**REGULAMIN**

**NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH**

**W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SOKÓŁCE**

**I. Ogólne zasady kwalifikowania lokali mieszkalnych do najmu.**

**§ 1 .**

Spółdzielnia na podstawie § 39 statutu Spółdzielni może zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni zarówno z członkami Spółdzielni jak i osobami niebędącymi członkami.

**§ 2.**

Lokalami przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:

1. mieszkania z odzysku, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły (są wolne w sensie prawnym),
2. mieszkania powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych, pralni lub suszarni, nadające się do zamieszkiwania zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

**II. Zasady wyboru najemców lokali mieszkalnych.**

**§ 3.**

Najemcami lokali mieszkalnych mogą być:

* 1. byli członkowie Spółdzielni mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, zalegający z zapłatą czynszu za okres ponad 12-stu miesięcy, którzy dobrowolnie zrzekli się prawa do dotychczas zajmowanego lokalu w zamian za wynajęcie im mniejszego mieszkania,
  2. członkowie mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, którzy utracili możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym mieszkaniu na skutek klęski żywiołowej,
  3. inne osoby fizyczne lub prawne.

**§ 4.**

Decyzję o zakwalifikowaniu lokali do wynajmu podejmuje Zarząd Spółdzielni. W przypadku zgłoszenia się więcej niż jednej osoby chętnej do wynajmu lokalu mieszkalnego Zarząd może ogłosić ustny przetarg nieograniczony wg zasad określonych w załączniku Nr 1 do niniejszego Regulaminu.

**III. Ogólne zasady najmu lokali mieszkalnych.**

**§ 5.**

1. Najem lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie umowy najmu na czas oznaczony (w sytuacji wymienionej w § 3 pkt 1, a z osobami wymienionymi w § 3 pkt 2 i 3 zawiera się umowę najmu na czas nieoznaczony z prawem do wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Najem lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w § 3 pkt 2 i 3, odbywa się na zasadach ustnego przetargu nieograniczonego. Wyboru dokonuje komisja przetargowa.
3. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal na podstawie umowy najmu są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich.
4. W razie śmierci najemcy, osoby bliskie mieszkające z nim stale do chwili śmierci wymienione w umowie najmu, na podstawie art. 691 § 1 Kodeksu Cywilnego wstępują w stosunek najmu lokalu, chyba że się tego prawa zrzekną wobec Spółdzielni.
5. Bez tytułu prawnego zajmują lokal osoby, które w szczególności:
   1. utraciły tytuł prawny do jego zajmowania w wyniku wygaśnięcia, rozwiązania lub wypowiedzenia umowy najmu,
   2. pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu,
   3. pozostały w lokalu po opuszczeniu go na stałe przez najemcę.

**§ 6.**

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i Najemcy określa umowa najmu. Umowa ta powinna przewidywać między innymi, że do Najemcy mieszkania mają zastosowanie przepisy regulaminu porządku domowego w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce.
2. Przed wydaniem lokalu Najemcy Spółdzielnia sporządza protokół, w którym szczegółowo określa stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji, urządzeń, podłóg, stolarki okienno – drzwiowej. Ustalenia zawarte w protokole stanowią podstawę rozliczenia przy zwrocie lokalu po ustaniu umowy najmu.

**§ 7.**

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni.
2. Po zakończeniu najmu Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
3. Spółdzielnia może żądać usunięcia ulepszeń wykonanych przez Najemcę bez zgody Spółdzielni i przywrócenia stanu poprzedniego, albo ulepszenia zatrzymać bez zwrotu kosztów poniesionych przez Najemcę.

**§ 8.**

Najemcy nie przysługuje prawo oddania całości lub części lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania innej osobie. Naruszenie tego warunku stanowić może podstawę do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

**§ 9.**

Najemca lokalu mieszkalnego obowiązany jest uiszczać czynsz najmu ustalony wg zasad przyjętych przez Zarząd oraz opłaty niezależne od Spółdzielni. Wysokość czynszu najmu, opłat niezależnych oraz warunki ich płatności strony określają w umowie.

**§ 10.**

1. Spółdzielnia pobiera kaucję zabezpieczającą jako zabezpieczenie należności Spółdzielni wynikających z umowy najmu.
2. Kaucja nie może przekraczać trzykrotnego miesięcznego czynszu za lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu. Kaucja nie podlega waloryzacji.

**IV. Przepisy końcowe.**

**§ 11.**

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.
2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte przed wejściem w życie niniejszego regulaminu zachowują nadal swą moc prawną, a ich dalsza realizacja winna odbywać się na warunkach w nich określonych.

**§ 12.**

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 29.12.2015r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Traci moc dotychczasowy Regulamin najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 19/2013 z dnia 22 listopada 2013 roku.

Przyjęto na posiedzeniu Zarządu Zatwierdzono na posiedzeniu Rady

Dnia 21.12.2015r.(prot. Nr 23/2015.) Nadzorczej dnia 29.12.2015r.(uchwała 35/2015)

Zarząd Sekretarz Rady Przewodniczący Rady

..................................... Maria Jolanta Wierzbicka Marian Lisowski

**Załącznik**

do Regulaminu najmu lokali mieszkalnych

w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce

**Z A S A D Y**

**przetargu najmu wolnych lokali mieszkalnych**

**w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce.**

**§ 1**.

1. Zarząd w celu wyłonienia Najemcy lokalu ogłasza i przeprowadza przetarg ustny nieograniczony.
2. Zarząd może odstąpić od przeprowadzenia przetargu bez podania przyczyn.
3. Przetarg ogłasza się na co najmniej 10 dni przed jego rozpoczęciem poprzez:
4. ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni,
5. wywieszenie informacji w biurze Spółdzielni.
6. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informację na jeden lub więcej lokali.

