

REGULAMIN
dzierżawy terenów i najmu lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu
w Waleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Wałczu.

Podstawa prawna:

- 1 Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 438 t.j.).
- 2 Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 648 t.j.).
- 3 Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 725 t.j.).
- 4 Ustawa z dnia 3.04.1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 t.j.).
- 5 Statut Spółdzielni.

I. Ogólne zasady kwalifikowania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu do najmu.

§1

Postanowienia niniejszego Regulaminu określają zasady najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni przeznaczonych do wynajmu oraz zasady organizowania przetargów na najem tych lokali.

§2

1. Lokalem mieszkalnym jest lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jak również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
2. Lokalem o innym przeznaczeniu jest lokal inny niż mieszkalny a mianowicie:
 - 1) lokal użytkowy,
 - 2) garaż i miejsce postojowe,
 - 3) piwnica (komórka lokatorska),
 - 4) inne pomieszczenia w nieruchomości wspólnej, służące do wspólnego użytku mieszkańców, m.in. pralnia, suszarnia, wózkownia, rowerownia,
 - 5) lokal o innym przeznaczeniu w celu zamieszkiwania.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale wolne w sensie prawnym, w szczególności lokale, do których nie można przenieść prawa własności ze względu na brak popytu lub wady prawne, lokale wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem lub będące uprzednio przedmiotem najmu.
4. Decyzję o przeznaczeniu lokalu do wynajmu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Najemcami lokali mogą być członkowie Spółdzielni, jak i inne osoby fizyczne lub prawne nie będące członkami Spółdzielni.

§3

1. Lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:
 - 1) mieszkania spółdzielcze z odzysku, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły,
 - 2) mieszkania powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych, byłych pracowni, poddaszy, pralni lub suszarni, nadające się do zamieszkania zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - 3) mieszkania w budynkach nowo zrealizowanych, do których brak jest chętnych do uzyskania prawa do lokalu (spółdzielczego lub odrębnej własności), bądź zostały zakwalifikowane do wynajmu.
 2. Lokalami użytkowymi przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:
 - 1) lokale, do których Spółdzielnia ustanowiła odrębną własność lokalu na swoją rzecz,
- Regulamin najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w zasobach Waleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Wałczu oraz zasad organizowania przetargów na najem tych lokali.

- 2) lokale z odzysku, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły,
- 3) lokale w budynkach nowo zrealizowanych, do których brak jest chętnych do uzyskania odrębnej własności lokalu, bądź zostały zakwalifikowane do wynajmu,
- 4) lokale, na które w ogłoszonym przez Spółdzielnię przetargu na wynajem nie zgłoszono żadnych ofert.

II. Ogólne zasady najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

§4

1. Najem lokali przez osoby wymienione w §2 ust. 5 odbywa się na podstawie umowy najmu na czas oznaczony lub nieoznaczony - w zależności od żądania najemcy, decyzji Zarządu Spółdzielni.
2. Umowa najmu musi być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny 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 lokalu mieszkalnego, osoby bliskie mieszkające z nim stale do chwili śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu, chyba że się tego prawa zrenkują wobec Spółdzielni. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowanego innego lokalu mieszkalnego.
5. W razie braku osób wymienionych w ust.4 stosunek najmu lokalu wygasa.
6. Osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu na podstawie ust.4, mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas określony. W razie wypowiedzenia stosunku najmu przez niektóre z tych osób stosunek ten wygasa względem osób, które go wypowiedziały.
7. W przypadku, gdy najemca lokalu mieszkalnego rozwiązujący umowę najmu wskaże w formie pisemnej następcę spośród osób bliskich (tj. zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu) zamieszkałych w lokalu przez okres co najmniej 1 roku, zasiedlenie odbywa się poza trybem przetargowym. Wszelkie rozliczenia z tytułu wskazań urządzeń pomiarowych oraz stanu technicznego lokalu rozliczane są między stronami, przy czym spółdzielnia sporządza protokół zdawczo-odbiorczy odzwierciedlający stan techniczny w dacie przekazania lokalu.
8. Za zapłatę czynszu najmu i innych opłat obciążających lokal mieszkalny odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§5

