

Tekst jednolity

Regulaminu najmu lokali mieszkalnych w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej

zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej GSM nr 75/2013 z dnia 03.09.2013 r. uwzględniający zmiany wprowadzone:

- aneksem nr 1/2021 zatwierdzonym uchwałą RN GSM nr 14/2021 z dnia 25.05.2021 r.

I. Ogólne zasady Kwalifikowania lokali mieszkalnych do najmu

§1

Spółdzielnia na podstawie przepisów § 74-75 Statutu może zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§2

Mieszkaniem przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:

- a) mieszkania z odzysku, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły, (wolne w sensie prawnym)
- b) mieszkania powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych, poddaszy, pralni lub suszarni, nadające się do zamieszkania zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

Niniejszy regulamin nie dotyczy lokali wolnych w sensie prawnym, które zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych art. 11 ust. 2, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r., z późniejszymi zmianami, winny być zbyte w drodze przetargu.

II. Zasady wyboru najemców lokali mieszkalnych.

§3

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być:
 - a) byli członkowie mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, zalegający z zapłatą czynszu za okres ponad 12 miesięcy, którzy dobrowolnie zrzekli się prawa do dotychczas zajmowanego lokalu w zamian za wynajęcie im mniejszego mieszkania,
 - b) osoby zajmujące lokal, do którego utraciły tytuł prawny do lokalu na podstawie sądowego wyroku eksmisyjnego, bez lokalu socjalnego,
 - c) członkowie mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, którzy utracili możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym mieszkaniu na skutek klęski żywiołowej,
 - d) inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Decyzje o zakwalifikowaniu mieszkania do wynajmu podejmuje na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§4

1. W wynajmowanym mieszkaniu powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie może wynosić mniej niż 5m².
2. Na podstawie pisemnej zgody najemcy dopuszcza się zawarcie umowy najmu mieszkania, w którym powierzchnia mieszkalna na 1 osobę jest mniejsza niż 5m².

III. Ogólne zasady najmu lokali mieszkalnych

§5

1. Najem lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w §3 ust. 1 pkt a-b odbywa się na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, natomiast z osobami wymienionymi w §3 ust. 1 pkt c-d zawiera się umowę najmu na czas oznaczony.
2. Najem lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w §3 ust.1 pkt d odbywa się na zasadach przetargu nieograniczonego, którego treść jest zamieszczona w gazecie lokalnej. Wyboru najemcy dokonuje komisja przetargowa.

Zasady przeprowadzania przetargu zostały określone w § 11 niniejszego regulaminu.

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, wstępują w stosunek najmu lokalu, chyba że się tego prawa zrzekają wobec spółdzielni.
5. Osobę zajmującą lokal samowolnie, tzn. bez zawarcia umowy najmu Spółdzielnia ma prawo usunąć działając z pomocą policji lub straży miejskiej.
Usuniętemu nie przysługuje roszczenie o przywrócenie posiadania na podstawie art 344 Kodeksu cywilnego.
6. Bez tytułu prawnego zajmują lokal osoby które:
 - a) utraciły tytuł prawny do jego zajmowania w wyniku wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania umowy najmu przez wynajmującego,
 - b) pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu,
 - c) pozostały w lokalu po opuszczeniu go na stałe przez najemcę.

§6

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy określa umowa najmu. Umowa ta winna przewidywać m. in., że do najemcy mieszkania mają zastosowanie przepisy regulaminu porządku domowego w zasobach Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Przed wydaniem lokalu najemcy administracja sporządza protokół, w którym określa stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji, urządzeń, podłóg oraz stolarki drzwiowej i okiennej. Ustalenia zawarte w protokole stanowią podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu po ustaniu umowy najmu.

§7

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni. Koszty ulepszeń wykonanych przez najemcę nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią.
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 wynagrodzenia dla najemców.

