

# REGULAMIN

## najmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych oraz ogłaszania i przeprowadzania przetargu nieograniczonego na najem lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk” w Gdyni

### I. Podstawa prawna

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk” w Gdyni
2. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z 21.06.2001r. (tekst jednolity DZ.U. 2014.150)
3. Ustawa z 23.04.1964r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity DZ.U. 2016.380)

### II. Przepisy ogólne

#### § 1

1. Mieszkaniem i pomieszczeniem tymczasowym przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:
  - 1) mieszkania z odzysku, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły (wolne w sensie prawnym i faktycznym),
  - 2) mieszkania powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych, byłych pracowni, poddaszy, pralni lub suszarni, nadające się do zamieszkania zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
2. Decyzję o zakwalifikowaniu lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia tymczasowego do wynajmu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Pomieszczenie tymczasowe powinno spełniać następujące warunki:
  - 1) nadawać się do zamieszkania,
  - 2) zapewniać co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę,
  - 3) w miarę możliwości znajdować się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane,
  - 4) posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem,
  - 5) posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne,
  - 6) posiadać możliwość ogrzewania,
  - 7) posiadać niezawilgocone przegrody budowlane,
  - 8) zapewnić możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

#### § 2

Najemcami lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych mogą być:

- 1) byli członkowie Spółdzielni mieszkający w zasobach Spółdzielni, zalegający z zapłatą czynszu, którzy dobrowolnie zrzekli się prawa do dotychczas zajmowanego lokalu na rzecz Spółdzielni w zamian za wynajęcie im tego lub innego mniejszego lokalu,
- 2) byli członkowie Spółdzielni lub inne osoby zajmujące bez tytułu prawnego lokale mieszkalne w zasobach Spółdzielni, wobec których orzeczony został wyrok eksmisyjny bez uprawnienia do lokalu socjalnego,
- 3) byli członkowie Spółdzielni lub inne osoby, które utraciły prawo do lokalu w wyniku licytacji komorniczej, do której przystąpiła Spółdzielnia i na rzecz której lokal został przysądzony,
- 4) członkowie mieszkający w zasobach Spółdzielni, którzy utracili możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym mieszkaniu na skutek klęski żywiołowej,
- 5) członkowie remontujący mieszkania we własnym zakresie, w sytuacji wymagającej jego opróżnienia przez wszystkich domowników,

- 6) osoby bliskie byłego członka w rozumieniu art. 2 ust. 5 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (DZ.U. 2013.1222 ze zm.) – w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i braku możliwości realizacji roszczeń wynikających z art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w celu usankcjonowania zajmowania lokalu bez tytułu prawnego i nie pozbawiania osoby bliskiej byłego członka „dachu nad głową”,
- 7) osoby fizyczne lub prawne niezależnie od tego czy są członkami Spółdzielni.

### § 3

1. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal na podstawie umowy najmu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa, są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich.
2. W razie śmierci najemcy, osoby bliskie mieszkające z nim stale do chwili śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu, chyba, że się tego prawa zrzekną wobec Spółdzielni. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

### § 4

1. Zarząd SM „Bałtyk” może ogłaszać i przeprowadzać pisemne przetargi nieograniczone na najem lokalu mieszkalnego, wolnego w sensie prawnym i fizycznym.
2. Lokalem mieszkalnym jest lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jak również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
3. Decyzję o zakwalifikowaniu najmu lokalu mieszkalnego do przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i w Administracjach Osiedlowych oraz na stronie internetowej [www.smbaltyk.pl](http://www.smbaltyk.pl) w terminie nie krótszym niż 7 dni przed przetargiem.