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz przestrzegać Regulaminu porządku domowego.
2. W trakcie trwania najmu lokalu, wszystkie osoby użytkujące ten lokal obowiązane są do przestrzegania Regulaminu porządku domowego, zasad współżycia społecznego mieszkańców oraz innych regulaminów Spółdzielni.
3. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
4. Najemcę obciąża w szczególności naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - 2) okien i drzwi, w tym wymiana zamków i okuć,
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - 4) kuchenek, podgrzewaczy wody, wanien, kabin prysznicowych, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czepalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej (np. gniazda, przełączniki, zabezpieczenia, dzwonki, itp.),
 - 6) grzejników elektrycznych,
 - 7) instalacji wodociągowej od baterii do zaworu głównego w lokalu, bez legalizacji wodomierzy,
 - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 9) wewnętrznej instalacji gazowej od urządzeń do licznika, natomiast w budynkach wyposażonych w liczniki zbiorcze od urządzeń do kurka gazowego, łącznie z ich wymianą,
 - 10) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi, okien, wbudowanych mebli, balustrad, urządzeń grzewczych wraz z instalacjami, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
5. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy najemcy lub osób użytkujących ten lokal, obciąża najemcę.

§6

1. Przekazanie lokalu, jak również jego zwrot do Spółdzielni następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który podpisują obie strony umowy. Protokół winien zawierać m.in.:
 - 1) datę sporządzenia,
 - 2) dane wynajmującego i najemcy,
 - 3) lokalizację lokalu i jego powierzchnię,
 - 4) stopień zużycia znajdujących się w przekazywanym/odbieranym lokalu instalacji i urządzeń technicznych,
 - 5) wskazania urządzeń pomiarowych.
2. Protokół o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik do zawartej umowy najmu, jak również podstawę do ewentualnego rozliczenia z najemcą przy zwrocie lokalu.
3. W przypadku odmowy podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przez najemcę lub nie uczestniczenia najemcy w sporządzeniu protokołu – podpisuje protokół wynajmujący z zaznaczeniem przyczyn braku podpisu najemcy.
4. Wszystkie lokale stanowiące własność Spółdzielni, od momentu protokolarnego ich przejścia od dotychczasowego użytkownika znajdują się pod nadzorem administratora budynku, w którym lokal się znajduje. W każdym przypadku przejścia lokalu należy wymienić zamki.
5. Umowę najmu zawiera się nie później niż w dniu wydania lokalu.

§7

1. Zabrania się dokonywania adaptacji i przeróbek lokalu mogących naruszyć konstrukcję budynku.
2. Wszelkie inne adaptacje i przeróbki lokalu (ulepszenia) mogą być wykonywane przez najemcę wyłącznie za zgodą wynajmującego, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Koszty adaptacji i przeróbki lokalu (ulepszeń) ponosi najemca, po uzgodnieniu zakresu robót ze Spółdzielnią. Koszty te nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią, nawet po zakończeniu stosunku najmu, chyba, że strony w oddzielnym porozumieniu sporządzonym pod rygorem nieważności na piśmie postanowią inaczej.
4. Po zakończeniu najmu, najemca jest zobowiązany:
 - 1) odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw,
 - 2) opuścić lokal i przekazać go Spółdzielni w dniu rozwiązania umowy w stanie nie gorszym niż określony w protokole zdawczo-odbiorczym,
 - 3) powiadomić Spółdzielnię o przygotowaniu lokalu do odbioru na 3 dni przed opuszczeniem lokalu.

- 5 Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę bez zgody Wynajmującego i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu. Wynajmujący może również ulepszenia zatrzymać nie zwracając najemcy ich równowartości.

§8

Najemcy bez zgody wynajmującego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, nie wolno podnajmować całości lub części lokalu, albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie. Naruszenie tego warunku stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

§9

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, wynajmujący lub upoważnione przez niego osoby mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność najemcy lub pełnoletniej osoby stale w nim zamieszkującej, wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia najemcy; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaniu terminu najemca powinien także udostępnić wynajmującemu lokal w celu dokonania:
 - 1) okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez wynajmującego prac obciążających najemcę.
4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, najemca jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt wynajmującego do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu wynajmujący jest obowiązany udostępnić najemcy w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

III. Czynsz najmu i inne opłaty z tytułu najmu.

§10

1. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
2. Oprócz czynszu najmu najemca obowiązany jest do uiszczania wszelkich opłat za media bezpośrednio do ich dostawcy.
3. Najemcy wnoszą opłaty, o których mowa w ust.1, co miesiąc z góry do dnia 15-tego każdego miesiąca, bez oddzielnego wezwania.
4. Od niezapłaconych w terminie opłat za używanie lokali Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie. W przypadkach indywidualnie uzasadnionych po spłacie należności głównej, Zarząd może, na wniosek dłużnika umorzyć całość lub część naliczonych odsetek ustawowych za opóźnienie.