**§ 2.**

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

1. pełna nazwę organizatora przetargu,
2. przedmiot przetargu: adres lokalu, powierzchnia, kondygnacja,
3. termin i miejsce przetargu,
4. stawkę wywoławczą czynszu (nie obejmującą opłat niezależnych od Spółdzielni) oraz minimalną wysokość postąpienia,
5. wysokość wadium oraz miejsce i termin jego wniesienia,
6. wysokość wyjściowych opłat na osobę,
7. wysokość wymaganej kaucji wnoszonej przed zawarciem umowy najmu,
8. informację o możliwości odstąpienia od jego przeprowadzenia bez podania przyczyn,
9. informację o miejscu i czasie, w jakim można zapoznać się przed przetargiem z postanowieniami projektu umowy najmu, które nie podlegają ustaleniu w trybie przetargu.

**§ 3.**

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i osoby prawne, które:
2. wpłacą organizatorowi przetargu wadium w terminie i miejscu wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu oraz przedstawią dowód jego wpłaty,
3. złożą pisemne oświadczenie, że zapoznali się z warunkami przetargu określonymi w regulaminie oraz z postanowieniami projektu umowy najmu, które nie podlegają ustaleniu w trybie przetargu oraz, że przyjmują je bez zastrzeżeń,
4. złożą pisemne oświadczenie, że zobowiązują się do ponoszenia wymaganych opłat związanych z korzystaniem lokalu na podstawie umowy najmu.
5. Wadium powinno być wniesione w gotówce lub przelewem bankowym na podany w ogłoszeniu o przetargu rachunek bankowy organizatora przetargu.
6. Wadium zwraca się w terminie 7 dni po odwołaniu lub zatwierdzeniu przez Zarząd wyniku przetargu, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.
7. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet czynszu.
8. Wadium nie podlega zwrotowi:
9. jeżeli żaden z uczestników przetargu nie zgłosi postąpienia ponad wywoławczą wysokość czynszu,
10. uczestnikowi przetargu, który wygrał przetarg i uchylił się od zawarcia umowy.

**§ 4.**

* 1. Przetarg przeprowadza powołana przez Zarząd trzyosobowa komisja.
  2. W razie konieczności uzupełnienia składu komisji przewodniczący zawiesza przetarg i informuje uczestników przetargu o terminie i miejscu wznowienia przetargu.

**§ 5.**

1. Z przebiegu przetargu komisja sporządza protokół niezwłocznie po zakończeniu czynności przetargowych.
2. Protokół powinien zawierać następujące informacje:
3. termin, miejsce przetargu oraz datę sporządzenia protokołu,
4. oznaczenie przedmiotu przetargu: adres lokalu, powierzchnia, kondygnacja,
5. wykaz osób dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu,
6. przebieg licytacji i najwyższą wysokość czynszu osiągniętą w przetargu ustnym,
7. imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę) i siedzibę osoby wskazanej przez komisję do zawarcia umowy najmu,
8. podpisy przewodniczącego i pozostałych członków komisji.
9. Datę sporządzenia protokołu uważa się za dzień zamknięcia przetargu.

**§ 6.**

Przetarg uważa się za nierozstrzygnięty jeżeli:

1. nikt nie stawił się na przetarg,
2. żaden z uczestników przetargu nie zaoferował postąpienia ponad wywoławczą wysokość czynszu.

**§ 7.**

1. Przetarg przeprowadza się, jeżeli stawił się chociażby jeden uczestnik przetargu. Przewodniczący komisji rozpoczyna przetarg od stwierdzenia prawidłowości ogłoszenia przetargu, a następnie przekazuje uczestnikom przetargu informacje, o których mowa w § 3 pkt 1-2, 4, 6 - 8, oraz sprawdza, czy zostały spełnione warunki uczestnictwa przetargu, o których mowa 3 ust. 1.
2. Przewodniczący komisji wywołuje licytację, ogłaszając wywoławczą wysokość czynszu, i wzywa uczestników przetargu do zgłaszania postąpień. Jeżeli mimo trzykrotnego ogłoszenia wywoławczej wysokości czynszu żaden z uczestników przetargu nie zgłosił postąpienia, przewodniczący zamyka przetarg. Minimalna wysokość postąpienia to 2 (słownie: dwa) zł/m2.
3. Przewodniczący komisji ogłasza kolejne postąpienia zgłaszane ustnie przez uczestników przetargu dopóty, dopóki mimo trzykrotnego ogłoszenia tej samej wysokości czynszu nie ma dalszego postąpienia.
4. W przypadku braku dalszych postąpień przewodniczący komisji informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej wysokości czynszu dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym wywołuje trzykrotnie ostatnią najwyższą wysokość czynszu i zamyka licytację. Licytację wygrywa uczestnik przetargu, który zgłosił najwyższą wysokość czynszu. Przewodniczący komisji ogłasza imię i nazwisko albo nazwę (firmę) uczestnika przetargu, który wygrał licytację.

**§ 8.**

1. Komisja przetargowa przekazuje protokół z przetargu do zatwierdzenia Zarządowi. Zarząd informuję osobę, która wygrała przetarg, o zatwierdzeniu wyników przetargu w terminie 7 dni od jego dokonania.
2. Po zatwierdzeniu wyników przetargu przez Zarząd, zawierana jest niezwłocznie umowa najmu z osobą, która wygrała przetarg.
3. Szczegółowe warunki najmu określa umowa najmu zawarta pomiędzy Spółdzielnią i Najemcą.

**§ 9.**

Niniejsze zasady przetargu najmu lokali mieszkalnych wchodzą w życie z dniem uchwalenia.