstawicieli obu stron. Nie stanowi zmiany umowy zmiana wysokości stawki czynszu i opłat dodatkowych niezależnych od Spółdzielni.

§ 21

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się postanowienia Kodeksu Cywilnego.

§ 22

Spory powstałe przy wykonywaniu umów najmu rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla Spółdzielni.

§ 23

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” w Warszawie w dniu 27 października 2020 r. uchwałą nr 31/2020 oraz obowiązuje od dnia uchwalenia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ SM „JELONKI”
Bożena Kula
Bożena Kula

Grzegorz Dudek
Grzegorz Dudek
advokat

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ SM „JELONKI”
Agnieszka Grabicka
Agnieszka Grabicka