§11

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić najemcę co najmniej trzy miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
2. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić najemcę co najmniej na 14 dni przed

upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§12

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Spółdzielni w stosunku do najemcy, wynikających z zawartej umowy najmu. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wniesienie najpóźniej do dnia podpisania umowy kaucji zabezpieczającej.
2. Kaucja wynosi dwukrotność miesięcznego czynszu za dany lokal obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Wpłata kaucji dokonywana jest jednorazowo na rachunek bankowy Spółdzielni, w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni, z uwzględnieniem postanowień niniejszego Regulaminu.
4. Wygrywający przetarg wnosi kaucję w wysokości ustalonej w ogłoszeniu o przetargu.
5. Po rozwiązaniu umowy najmu kaucja zabezpieczająca zostanie zwrócona najemcy w wartości nominalnej, w terminie 30 dni od daty opróżnienia lokalu i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni, po potrąceniu ewentualnych należności przysługujących wynajmującemu od najemcy z tytułu najmu lokalu. Wniesiona kaucja nie podlega waloryzacji.

IV. Ustanie najmu.

§13

1. Najem lokalu zawarty na czas oznaczony wygasa po upływie terminu określonego w umowie.
2. Najem zawarty na czas nieoznaczony może być wypowiedziany przez najemcę po złożeniu pisemnego wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia trwa 3 miesiące i rozpoczyna się bieg od pierwszego dnia miesiąca po złożeniu wypowiedzenia, chyba, że strony w umowie najmu inaczej postanowiły.
3. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu, 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 najmu 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,
 - 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego,
 - 4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
4. Spółdzielnia może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem:
 - 1) sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;
 - 2) miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

§14

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia i zdania lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości dwukrotności czynszu najmu, jaki obowiązywał w ostatnim miesiącu umowy.

Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych kosztów i strat, wynajmujący może żądać od osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego odszkodowania uzupełniającego.

2. Bez tytułu prawnego zajmują lokal w szczególności osoby, które:

- 1) utraciły tytuł prawny do jego zajmowania w wyniku wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania umowy najmu przez wynajmującego,
- 2) pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu,
- 3) pozostały w lokalu po opuszczeniu go na stałe przez najemcę.

§15

Szczegółowe prawa i obowiązki najemcy i wynajmującego, wysokość opłat z tytułu korzystania z lokalu i pozostałe warunki najmu określa umowa zawierana przez Zarząd Spółdzielni z najemcą.

§16

W terminie 1-go miesiąca od dnia zakończenia umowy najmu dotychczasowy najemca obowiązany jest opróżnić lokal z rzeczy i urządzeń stanowiących jego wyposażenie przywracając go do stanu poprzedniego.

