

REGULAMIN

trybu wynajmowania lokali mieszkalnych – doboru najemców w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu.

Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 ze zm.).
2. § 4 ust. 3 pkt. 4, § 4 ust. 4 pkt. 8 oraz § 58 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka”.
3. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.).

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
 - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na ten cel,
 - b) uprzednio wynajmowane,
 - c) odzyskane, wolne w sensie prawnym, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo,
 - d) położone w nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym, na czas określony do chwili uregulowania stanu prawnego tej nieruchomości,
 - e) do których nawiązanie stosunku najmu wynika z mocy prawa.
2. Wynajęcie przez Zarząd Spółdzielni lokali mieszkalnych określonych w ust. 1 lit. d) może nastąpić wyłącznie na czas określony.

§ 2

Wynajęcie lokalu mieszkalnego przez Spółdzielnię może nastąpić wyłącznie na rzecz pełnoletniej osoby fizycznej o pełnej zdolności do czynności prawnych.

§ 3

1. Zarząd Spółdzielni oferty wynajęcia lokalu mieszkalnego przedkłada w następującej kolejności:
 - a) członkom Spółdzielni,
 - b) innym osobom, które nie są członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w stosunku do członków Spółdzielni o których mowa w ust. 1 lit. a) Zarząd ustala biorąc pod uwagę datę złożonych podań o wynajęcie lokalu.
3. W wypadku braku ofert złożonych przez członków Spółdzielni lub po ich wyczerpaniu, Spółdzielnia oferuje wynajęcie lokalu mieszkalnego innym osobom określonym w ust. 1 lit. b).
4. Wyboru najemców o których mowa w ust. 3 dokonuje się w trybie przetargowym.

5. Najem lokali o których mowa w ust. 1 nie podlega przekształceniu w inny tytuł prawny.

§ 4

1. Przedmiotem przetargu jest oferta kwoty dającej pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
2. Nabór najemców jest poprzedzony postępowaniem publicznym polegającym na zaproszeniu do wzięcia udziału w przetargu ustnym w formie aukcji lub na zaproszeniu do składania pisemnych ofert w drodze przetargu adresowanego do określonego lub nieokreślonego kręgu adresatów - przetarg nieograniczony.
3. O zastosowaniu określonej formy przetargu decyduje każdorazowo Zarząd Spółdzielni.
4. Do przetargu mogą przystępować wyłącznie osoby fizyczne.

§ 5

Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni na podstawie niniejszego regulaminu.

Komisja przetargowa

§ 6

1. Przetarg odbywa się pod nadzorem powołanej przez Zarząd Spółdzielni, Komisji Przetargowej składającej się z 4 osób.
2. W skład Komisji Przetargowej wchodzi:
 - członek Zarządu Spółdzielni jako Przewodniczący Komisji,
 - członek Rady Osiedla na terenie działania której położony jest lokal mieszkalny,
 - specjalista ds. członkowsko-mieszkaniowych,
 - pracownik Działu Eksploatacji i Remontów.
3. Przetarg odbywa się przy udziale obserwatora, upoważnionego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni członka tego organu.
4. W Komisji Przetargowej nie mogą brać udziału osoby:
 - a) będące członkami rodziny stawającego do przetargu,
 - b) pozostające ze stawającym do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do ich bezstronności.
5. Członek Komisji Przetargowej, który stwierdzi w toku postępowania przetargowego że mają miejsce określone w ust. 4 okoliczności, powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego udziału w Komisji Przetargowej.
6. Specjalista ds. członkowsko-mieszkaniowych na 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu powiadamia wszystkich członków Komisji oraz obserwatora – upoważnionego członka Rady Nadzorczej o dniu posiedzenia przetargowego.

§ 7

Do zakresu działań Komisji Przetargowej należy m.in.:

- a) odczytanie warunków przetargowych,
- b) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,

- c) sprawdzenie czy stawający do przetargu wpłacili wadium, zgłosili udział w przetargu oraz złożyli oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem przetargu i złożyli zgodę na przetwarzanie danych osobowych,
- d) dopuszczenie do udziału w przetargu jedynie osób spełniających warunki określone niniejszym regulaminem,
- e) przeprowadzenie aukcji – a w wypadku przetargu pisemnego, otwarcie ofert i ich rozpatrzenie,
- f) sporządzenie protokołu z aukcji, wyboru ofert.

