

REGULAMIN

przetargów na najem lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Mystal” w Myszkowie

§ 1

1. Przetargi na najem lokali mieszkalnych przeprowadza się w trybie przetargu nieograniczonego w formie ustnej licytacji.
2. W wyjątkowych sytuacjach Zarząd, po uzyskaniu w formie uchwały, zgody Rady Nadzorczej, może wynająć lokal mieszkalny bez przeprowadzania przetargu. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę na posiedzeniu na podstawie pisemnego, umotywowanego przez Zarząd wniosku, przedłożonego na Prezydium Rady Nadzorczej.
3. Minimalna cena za 1 m² wynajmowanego lokalu, o którym jest mowa w pkt. 2 niniejszego paragrafu, nie może być niższa, niż cena przyjęta w Spółdzielni za bezumowne korzystanie z lokalu, obowiązująca na dzień wynajmowania lokalu.

§ 2

Przedmiotem przetargu jest ustalenie stawki czynszowej najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 3

1. W celu przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję przetargową stosowną uchwałą. W pracach Komisji przetargowej mogą uczestniczyć jako obserwatorzy członkowie Rady Nadzorczej.
2. Informacja o przetargu zamieszczana jest na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni na nie później niż 3 dni przed terminem przetargu.
3. Komisja przetargowa zgodnie z trybem postępowania wykonuje czynności:
 - a) odczytuje warunki przetargu,
 - b) sprawdza tożsamość osób stających do przetargu i sporządza listę,
 - c) stwierdza prawidłowość wniesienia wadium,
 - d) dopuszcza do uczestnictwa w przetargu wyłącznie osoby spełniające wszystkie warunki przetargu,
 - e) przeprowadza licytację.

W razie wykluczenia z przetargu oferentom nie przysługują żadne roszczenia przeciwko Spółdzielni.

§ 4

Obwieszczenie o przetargu winno zawierać: nazwę i siedzibę Spółdzielni, określenie lokalu mieszkalnego podlegającego przetargowi, wysokość wywoławczej stawki czynszowej najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, kwotę minimalnego postąpienia oraz informację, że licytowana stawka nie obejmuje opłat za media, wysokość i sposób udokumentowania wpłaty wadium, informację, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni w przypadku wygrania przetargu i odstąpienia przez wygrywającego przetarg od podpisania umowy wg projektu przedłożonego przez Spółdzielnię, informację o miejscu uzyskania niezbędnych danych o przetargu i o terminie oględzin przedmiotu przetargu, miejsce i termin w jakim odbędzie się przetarg, zastrzeżenie o wykluczeniu z przetargu osób fizycznych i prawnych, które: zalegają z opłatami wobec Spółdzielni, wykraczały w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom współżycia społecznego w okresie trwania stosunku prawnego ze Spółdzielnią, używały lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonały zmian naruszających substancję lokalu lub budynku, w okresie trwania stosunku prawnego ze Spółdzielnią oraz wobec których został wydany prawomocny wyrok o eksmisję z lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni.

§ 5

1. Cenę wywoławczą stawki czynszowej najmu za 1 m² do przetargu ustala Zarząd.
2. Osoby przystępujące do przetargu obowiązane są wnieść przed przystąpieniem do przetargu wadium na rachunek bankowy Spółdzielni w wysokości:
 - a) za lokal mieszkalny do 50 m² pow. użytkowej - 500, 00 PLN,
 - b) za lokal mieszkalny powyżej 50 m² pow. użytkowej - 800,00 PLN.Potwierdzenie wpłaty wadium należy przedłożyć Komisji przetargowej przed rozpoczęciem licytacji.
3. Oferenci przystępujący do przetargu zostają zapoznani przez Przewodniczącego Komisji przetargowej z niniejszym regulaminem.
4. Wszyscy uczestnicy przetargu są zobowiązani do przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie.
5. Ustalenia zawarte w ust. 3 i 4 oferenci potwierdzają złożeniem stosownego oświadczenia stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
6. Przetarg rozpoczyna się od sprawdzenia przez Przewodniczącego Komisji przetargowej tożsamości osób i dowodów wpłaty wadium i podania do wiadomości uczestników przetargu:

- a) przedmiotu przetargu,
 - b) ceny wywoławczej i minimalnego postąpienia,
 - c) zasad naliczania opłat za media dostarczane do lokalu,
 - d) obowiązków spoczywających na zwycięzcy przetargu,
 - e) skutków niedopełnienia obowiązków wynikających z faktu wygrania przetargu.
7. Po przekazaniu informacji wymienionych w ust. 6, Przewodniczący Komisji przetargowej odbiera oświadczenia od uczestnika, że znany mu jest stan techniczny lokalu oraz, że akceptuje treść projektu umowy najmu stanowiącego załącznik do regulaminu i rozpoczyna licytację od wywołania ceny.
8. Ujemne skutki niezapoznania się przed przetargiem ze stanem technicznym lokalu i projektem umowy obciążają przystępującego do przetargu.
9. Postąpienie wynosi nie mniej niż 0,50 PLN za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
10. Zaoferowana wysokość stawki za 1 m² przestaje wiązać uczestników przetargu jeżeli inny uczestnik zaoferował stawkę wyższą.
11. Przetarg wygrywa uczestnik, który zaoferował najwyższą stawkę czynszową za 1 m², jeżeli po trzykrotnym wezwaniu do dalszych postąpień nie zaoferowano wyższej stawki.
12. Po trzykrotnym obwieszczeniu najwyższej oferowanej ceny, Przewodniczący Komisji przetargowej zamyka przetarg wymieniając zwycięzcę przetargu i oferowaną przez niego cenę

§6

1. Wadium wpłacone przez oferenta wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej na przedmiotowy lokal mieszkalny.
2. Oferent wygrywający przetarg zobowiązany jest w terminie 14 dni od daty przetargu dokonać wpłaty pozostałej wysokości kaucji zabezpieczającej, stanowiącej iloczyn wylicytowanej stawki czynszowej za 1 m² razy ilość m² powierzchni użytkowej mieszkania razy 12 miesięcy. W przypadku braku wpłaty w tym terminie oferent traci prawo do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a wpłacone wadium przepada na rzecz Spółdzielni.
3. Po wpłaceniu kaucji zabezpieczającej, Zarząd zawiera z oferentem wygrywającym przetarg umowę najmu lokalu mieszkalnego. W razie nie zawarcia ze Spółdzielnią umowy najmu na lokal będący przedmiotem przetargu w terminie 21 dni od daty wpłaty kaucji zabezpieczającej oferent traci prawo do jej zawarcia, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi na rzecz wygrywającego przetarg.
4. Wzór umowy najmu stanowi załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.
5. Niezależnie od stawki czynszowej wylicytowanej w drodze przetargu, najemca jest zobowiązany do regulowania wszystkich opłat związanych z użytkowaniem przedmiotowego lokalu mieszkalnego.
6. Umowa najmu zostanie zawarta w formie pisemnej na czas nieoznaczony.
7. Wadium wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu podlega zwrotowi w terminie do 7 dni od daty przetargu w wartości nominalnej.
8. Poza przypadkiem wskazanym w ustępie poprzedzającym wadium podlega zwrotowi:
 - a) wszystkim uczestnikom w razie odwołania przetargu lub jego unieważnienia,
 - b) uczestnikowi, który zrezygnował z udziału w przetargu jeżeli nastąpiło to przed terminem licytacji.

§7

Przetarg dochodzi do skutku również w przypadku, gdy zgłosi się tylko jeden oferent. Wówczas może on uzyskać najem przedmiotowego lokalu za stawkę wywoławczą 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, powiększoną o jedno postąpienie.

§8

1. Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół i przedkłada Zarządowi do zatwierdzenia.
2. Zarząd Spółdzielni zatwierdza wyniki przetargu stosowną uchwałą

§9

Zarząd Spółdzielni zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

CZŁONEK ZARZĄDU

Paulina Sitek

CZŁONEK ZARZĄDU

Beata Huras

Myszków, dnia

Oświadczenie

Ja, niżej podpisany/a oświadczam, że zapoznałem/- am się z „Regulaminem przetargów na najem lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Mystal” w Myszkowie” i zobowiązuję się przestrzegać jego postanowień.

