

REGULAMIN
najmu instytucjonalnego lokali mieszkalnych
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2018r., poz. 845 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2018 r. poz. 1234 z późniejszymi zmianami)
3. Statut Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie.

1. Postanowienia ogólne

- 1.1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego będzie zawierana w formie umowy najmu instytucjonalnego, przewidzianego w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2018 r. poz. 1234). W przypadku braku ofert Zarząd może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego bez zastosowania przepisów dotyczących najmu instytucjonalnego.
- 1.2. Decyzję o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do wynajęcia podejmuje Zarząd Spółdzielni.
- 1.3. Zarząd określa cenę minimalną czynszu najmu danego lokalu mieszkalnego.
- 1.4. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni lub innym osobom fizycznym i prawnym na podstawie umów najmu, zawieranych na czas oznaczony.
- 1.5. Przy doborze najemców lokali mieszkalnych pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu przysługuje oferentowi, który złożył najkorzystniejszą ofertę, a w przypadku złożenia kilku jednakowych ofert pierwszeństwo do zawarcia umowy przysługuje członkowi Spółdzielni. Przez najkorzystniejszą ofertę rozumie się zaoferowanie najwyższej stawki czynszu najmu. Jeżeli kilku członków Spółdzielni złożyło jednakowe oferty, wybór oferenta następuje według uznania Spółdzielni.
- 1.6. W przypadku, gdy do ogłoszonego przetargu nikt nie przystąpi lub wybrany oferent odstąpi od zawarcia umowy najmu, można odstąpić od przeprowadzenia kolejnego przetargu. W takim przypadku decyzję o wyborze najemcy i warunkach finansowych w zakresie najmu podejmuje Zarząd.
- 1.7. Zarząd może odstąpić od przeprowadzenia przetargu, gdy dotychczasowy najemca wypowie lub rozwiąże umowę najmu za porozumieniem stron i jednocześnie wskaże kolejnego najemcę, który zobowiąże się przejąć lokal w stanie technicznym według dotychczasowej lub wyższej stawki czynszu najmu.
- 1.8. Zarząd zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu, na każdym etapie jego postępowania, bez podania przyczyny.

2. Zasady pozyskiwania i wyboru najemców lokali mieszkalnych.

- 2.1. W przypadku pozyskania lokalu mieszkalnego lub przewidywanego zwolnienia lokalu mieszkalnego – Zarząd Spółdzielni może ogłosić przetarg na wolne lokale mieszkalne do najmu.
- 2.2. Ogłoszenia zamieszczane są na przeznaczonych do ogłoszeń tablicach osiedlowych i na stronie internetowej Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni może także według swego uznania zamieścić ogłoszenie w prasie lub na portalach internetowych.
- 2.3. Oferta powinna zawierać:
- a) imię i nazwisko, adres korespondencyjny oferenta oraz Pesel albo nazwę firmy, siedzibę oraz NIP, jeśli oferentem jest osoba prawna,
 - b) datę sporządzenia oferty,
 - c) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i deklaruje przejście lokalu w obecnym stanie,
 - d) oferowaną cenę czynszu najmu lokalu,
 - e) numer telefonu, adres poczty e-mail oferenta,
 - f) oświadczenie o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych, w celu przeprowadzenia przetargu oraz zawarcia umowy najmu,
 - g) dowód wpłaty wadium.
- Oferenci przystępujący do przetargu zobowiązani są do wniesienia wadium do dnia zamknięcia zbierania ofert w wysokości minimalnego czynszu miesięcznego najmu lokalu, wskazanego w treści ogłoszenia, o którym mowa w pkt 2.2.
- 2.4. Wybrany przez Spółdzielnię oferent ma obowiązek zawrzeć ze Spółdzielnią umowę najmu na ustalonych w toku negocjacji warunkach w ciągu 7 dni (siedmiu) od dnia podpisania protokołu, sporządzonego przez komisję przetargową lub w innym wyrażnie ustalonym w toku negocjacji terminie. W przypadku nieprzystąpienia do zawarcia umowy przez oferenta wybranego przez Spółdzielnię, kwota wpłaconego wadium przepada na rzecz Spółdzielni i oferent traci prawo żądania jej zwrotu.
- 2.5. W celu dokonania wyboru najemcy lokalu mieszkalnego Zarząd Spółdzielni powołuje komisję w składzie:
- a) zastępca Głównego Księgowego lub osoba wskazana przez Zarząd Spółdzielni,
 - b) pracownik administracji osiedla,
 - c) przedstawiciel wytypowany przez Radę Osiedla,
 - d) pracownik działu członkowsko-mieszkaniowego.
- 2.6. Do zadań komisji, o której mowa w ust. 2.5. powyżej, należy:
- a) dokonanie analizy ofert,
 - b) wstępny wybór oferenta,
 - c) rozpoznanie sytuacji materialnej oferenta,
 - d) przygotowanie pisma potwierdzające wybór oferenta, które winno co najmniej zawierać:
 - datę przystąpienia oferenta do zawarcia umowy najmu,
 - uzgodnioną cenę najmu,
 - wysokość kaucji zabezpieczającej,
 - rodzaj umowy (na czas nieoznaczony lub na czas oznaczony),
 - okres wypowiedzenia umowy najmu
 - e) przedstawienie Zarządowi stosownych wniosków, opinii i uwag wraz z protokołem z negocjacji.