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- 1) pełną nazwę i adres Spółdzielni,
- 2) miejsce i termin przetargu oraz rodzaj przetargu,
- 3) informację o lokalu mieszkalnym wystawionym na przetarg oraz określenie czasu, w jakim oferenci mogą obejrzeć lokal,
- 4) sposób, miejsce i termin złożenia oferty informując, że oferta winna być złożona w formie pisemnej, w zamkniętej kopercie nieidentyfikującej oferenta z napisem „oferta przetargowa na najem lokalu mieszkalnego”,
- 5) cenę wywoławczą czynszu netto za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i kwotę minimalnego postąpienia oraz informację, że licytowana cena nie obejmuje opłat za media (centralne ogrzewanie, woda i ścieki, wywóz nieczystości, energia elektryczna i inne),
- 6) wysokość, termin i sposób wpłaty wadium oraz numer rachunku bankowego,
- 7) wysokość i termin wpłaty kaucji w przypadku wygrania przetargu,
- 8) informację, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni w przypadku wygrania przetargu i uchylania się przez wygrywającego przetarg od podpisania umowy najmu według projektu przedłożonego przez Spółdzielnię,
- 9) zastrzeżenie, że Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert i bez podania przyczyny,
- 10) dane teleadresowe, pod którymi można uzyskać szczegółowe informacje dotyczące przetargu oraz informację o miejscu i czasie udostępnienia dla oferentów „Regulaminu najmu lokali.... oraz ogłaszania i przeprowadzania przetargu

nieograniczonego na najem lokali mieszkalnych w SM „Bałtyk” oraz projektu umowy najmu lokalu.

5. Oferta powinna zawierać:
  - 1) imię, nazwisko i adres lub nazwę i siedzibę oferenta,
  - 2) telefon kontaktowy (adres e-mail),
  - 3) wskazanie lokalu, którego oferta dotyczy
  - 4) oferowaną cenę miesięcznej stawki czynszu najmu netto, nie niższą od wywoławczej,
  - 5) dowód wpłaty wadium,
  - 6) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń.
6. Oferty złożone po upływie terminu na składanie ofert, niekompletne, nieczytelne, budzące wątpliwości co do ich treści lub nieodpowiadające warunkom przetargu nie będą rozpatrywane.  
Niedopuszczalna jest zmiana w ofertach już złożonych.

#### § 5

1. Osoba przystępująca do przetargu zobowiązana jest wnieść wadium w wysokości 500,- zł w Banku Millennium Nr 39 1160 2202 0000 0000 9103 9355.
2. Dowód wpłaty wadium składany jest razem z ofertą.
3. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w ciągu 3 dni w przypadku:
  - 1) zakończenia przetargu – wszystkim oferentom oprócz wygrywającego,
  - 2) unieważnienia przetargu lub zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek oferty,
  - 3) wycofania się oferenta z przetargu, jeżeli nastąpiło to w terminie wyznaczonym do składania ofert,
4. Wadium nie podlega zwrotowi w przypadku wygrania przetargu i uchylania się przez wygrywającego przetarg od podpisania umowy według projektu przedłożonego przez Spółdzielnię.
5. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet oferowanej ceny czynszu.
6. Wygrywający przetarg zobowiązany jest w terminie 7 dni od daty zakończenia przetargu, zawrzeć ze Spółdzielnią umowę najmu na lokal będący przedmiotem przetargu.

#### § 6

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa, której skład określa Zarząd Spółdzielni.
2. W skład Komisji wchodzi:
  - 1) członek Zarządu Spółdzielni jako Przewodniczący,
  - 2) przedstawiciel Działu Członkowsko-Mieszkaniowego,
  - 3) przedstawiciel Administracji.
3. W przetargu mogą uczestniczyć przedstawiciele Rady Nadzorczej i Rady Osiedla jako obserwatorzy – powiadomieni o terminie przetargu.
4. Przetargi są przeprowadzane poprzez pisemne składanie ofert.
5. Otwarcie ofert następuje komisyjnie w dniu przetargu.
6. W przypadku zbliżonych ofert, tj. takich, których różnica nie przekracza wysokości postąpienia, Komisja przeprowadza ustną licytację.
7. Wysokość postąpienia wynosi 10% ceny wywoławczej czynszu netto za najem 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
8. Z przeprowadzonego przetargu Komisja sporządza protokół, który podpisują wszyscy członkowie Komisji.
9. Wyniki przetargu zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
10. Przetarg jest ważny również wtedy, gdy wpłynie tylko jedna oferta.