.....
(czytelny podpis)

CZŁONEK ZARZĄDU

Paulina Sitek

CZŁONEK ZARZĄDU

Beata Huras

Umowa najmu lokalu mieszkalnego

Zawarta w dniu r. w Myszkowie pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Mystal” w Myszkowie z siedzibą 42-300 Myszków ul Sikorskiego 63/81, reprezentowaną przez:

1.,
2.,

wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod nr KRS: 0000062857 prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, zwaną dalej Wynajmującym, a

.....

(imię i nazwisko)

zam. ul.

legitymująca się dowodem osobistym seria, PESEL,
zwany dalej „Najemcą”

w sprawie wynajmu lokalu mieszkalnego nr przy ul. w

§ 1

1. W oparciu o art. 659 i nast. Kodeksu Cywilnego, Wynajmujący oddaje Najemcy w najem **lokal mieszkalny nr położony w przy ul.** do używania na czas nieoznaczony wraz z pomieszczeniem przynależnym, tj.
2. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi m². Lokal jest wyposażony w następujące instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, elektryczną, przewody wentylacyjne, przewody dymowe,*/.
3. Wydanie lokalu następuje w oparciu o sporządzony przez strony protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy, określający w szczególności stan techniczny lokalu oraz rodzaj i stopień zużycia instalacji oraz urządzeń technicznych znajdujących się w lokalu.
4. Najemca zrzeka się wobec Spółdzielni roszczeń z tytułu zwrotu nakładów poniesionych na lokal mieszkalny, w tym nakładów koniecznych.

§ 2

1. Za szkody powstałe z winy Najemcy w lokalu, w innych lokalach lub budynku, w którym lokal jest usytuowany albo jego otoczeniu odpowiada Najemca.
2. Strony umowy zgodnie ustalają, że w przypadku nienaprawienia przez Najemcę szkody, o której mowa powyżej w terminie do 14 dni po ich ujawnieniu, Wynajmujący jest uprawniony do jej usunięcia na koszt i ryzyko Najemcy bez konieczności uzyskiwania upoważnienia sądowego. Najemca zobowiązany jest wówczas do zwrotu Wynajmującemu poniesionych kosztów w terminie 7 dni od dnia doręczenia faktury VAT.

* niepotrzebne skreślić

§ 3

1. Najemca oświadcza, że w lokalu mieszkalnym, o którym mowa w §1, zamieszka(ją) niżej wymienieni:

..... ur.

(imię i nazwisko)

2. Najemca oświadcza również, że wiadomym mu jest, iż na zamieszkanie dalszych osób musi uprzednio uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

§ 4

Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca którego czynsz dotyczy, w następującej wysokości:

a) czynsz za powierzchnię użytkową m² według stawki zł/m² tj. w łącznej kwocie: zł miesięcznie,

b) inne opłaty (niezależne od Wynajmującego) za używanie lokalu mieszkalnego według cen/stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy tj.:

– odbiór nieczystości zł/os tj. zł

–

Łącznie (czynsz i opłaty) wynosi miesięcznie: zł (słownie: złotych .../100 groszy)

§ 5

1. Zmiana wysokości czynszu lub zmiana wysokości innych opłat za używanie mieszkania nie wymaga zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący jest jednak zobowiązany do poinformowania Najemcy o nowej wysokości czynszu i o zmianie opłat dokonując wypowiedzenia ich wysokości w formie pisemnej najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin wypowiedzenia wynosi trzy miesiące.

2. Odmowa przyjęcia nowej wysokości czynszu w okresie dwóch miesięcy od jej wypowiedzenia skutkuje rozwiązaniem niniejszej umowy z upływem wyżej wymienionego okresu wypowiedzenia.