§8

Najemcy bez zgody Spółdzielni nie wolno podnajmować całości lub części lokalu, albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie. Naruszenie tego warunku stanowić może podstawę do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

§9

1. Zarząd podejmując decyzję o zawarciu umowy z osobami o których mowa w §3 ust.1 pkt a-b bierze pod uwagę następujące okoliczności:
 - a) najemca na dzień ustania członkostwa powinien posiadać prawo do waloryzowanego wkładu budowlanego lub mieszkaniowego, którego wartość pokrywa występującą zaległość czynszową wraz z odsetkami, kosztami sądowymi oraz kaucją zabezpieczającą zgodnie z §10 ust 2. W wypadku występującej nadwyżki, różnica ta za zgodą najemcy podlega rozliczeniu na poczet przyszłego czynszu.
2. Zarząd może zawrzeć umowę, gdy zwaloryzowany wkład na dzień wykluczenia nie pokrywa w całości zadłużenia pod warunkiem podpisania przez najemcę zobowiązania o sukcesywnej spłacie zadłużenia.
3. 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.
4. W umowie najmu lokalu powinna być wpisana zasada, że podwyższenie czynszu najmu następuje nie częściej niż co sześć miesięcy.

§10

1. Spółdzielnia może pobierać kaucję zabezpieczającą na poczet należności z tytułu najmu lokalu.
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 wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Kaucja nie podlega waloryzacji.

IV. Zasady przeprowadzania przetargu na najem lokali mieszkalnych

§11

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszczane jest na stronie internetowej Spółdzielni i w prasie lokalnej. Ogłoszenie winno się ukazać co najmniej na 7 dni przed terminem przetargu. W Ogłoszeniu o przetargu winna być zawarta informacja o przedmiocie przetargu, lokalizacji, wywoławczej stawce czynszu, dopuszczalnym sposobie korzystania z lokalu, wysokości

postąpienia, wysokości i terminie wpłacenia przelewem na konto bankowe Spółdzielni.

Wadium nie może być niższe niż co najmniej jednomiesięczna opłata czynszowa (netto) wyliczona po stawce wywoławczej. Wadium nie podlega oprocentowaniu.

Wywoławcza stawka czynszu (netto) winna być skalkulowana w sposób zapewniający pokrycie kosztów utrzymania lokalu (bez mediów) oraz godziwy zysk. Postąpienie w licytacji nie może być niższe niż 0,50 zł/m².