2.7. Protokół negocjacji, o którym mowa w ust. 2.6. powyżej, stanowi podstawę do podjęcia przez Zarząd Spółdzielni decyzji o wyborze najemcy z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 3 niniejszego Regulaminu.

3. Awary i remonty.

3.1 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, Wynajmująca ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

3.2 Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Wynajmująca jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia najemcy; z czynności tych sporządza się protokół.

3.3 Po wcześniejszym ustaleniu terminu najemca powinien także udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania:

- 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających najemcę.

4. Zasady zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i ustalania odpłatności z tytułu eksploatacji.

4.1. Po podjęciu przez Zarząd Spółdzielni decyzji o wyborze najemcy lokalu mieszkalnego Zarząd Spółdzielni zawiera z najemcą umowę najmu a właściwa administracja osiedla przekazuje protokołem zdawczo – odbiorczym lokal mieszkalny.

4.2. Umowa najmu może zostać zawarta po wpłaceniu:

- a) jednorazowej opłaty na fundusz osiedlowy w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni, która nie podlega zwrotowi,
- b) kaucji zabezpieczającej w wysokości określonej w ogłoszeniu, zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu instytucjonalnego Wynajmującej w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji w związku z obowiązkiem opróżnienia lokalu.

4.3. Kaucja polega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Wynajmującej.

4.4. Umowa powinna określać:

- a) pozostałe opłaty z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu należne od Spółdzielni na rzecz podmiotów trzecich według obowiązujących cen, do których ponoszenia zobowiązany będzie najemca, co w szczególności dotyczy umów na dostarczanie centralnego ogrzewania i ciepłej wody, wody wraz z kanalizacją oraz wywozu śmieci,
- b) warunki określone w umowie zgodnie, z którymi Wynajmująca może podwyższyć czynsz przynajmniej raz w roku,
- c) sposób rozliczenia nakładów na ulepszenie przedmiotu najmu,
- d) okres wypowiedzenia umowy,
- e) inne istotne warunki współpracy stron.

4.5. Zarząd Spółdzielni może obniżyć ww. kaucję maksymalnie do wysokości jednomiesięcznego czynszu.

4.6. Do umowy najmu instytucjonalnego lokalu załącza się oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie

14 dni oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.

5. Rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkaniowego

- 5.1. Umowa wygasa po upływie czasu, na jaki była zawarta, lub ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia umowy.
- 5.2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Spółdzielnia 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, lub
 - 2) 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
 - 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Spółdzielni.
- 5.3. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
- 5.4. Po rozwiązaniu umowy najmu najemca, w terminie 14 dni od daty jej wygaśnięcia obowiązany jest przekazać protokolarnie Spółdzielni lokal w stanie wolnym pod względem fizycznym i prawnym oraz nie pogorszonym. Protokół zdawczo-odbiorczy spisuje właściwa administracja osiedla.
- 5.5. Za okres od dnia rozwiązania umowy do dnia faktycznego przekazania przedmiotu najmu Spółdzielnia może obciążyć użytkownika odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu. Odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.
- 5.6. Z kaucji zabezpieczającej Spółdzielnia, po wygaśnięciu umowy najmu, potrąca zobowiązania wszelkie jej należności z tytułu najmu w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualne koszty egzekucji. Pozostałą po potrąceniach kwotę Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić byłemu najemcy w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu. W przypadku najmu instytucjonalnego zwrot kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

6. Postanowienia końcowe.

Regulamin wchodzi w życie z dniem 06 czerwca 2019r. zgodnie z Uchwałą nr 48/2019 Zarządu RSM „Ursus” w Warszawie z dnia 06.06.2019 r., jednocześnie traci moc Regulamin najmu instytucjonalnego lokali mieszkalnych Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie stanowiący załącznik nr 1 do uchwały nr 55/2018 Zarządu RSM „Ursus” w Warszawie z dnia 25.04.2018r.

PREZES ZARZĄDU

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. eksploatacji i rozwoju

Zarząd RSM „Ursus”

Członek Zarządu
ds. ekonomiczno-finansowych
Główny Księgowy

1. mgr inż. Robert Gorzycki 2. inż. Kazimierz Przytykowski 3.

mgr Doroła Jastrzębska