V. Wylanianie najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

§17

1. Wylanianie najemców lokali mieszkalnych i lokali, o których mowa w §2 ust. 2 pkt 1 i 2, odbywa się w trybie przetargu nieograniczonego przeprowadzonego w formie licytacji ustnej na zasadach wynikających z niniejszego regulaminu.
2. Zarząd dokonuje wyboru najemcy lokalu o którym mowa w §2 ust. 2 pkt 3 i 4 na podstawie złożonych ofert (w formie pisemnej) zawierających propozycję wysokości stawki czynszowej za 1 m² lokalu. Czynsz jest umowny, a indywidualną stawkę czynszu zatwierdza Zarząd.
3. Oddanie w najem pomieszczenia, o którym mowa w §2 ust. 2 pkt 4, musi być poprzedzone pisemną zgodą co najmniej 1/2 z ogółu właścicieli lokali, którzy współużytkują to pomieszczenie.
4. Właściciele lokali w danej nieruchomości/budynku ubiegający się o najem pomieszczeń wyszczególnionych w § 2 ust. 2 pkt 3 i 4 mają pierwszeństwo przed osobami zamieszkałymi w innych nieruchomościach/budynkach.
5. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od przeprowadzania przetargu, gdy przedmiotem najmu mają być inne pomieszczenia, będące w dyspozycji Spółdzielni, o których mowa §2 ust. 2 pkt 3 i 4.
6. Spółdzielnia może oddać w najem lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu w celu zamieszkiwania bez obowiązku ogłaszania i przeprowadzania przetargu w przypadkach, gdy:
 - 1) były członek Spółdzielni utracił tytuł prawny do mieszkania i nie jest możliwym w bliżej określonym terminie przyznanie jemu innego zastępczego lub socjalnego lokalu, posiadają zadłużenie na lokalu i zawarli ze Spółdzielnią porozumienie/ugodę w sprawie zdania tego lokalu oraz rozliczenia zadłużenia z należnego wkładu mieszkaniowego w zamian za zawarcie umowy najmu na nowy lokal w celu zamieszkiwania;
 - 2) Spółdzielnia nabyła w trybie postępowania egzekucyjnego prawo dysponowania lokalem mieszkalnym, w którym w dalszym ciągu zamieszkują osoby, które posiadały prawo do przedmiotowego lokalu;
 - 3) do odzyskanego przez Spółdzielnię lokal nie można ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu ustanowić prawa odrębnej własności,
7. W przypadkach określonych w ust. 6 o oddaniu w najem lokalu mieszkalnego oraz o zawarciu umowy najmu decyduje Zarząd Spółdzielni, mając na uwadze szczególnie uzasadniony interes Spółdzielni.

§18

1. Ogłoszenie o przetargu lokali mieszkalnych i lokali o których mowa w §2 ust. 2 pkt 1 i 2 zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, natomiast lokali o których mowa w §2 ust. 2 pkt 3 i 4 dodatkowo na tablicy ogłoszeń budynku w którym są usytuowane, nie później niż na 14 dni przed terminem przetargu.
2. Ogłoszenie o przetargu lokalu mieszkalnego lub lokalu, o którym mowa w §2 ust. 2 pkt 1 i 2, powinno zawierać:
 - 1) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
 - 2) informację o położeniu lokalu, jego powierzchni użytkowej oraz wyposażeniu w instalacje i inne urządzenia,
 - 3) czas i miejsce przetargu,
 - 4) cenę wywoławczą czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i kwotę minimalnego postąpienia, ustalone przez Zarząd Spółdzielni oraz informację, że licytowana cena nie obejmuje opłat za media,
 - 5) wysokość wadium, ustalonego przez Zarząd Spółdzielni, jakie przystępujący do przetargu winien wpłacić na wskazany rachunek bankowy Spółdzielni z określeniem terminu jego wpłaty,
 - 6) informację, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni w przypadku wygrania przetargu i odstąpienia przez wygrywającego przetarg od podpisania umowy wg projektu przedłożonego przez Spółdzielnię,
 - 7) wysokości kaucji zabezpieczającej,
 - 8) zastrzeżenie o wykluczeniu z przetargu osób fizycznych i prawnych, które bezspornie zalegają z opłatami wobec Spółdzielni,
 - 9) zastrzeżenie, że Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny,
 - 10) informację o miejscu uzyskania niezbędnych danych o przetargu i o terminie oględzin przedmiotu przetargu.
3. Ogłoszenie o przetargu lokalu o którym mowa w §2 ust. 2 pkt 3 i 4, powinno zawierać:
 - 1) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
 - 2) informację o położeniu lokalu, jego powierzchni użytkowej oraz wyposażeniu w instalacje i inne urządzenia,
 - 3) formie, czasie i miejscu przetargu,
 - 4) cenę wywoławczą czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 5) zastrzeżenie o wykluczeniu z przetargu osób fizycznych i prawnych, które bezspornie zalegają z opłatami wobec Spółdzielni,
 - 6) zastrzeżenie, że Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo odstąpienia od przetargu bez podania przyczyny,
 - 7) informację o miejscu uzyskania niezbędnych danych o przetargu.