2. Przetarg prowadzi powołana przez Zarząd Spółdzielni komisja w składzie co najmniej 3 osób. Dodatkowo w przetargu na wniosek Zarządu może wziąć udział Radca Prawny. W przetargu może wziąć udział wyznaczony przez Radę Nadzorczą członek Rady w roli obserwatora.
3. Przetarg jest prowadzony w formie ustnej licytacji, z pisemnym potwierdzeniem postąpień.
4. Do udziału w licytacji w imieniu innej osoby konieczne jest przedstawienie komisji przetargowej potwierdzonego notarialnie pełnomocnictwa, przed przystąpieniem do procedury przetargowej.
5. W przetargu uczestniczą wszystkie osoby, które dokonały wpłaty wadium oraz złożyły pisemne oświadczenia o zapoznaniu się z „Regulaminem najmu lokali mieszkalnych w Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej”, którym w dniu realizacji przetargu został nadany numer przetargowy i którym przekazano klauzulę informacyjną w związku z przetwarzaniem danych osobowych w GSM, wraz z oświadczeniem dotyczącym przetwarzania danych osobowych w związku z realizacją postępowania przetargowego w GSM w Jastrzębiu-Zdroju.
6. Wadium należy wpłacić na konto Spółdzielni, tak, żeby pojawiło się ono na nim, najpóźniej do dnia poprzedzającego dzień przetargu.
7. Wadium wpłacone ulega zarachowaniu na poczet wymaganej kaucji zabezpieczającej w stosunku do osoby, która zaoferowała najwyższą kwotę przebiccia stawki wywoławczej.
8. Wadium wpłacone przez licytantów, z ich osobistego rachunku bankowego, którzy zostali przelicytowani, zostanie im zwrócone, w kwocie nominalnej, bezpośrednio po zakończeniu licytacji, na ich konto, z którego dokonano jego wpłaty.
9. Przetarg uznaje się za ważny, jeżeli stawi się co najmniej jeden licytant, który zaoferuje stawkę czynszu wyższą od stawki wywoławczej co najmniej o jedno postąpienie.
10. Osoba, która w wyniku wygranego przetargu staje się najemcą, zobowiązana jest, uiszczając opłaty czynszowe związane z najmem, od dnia przetargu.
11. Wadium przepada na rzecz Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej, jeżeli żaden z uczestników licytacji nie zaoferuje stawki czynszu wyższej od stawki wywoławczej, przynajmniej o wysokość postąpienia. Wadium przepada również wtedy, jeżeli licytant, któremu udzielono przybiccia, w terminie 7 dni od dnia zwolnienia lokalu w sensie fizycznym, z przyczyn niezależnych od GSM nie podpisze umowy najmu.
12. Każdy z licytantów, na przygotowanej wyłącznie dla niego liście obecności, przed przystąpieniem do licytacji składa swój podpis. Licytacja odbywa się poprzez pojedyncze dokonywanie postąpień, tzn. na sali przetargowej oprócz Komisji przetargowej może znajdować się tylko jeden licytant. Licytanci proszeni są o wejście na salę w kolejności zgodnej z nadanym im numerem przetargowym, a każde ich wejście jest odnotowywane w czasie, z aktualnie wylicytowaną przez niego kwotą, bądź odstąpieniem od licytacji, również na jego liście obecności.
13. Górnica Spółdzielnia Mieszkaniowa zastrzega sobie prawo oddania w najem licytowanego lokalu osobie, która zgłosiła przedostatnie postąpienie stawki wywoławczej - w przypadku nie zawarcia umowy w obowiązującym terminie przez osobę, która przetarg wygrała.
14. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół, który winien zawierać:
 - a) oznaczenie czasu i miejsca przetargu,
 - b) imiona i nazwiska osób prowadzących przetarg,
 - c) imiona i nazwiska licytantów biorących udział w przetargu, wraz z nadanymi im numerami licytacyjnymi,
 - d) wysokość stawki wywoławczej,
 - e) ostatnią oraz przedostatnią stawkę przebiccia stawki wywoławczej,
 - f) imię, nazwisko i miejsce zamieszkania ostatniego i przedostatniego licytanta, wraz z nadanymi im numerami licytacyjnymi,
 - g) wnioski i uwagi osób uczestniczących w przetargu,
 - h) podpisy osób prowadzących przetarg, ostatniego i przedostatniego licytanta lub wzmiankę o przyczynie braku podpisów.Lista obecności licytantów stanowi załącznik nr 1 do protokołu z przetargu.
Informacja o uzyskanej stawce z licytacji – wysokość pierwszej, przedostatniej i ostatniej stawki przebiccia stawki wywoławczej z podpisem licytanta stanowi załącznik nr 2 do protokołu z przetargu.
15. Przetarg może być unieważniony przez Górnicy Spółdzielnię Mieszkaniową bez podania przyczyny do czasu podpisania umowy najmu.
16. Wyniki przetargu zatwierdza Zarząd.

17. Okres przechowywania dokumentacji przetargowej:

- **dla osób, które nie wygrały przetargu** - 4 lata (3 lata lustracja + 1 rok Walne Zgromadzenie) w rok po ostatniej lustracji oraz po Walnym Zgromadzeniu występującym bezpośrednio po lustracji;
- **dla osób, które wygrały przetarg** - 6 lat (okres podatkowy).

V. Przepisy końcowe.

§12

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 swoją moc prawną, a ich dalsza realizacja winna odbywać się na warunkach w nich określonych.