

REGULAMIN

wynajmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.Nr 4 z 2001 r. poz.27 z póź. zmianami)
2. Statut Spółdzielni z 27.11.2007 r.
3. Kodeks cywilny
4. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U.Nr 31 poz.266 z 2005 r. z póź. zmianami).

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, do którego tytuł prawny przysługuje Spółdzielni Mieszkaniowej Pajęczno osobom fizycznym i prawnym, a także nie będącym członkami Spółdzielni.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi rejestr wynajmowanych lokali.

§ 3

Prawa i obowiązki wynikające ze stosunku najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego ustalane są w umowie zawartej przez Spółdzielnię z najemcą lokalu.

III. Tryb i warunki przeprowadzenia przetargu

§ 1

1. Lokale mieszkalne i użytkowe oddawane są w najem użytkownikom w drodze przetargu ustnego lub pisemnego w zależności od decyzji Zarządu Spółdzielni.
2. Przedmiotem przetargu jest czynsz najmu ustalony miesięcznie za 1m² powierzchni lokalu.

§ 2

Fakt posiadania przez członka Spółdzielni lokalu mieszkalnego nie wyklucza uprawnienia do najmu lokalu mieszkalnego pod warunkiem, że wniosek taki uzasadniony będzie względami rodzinnymi lub zawodowymi.

§ 3

Komisję przetargową powołuje zarządzeniem Prezes Zarządu spośród pracowników Spółdzielni.

§ 4

1. O przetargu należy dokonać obwieszczenia przynajmniej w jednym z lokalnych pism prasy codziennej oraz na widocznym miejscu w siedzibie Spółdzielni na 7 dni przed terminem przetargu.
2. W obwieszczeniu należy podać :
 - a) czas i miejsce przetargu,
 - b) adres i powierzchnię lokalu,
 - c) wysokość wadium i termin jego wpłaty,
 - d) możliwość zapoznania się z niniejszym Regulaminem,
 - e) warunki dokonania oględzin lokalu.

§ 5

1. Organizator przetargu pobiera wadium w kwocie równej opłacie eksploatacyjnej w stawce wyjściowej do przetargu.
2. Wadium należy wpłacić w kasie Spółdzielni najpóźniej w godzinę przed przetargiem.
3. Wadium stanowi formę zabezpieczenia przyjęcia lokalu.
4. Wadium nie podlega oprocentowaniu.
5. Wadium pozostaje na rachunku Spółdzielni tak długo jak długo trwa umowa najmu.

§ 6

1. W przetargu mogą brać udział tylko te osoby, które wpłaciły w terminie wymagane wadium.
2. Przetarg odbywa się ustnie.
3. Przetarg odbywa się od wywołania stawki wyjściowej ustalonej w uchwale Rady Nadzorczej.
4. Zaoferowana stawka wyjściowa (wywoławcza) przestaje wiązać uczestników przetargu, jeżeli inny uczestnik zaoferował stawkę wyższą.
5. Lokal użytkowy oddaje się w najem temu, kto zaoferował stawkę najwyższą, jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszych postępień nikt więcej nie zaoferował.
6. Uczestnikom, którzy w wyniku przetargu nie uzyskali lokalu zwraca się ich wadium.

§ 7

1. Przetarg uważa się za niedoszły do skutku, jeżeli w nim nie weźmie udziału przynajmniej dwóch uczestników lub jeżeli żaden z uczestników nie zaoferuje ceny wyższej niż cena wywołana.
2. W sytuacji, gdy do przetargu przystępuje tylko jeden oferent (czyli jedna osoba wpłaciła wadium) spisuje się protokół i ta osoba wygrywa przetarg.

3. Zarząd Spółdzielni może zastrzec sobie prawo unieważnienia przetargu – bez podawania przyczyny.
4. Przetargu nie można rozpoczynać później niż w godzinę po czasie oznaczonym w obwieszczeniu o przetargu.
5. Zarząd może zastrzec sobie prawo do określenia rodzaju działalności jaka nie może być prowadzona w danym lokalu, co zapowiada uprzednio w ogłoszeniu o przetargu.
6. W przypadku nie dojścia do skutku pierwszego przetargu, Zarząd może obniżyć stawkę wejściową do wysokości gwarantującej zagospodarowanie lokalu.

§ 8

1. Z osobą fizyczną czy prawną, która zaoferuje najwyższą stawkę opłat za 1m² powierzchni i tym samym przeliczytuje pozostałych uczestników przetargu, Spółdzielnia zawiera umowę najmu lokalu, którego przetarg dotyczył, na warunkach przedstawionych w tej umowie.
2. Umowę należy zawrzeć do 14 dni od daty przetargu. W przypadku odstąpienia od zawarcia umowy w w/w terminie wpłacone wadium przepada.
3. Zawarcie umowy nie powoduje zwrotu wadium.
4. W sytuacji gdy uczestnik przetargu nie zawrze umowy najmu w terminie określonym tj. do 14 dni, co jest jednoznaczne z odstąpieniem od umowy, Spółdzielnia może zawrzeć umowę z kolejną osobą / uczestnikiem przetargu /, który zaoferował stawkę o stopień niższą i ponownie uzupełni wadium.

§ 9

Spółdzielnia dopuszcza wynajem mieszkań byłym członkom Spółdzielni, którzy w związku z nieuiszczaniem należności z tytułu utrzymania eksploatacji lokali mieszkalnych (czynsz) zostali pozbawieni prawa do lokalu, a z przyczyn społecznych ich eksmisja jest niemożliwa. Przedmiotem umowy najmu zawartej z byłym członkiem może być zarówno mieszkanie dotychczas zajmowane jak i inne wskazane przez Spółdzielnię. W takiej sytuacji dopuszcza się rozliczenie zadłużenia czynszowego z naliczonej równowartości lokatorskiego czy też własnościowego prawa do dotychczas zajmowanego lokalu.

IV. Postanowienia końcowe

1. Osoba prowadząca przetarg ma obowiązek poinformować uczestników o trybie i zasadach prowadzenia przetargu w Spółdzielni – przed przystąpieniem do licytacji za 1m².
2. Osoba reprezentująca w przetargu instytucję, winna przedłożyć przed przystąpieniem do przetargu pełnomocnictwo, z którego wynikałoby, że może składać oświadczenie woli w imieniu tej instytucji.
3. Z przebiegu czynności przetargowych spisuje się protokół, do którego należy dołączyć wycinki z prasy z obwieszczeniem o przetargu.

§ 10

Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie nr 34 z dnia 14.05.2019 r. z mocą obowiązującą od dnia zatwierdzenia. Jednocześnie traci moc Regulamin Wynajmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Pajęcznie, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 15.12.2009 r. Uchwała nr 26 / 2009.