§19

1. Przetarg na najem lokalu ma na celu wyłonienie najemcy, który zaoferuje najwyższą stawkę czynszową netto za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Dla ważności przetargu wymagane jest zgłoszenie się co najmniej jednego uczestnika i dokonanie co najmniej jednego postąpienia (nie dotyczy lokalu o którym mowa w §2 ust. 2 pkt 3 i 4).
3. W przypadku, gdy przetargu nikt nie przystąpi, Spółdzielnia odstępuje od przeprowadzenia kolejnego przetargu a decyzję o wyborze najemcy i warunkach finansowych umowy najmu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Zarząd Spółdzielni może również odstąpić od przetargu w przypadku, gdy dotychczasowy najemca lokalu wypowiada umowę najmu i wskaże kolejnego najemcę, który zobowiązuje się przejąć lokal w istniejącym stanie technicznym i na dotychczasowych lub też korzystniejszych warunkach finansowych.

5. W przypadku wystąpienia konieczności realizacji porozumienia z Gminą na terenie której znajduje się zasób lokalowy Spółdzielni, Zarząd może wynająć lokal wybranemu najemcy bez przeprowadzenia przetargu.

§20

1. Przystępujący do przetargu, oprócz terminowej wpłaty wadium, obowiązany jest złożyć oświadczenie, iż znany mu jest stan techniczny lokalu oraz, że akceptuje treść projektu umowy najmu przedłożonego przez Spółdzielnię. Ujemne skutki nie zapoznania się przed przetargiem ze stanem technicznym lokalu i projektem umowy obciążają przystępującego do przetargu.
2. Wygrywający przetarg zobowiązany jest w terminie 7 dni od daty zakończenia przetargu, zawrzeć ze Spółdzielnią umowę najmu na lokal będący przedmiotem przetargu.
3. W przypadku nie zawarcia umowy, o której mowa w ust. 2, wpłacone wadium nie podlega zwrotowi na rzecz wygrywającego przetarg.
4. W razie, gdy wygrywający przetarg nie przystąpi do zawarcia umowy najmu, prawo to będzie przysługiwać temu uczestnikowi przetargu, który zgłosił stawkę bezpośrednio poprzedzającą stawkę wylicytowaną. Postanowienia ust.2 i 3 stosuje się odpowiednio.

§21

1. Przetarg na najem lokalu mieszkalnego i lokalu o którym mowa w §2 ust. 2 pkt 1 i 2 przeprowadzany jest przez komisję przetargową, którą powołuje Zarząd Spółdzielni.
2. Komisja przetargowa składa się z przewodniczącego oraz minimum dwóch członków.
3. Przetarg rozpoczyna się od podania przez przewodniczącego komisji przetargowej do wiadomości uczestników przetargu:
 - 1) przedmiotu przetargu,
 - 2) ceny wywoławczej i minimalnego postąpienia,
 - 3) zasad naliczania opłat za media dostarczane do lokalu,
 - 4) obowiązków spoczywających na zwycięzcy przetargu,
 - 5) skutków niedopełnienia obowiązków wynikających z faktu wygrania przetargu.
4. Po przekazaniu informacji wymienionych w ust.3, przewodniczący komisji przetargowej rozpoczyna licytację.
5. Zadeklarowana przez oferenta cena przestaje go wiązać gdy inny przystępujący do przetargu zadeklarował cenę wyższą.
6. Po ustaniu postąpień przewodniczący komisji przetargowej uprzedza uczestników przetargu, że po trzecim obwieszczeniu przez niego najwyższej oferowanej ceny, dalsze postąpienia nie będą przyjęte.
7. Po trzykrotnym obwieszczeniu najwyższej oferowanej ceny, przewodniczący komisji przetargowej zamyka przetarg wymieniając zwycięzcę przetargu i oferowaną przez niego cenę.
8. Przetarg na najem lokalu o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 3 i 4 przeprowadzany jest przez administratora nieruchomości, natomiast protokół z otwarcia ofert podlega zatwierdzeniu przez Zarząd. Wygrywający przetarg zobowiązany jest w terminie 7 dni od daty zatwierdzenia przez Zarząd przetargu, zawrzeć ze Spółdzielnią umowę najmu na lokal będący przedmiotem przetargu. W razie, gdy wygrywający przetarg nie przystąpi do zawarcia umowy najmu, prawo to będzie przysługiwać temu uczestnikowi przetargu, który zgłosił stawkę bezpośrednio poprzedzającą stawkę wylicytowaną.