§ 6

1. Najemca, bez uprzedniego wzywania, winien opłacać czynsz z tytułu najmu lokalu oraz inne opłaty (niezależne od Wynajmującego) za używanie lokalu na konto Spółdzielni Mieszkaniowej „Mystal” Myszkowie w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca.

2. Za zapłatę czynszu z tytułu używania mieszkania i innych opłat (niezależnych od Wynajmującego), odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

3. W razie zwłoki w uiszczaniu czynszu i innych opłat (niezależnych od Wynajmującego) za używanie mieszkania, Wynajmujący może doliczać odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.

§ 7

1. Dla zabezpieczenia zapłaty należności z tytułu najmu mieszkania objętego niniejszą umową, Najemca uścił kaucję w kwocie zł (słownie: złotych .../100 groszy), która stanowi równowartość 12 – miesięcznego czynszu za lokal obliczonego według stawki czynszu za powierzchnię użytkową obowiązującą w dniu zawarcia umowy najmu.

* niepotrzebne skreślić



2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub jego nabycia przez Najemcę, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 8

1. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:

a) 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, lub

b) 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 stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub

c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego.

2. Najemca zobowiązany jest z chwilą rozwiązania/wygaśnięcia Umowy Najmu, w ostatnim dniu obowiązywania Umowy Najmu, do zwrotu Wynajmującemu lokalu mieszkalnego w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania, posprzątanego, odnowionego, opróżnionego z przedmiotów/rzeczy będących własnością Najemcy. W dniu zwrotu lokalu zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. Najemca nie może żądać od Wynajmującego zapłaty sumy odpowiadającej wartości dokonanych nakładów na lokal niezależnie od ich charakteru. Najemca nie ma prawa odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji wykonanych za jego staraniem w lokalu, bez pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący zastrzega sobie prawo żądania przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego na koszt Najemcy. W przypadku, gdy po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę okaże się, że nie jest on odpowiednio sprzątnięty lub opróżniony, Wynajmujący będzie uprawniony do opróżnienia oraz sprzątnięcia przedmiotu najmu na koszt i ryzyko Najemcy. Przedmioty pozostawione w przedmiocie najmu zostaną uznane za porzucone w rozumieniu art. 180 k.c., a Wynajmującemu będzie przysługiwać prawo nabycia tych rzeczy na zasadach określonych w art. 181 k.c.

3. W razie nieodnowienia lokalu, Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania za czas wykonywania odnowienia lokalu i jego napraw przypadający po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu, a także do zwrotu wartości tych prac bez upoważnienia sądu. Wynajmujący nie jest zobowiązany do przechowywania pozostawionych przedmiotów na przedmiocie najmu i nie będzie ponosił jakiegokolwiek ryzyka ani odpowiedzialności za ich utratę czy uszkodzenia.

§ 9

Oddanie lokalu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobie trzeciej, wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 10

Najemca zobowiązuje się do wykonania w lokalu nakładów koniecznych na własny koszt. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia na własny koszt i za pisemną zgodą Wynajmującego.

§ 11

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Najemca (lokator) jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal (mieszkanie) w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca (lokator) jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu (mieszkania), Wynajmujący

* niepotrzebne skreślić



ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Gminnej (Miejskiej), a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy (lokatora) lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal (mieszkanie) i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy (lokatora). Z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu, Najemca (lokator) powinien udostępnić Wynajmującemu lokal (mieszkanie) w celu dokonania:

a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

b) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających lokatora (Najemcę).

§ 12

W okresie trwania niniejszej umowy Najemca jest obowiązany pisemnie informować Wynajmującego o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania w terminie 7 dni od zmiany adresu. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym lub za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. 2005 Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

2. Nieskuteczność któregośkolwiek z postanowień niniejszej umowy nie powoduje nieskuteczności lub nieważności pozostałych postanowień niniejszej umowy.

§ 14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wynajmujący a drugi Najemca.

Najemca

Wynajmujący

.....

CZŁONEK ZARZĄDU

Paulina Sitek

CZŁONEK ZARZĄDU

Beata Huras