11. Komisja przetargowa zawiadamia na piśmie oferentów o wyniku przetargu bez dokonania wyboru albo o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

#### § 7

Najem lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie umowy, a czas trwania tej umowy i jej warunki określa Zarząd Spółdzielni. Umowa ta powinna przewidywać m.in., że do najemcy lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych mają zastosowanie przepisy regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

#### § 8

1. Z tytułu najmu najemca jest obowiązany opłacać czynsz najmu ustalony według zasad przyjętych przez Zarząd Spółdzielni oraz opłaty niezależne od Spółdzielni, tj.: opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych (art.2 ust.1 pkt 8 u.o.p.l.). Szczegółowe zasady dotyczące wysokości czynszu najmu i opłat (zależnych i niezależnych od Spółdzielni) określa. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i wspólnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk”
2. Za zapłatę czynszu i opłat niezależnych od Spółdzielni odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
3. Od niewpłaconych w ustalonych terminach należności Spółdzielnia pobiera odsetki w ustawowej wysokości.

#### § 9

1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji stanowiącej zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Spółdzielni w stosunku do najemcy z tytułu najmu lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia tymczasowego.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 nie może przekraczać dwunastokrotności wysokości miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Decyzję w sprawie wysokości kaucji podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia i przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
4. Zwaloryzowana kwota kaucji, na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu oraz liczby miesięcy przyjętych do ustalenia kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
5. Zarząd mając na względzie stronę finansową Spółdzielni może odstąpić od pobierania kaucji od najemców lokali mieszkalnych lub pomieszczeń tymczasowych, wywodzących się spośród osób wykluczonych lub wykreślonych z rejestru członków Spółdzielni za zaleganie z opłatami za mieszkanie.

#### § 10

Przed przekazaniem lokalu w najem administracja osiedla sporządza protokół, w którym szczegółowo określa stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji, urządzeń, podłóg oraz stolarki okiennej i drzwiowej. Ustalenia zawarte w protokole stanowią podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu po ustaniu najmu.

#### § 11

1. Umowa najmu może być rozwiązana przez Spółdzielnię za miesięcznym wypowiedzeniem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca:
  - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do

- powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
  - 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez pisemnej zgody Spółdzielni,
  - 4) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.
2. Przepisów ustępu 4) nie stosuje się w stosunku do najmu lokali mieszkalnych z przetargu.

#### § 12

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu, najemca obowiązany jest odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw oraz przekazać lokal Spółdzielni protokołem zdawczo- odbiorczym.
2. W przypadku przekazania lokalu w stanie nieodnowionym lub niedokonania obciążających najemcę napraw, Zarząd Spółdzielni może dokonać potrącenia należnych kwot z wpłaconej przez najemcę kaucji.

#### § 13

W przypadku nieprzekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni po zakończeniu umowy najmu, Zarząd Spółdzielni:

- 1) nalicza odszkodowanie za każdy miesiąc zajmowania lokalu bez tytułu prawnego określone w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i wspólnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk”,
- 2) kieruje powództwo o nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu.

#### § 14

W pozostałym zakresie nie ujętym w niniejszym Regulaminie, stosuje się odpowiednie postanowienia statutu i regulaminów wewnętrznych Spółdzielni, przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy - Kodeksu cywilnego.

#### § 15

Traci moc Regulamin ustanawiania spółdzielczych praw do lokali, ich zamiany i wynajmowania oraz przenoszenia własności lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.10.2004r., nr uchwały 83/24/2004r.

#### § 16

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Uchwalono na posiedzeniu Rady  
Nadzorczej w dniu 28.04.2016 r..  
uchwała nr 31/8/2016

**St. Inspektor**  
d/s organiz. samorządowej

*[Podpis]*  
Czesława Wilmowska