§22

1. Wadium zwycięzcy przetargu nie podlega zwrotowi lecz po podpisaniu umowy najmu podlega zaliczeniu na poczet opłaty czynszowej.
2. Wadium pozostałych uczestników przetargu podlega zwrotowi na wskazane przez nich rachunki bankowe w terminie nie dłuższym niż trzy dni od daty zamknięcia przetargu.

VI. Dzierżawa terenów.

§23

1. Terenami w rozumieniu Regulaminu są:

Regulamin najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w zasobach Waleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Wałczu oraz zasad organizowania przetargów na najem tych lokali.

- a) tereny stanowiące własność Spółdzielni,
 - b) tereny będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni,
 - c) tereny będące we władaniu Spółdzielni,
- które ze względu na położenie i odpowiednią powierzchnię mogą być wydzierżawiane.
2. Działalność prowadzona na terenach wydzierżawianych przez Spółdzielnię nie może być dla mieszkańców Spółdzielni nadmiernie uciążliwa.

§24

Spółdzielnia może zawierać umowy dzierżawy z osobami prawnymi, jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej oraz osobami fizycznymi.

§25

Dzierżawców terenów na czas do 10 dni wyłania się w trybie indywidualnych negocjacji Zarządu Spółdzielni z zainteresowanym oferentem bez ogłaszania konkursu. W pozostałych przypadkach ogłasza się konkurs.

§26

1. Umowa dzierżawy może być zawarta na czas nieokreślony lub czas określony.
2. Umowa zawierana jest w formie pisemnej i określa w szczególności:
 - a) strony umowy,
 - b) przedmiot umowy,
 - c) czas trwania umowy,
 - d) sposób rozwiązania umowy,
 - e) stawkę czynszu dzierżawnego za 1 m² dzierżawionego terenu i sposób zmiany tej stawki,
 - f) opłaty za media,
 - g) opłaty za wywóz śmieci,
 - h) podatek od nieruchomości,
 - i) podatek VAT.

§27

Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe przy lub w związku z wykonywaniem umowy dzierżawy. Po upływie okresu trwania dzierżawy, Dzierżawca powinien przekazać Spółdzielni teren w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym oraz uregulować wszelkie należności związane z dzierżawą.

§28

Podstawowymi obowiązkami Dzierżawcy są w szczególności:

- a) używanie przedmiotu dzierżawy w sposób określony w umowie, a gdy umowa nie określa sposobu używania – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu przedmiotu dzierżawy,
- b) terminowe uiszczanie czynszu dzierżawnego i innych opłat wynikających z umowy,
- c) ponoszenie drobnych nakładów połączonych ze zwykłym używaniem przedmiotu dzierżawy,
- d) po zakończeniu umowy dzierżawy, zwrot przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym.

§29

1. W przypadku bezumownego korzystania z terenu, Spółdzielnia nalicza nieuprawnionemu podmiotowi odszkodowanie w kwocie 100 zł (plus Vat) za każdy dzień bezumownego korzystania z terenu.
2. Przez bezumowne korzystanie z terenu należy rozumieć:
 - a) samowolne zajęcie terenu,
 - b) niezwrócenie Spółdzielni w wyznaczonym terminie terenu po ustaniu umowy dzierżawy.

V. Postanowienia końcowe.

§30

W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną z dniem bezskutecznego upływu drugiej awizacji przesyłki.

§31

Do lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz terenów wynajętych lub wydzierżawionych przed wejściem w życie niniejszego Regulaminu stosuje się przepisy dotychczas obowiązujące.

§32

1. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Wałczu w dniu 22 stycznia 2024r., uchwałą nr 6/2024 i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Z tym dniem przestaje obowiązywać " Regulamin najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w zasobach Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Wałczu oraz zasad organizowania przetargów na najem tych lokali" zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej WSM L-W w Wałczu w dniu 19.03.2018 r.

Sekretarz

Rady Nadzorczej
Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko - Własnościowej

Agnieszka Bednarska

Bednarska

Przewodniczący

Rady Nadzorczej
Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko - Własnościowej

Wiktor Kwaśniewski

Wiktor Kwaśniewski

RADA NADZORCZA

Wałeckiej Spółdzielni
Mieszkaniowej w Wałczu