Warunki przetargu

§ 8

1. Zaproszenie zainteresowanych przetargiem odbywa się poprzez ogłoszenie warunków przetargu w lokalnej prasie, wywieszenie ogłoszeń na tablicy w siedzibie biura Zarządu Spółdzielni, budynkach mieszkalnych Spółdzielni na klatkach schodowych, jak również na stronie internetowej - na 7 dni przed terminem przetargu.
2. W ogłoszeniu podaje się co najmniej:
 - a) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
 - b) termin i miejsce przetargu,
 - c) przedmiot przetargu,
 - d) dane określające lokal mieszkalny tj.: lokalizację lokalu, powierzchnię, strukturę, położenie na kondygnacji,
 - e) cenę wywołania,
 - f) termin, w jakim można dokonywać oględzin lokalu,
 - g) informacje dotyczące wadium - jego wysokość, termin i sposób wpłaty oraz warunki zatrzymania,
 - h) formę przetargu, a w przypadku przetargu ograniczonego krąg adresatów, do których skierowane jest zaproszenie,
 - i) w wypadku przetargu pisemnego dodatkowo: termin związania ofertą, termin otwarcia ofert, informację o możliwości uczestnictwa w otwarciu ofert, informację o możliwości swobodnego wyboru oferty przez ogłaszającą przetarg Spółdzielnię Mieszkaniową,
 - j) zastrzeżenie, że ogłaszającej przetarg Spółdzielni Mieszkaniowej przysługuje prawo odwołania, unieważnienia przetargu bez podawania przyczyn, uznania przetargu za niedający rezultatu, a w wypadku przetargu pisemnego także zamknięcie przetargu bez wyboru jakiejkolwiek z ofert,
 - k) wysokość kaucji mieszkaniowej oraz wzmiankę o obowiązku jej wpłacenia przed zawarciem umowy najmu,
 - l) ewentualnie inne warunki określone przez Zarząd Spółdzielni.
3. Specjalista ds. członkowsko-mieszkaniowych Spółdzielni opracowuje warunki przetargowe określone w ust. 2 oraz zleca odpowiednim komórkom organizacyjnym Spółdzielni publikację ogłoszeń na warunkach określonych w ust. 1.

§ 9

1. Cenę wywołania, kwotę postąpień oraz wysokość wadium ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni.

2. Cena wywołania określana jest w oparciu o ustaloną przez Zarząd Spółdzielni miesięczną stawkę czynszu najmu i nie może być niższa niż 200 % tej stawki.
3. Wadium wynosi 50 % ustalonej ceny wywołania.
4. Przed przystąpieniem do przetargu Zarząd Spółdzielni ustala wysokość kaucji mieszkaniowej.
5. Uzyskaną w drodze przetargu kwotę dającą pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu Zarząd przeznacza na cele statutowe Spółdzielni - zasilenie funduszu remontowego .

§ 10

1. Przystępujący do przetargu obowiązany jest wpłacić wadium przelewem na konto Spółdzielni, w wysokości podanej w ogłoszeniu o warunkach przetargu, najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg.
2. Przystępujący do przetargu organizowanego w formie aukcji ustnej obowiązany jest nadto najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg dokonać w siedzibie biura Zarządu Spółdzielni zgłoszenia udziału w przetargu oraz złożyć oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu określonymi regulaminem i przyjęciu ich bez zastrzeżeń oraz złożyć zgodę na przetwarzanie danych osobowych.
3. Niewywiązanie się z obowiązku o którym mowa w ust. 1 i 2 lub wpłacenie wadium po upływie wyznaczonego terminu skutkuje niedopuszczeniem przystępującego do udziału w aukcji (odrzućeniem złożonej oferty).

Przetarg ustny - aukcja

§ 11

1. Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej kwoty dającej pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
2. Przetarg ustny odbywa się w drodze publicznej aukcji w obecności i pod nadzorem Komisji Przetargowej oraz przy udziale obserwatora – upoważnionego członka Rady Nadzorczej.

§ 12

1. Po wywołaniu aukcji przewodniczący Komisji Przetargowej podaje do wiadomości obecnych:
 - a) warunki przetargu określone w § 8 ust. 2 regulaminu,
 - b) cenę wywołania,
 - c) wysokość postąpień.
2. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 10 % ceny wywołania, z zaokrągleniem wzwyż do pełnych złotych.
3. Aukcję rozpoczyna wywołanie ceny i wezwanie uczestników do oferowania korzystniejszej kwoty (postąpień).
4. Zaoferowana kwota przestaje wiązać, gdy dokonujący postąpienia licytant zaoferował kwotę wyższą.
5. Po ustaniu postąpień Przewodniczący Komisji Przetargowej uprzedza obecnych licytantów, że po trzecim obwieszczeniu dalsze postąpienia nie będą przyjęte, obwieści trzykrotnie ostatnio zaoferowaną kwotę, zamknie przetarg i wymieni licytanta, który zaoferował najwyższą kwotę dającą pierwszeństwo zawarcia umowy najmu.

6. Niezwłocznie po zamknięciu przetargu Komisja Przetargowa wydaje na jawnym posiedzeniu i ogłasza postanowienie co do przybicia na rzecz licytanta, który zaoferował najwyższą kwotę.
7. W postanowieniu o przybiciu wymienia się imię i nazwisko nabywcy, oznaczenie lokalu mieszkalnego, datę przetargu i wylicytowaną kwotę.

§ 13

1. W aukcji nie mogą uczestniczyć:
 - a) osoby obecne na aukcji w charakterze urzędowym,
 - b) licytant który nie wykonał warunków poprzedniej aukcji.
2. W aukcji można uczestniczyć osobiście lub za pośrednictwem pełnomocnika.
3. Pełnomocnictwo do udziału w aukcji powinno być stwierdzone dokumentem, podpisem urzędowo poświadczonym.

§ 14

1. Stawienie się jednego licytanta wystarcza do odbycia aukcji.
2. Aukcję uważa się za **niedającą** rezultatu, **jeżeli**:
 - a) żaden z licytantów nie zaoferuje ceny wywołania,
 - b) stawia się jeden licytant, **który** nie zaoferuje ceny wywołania podwyższonej o kwotę **co najmniej** jednorazowego postąpienia.

Przetarg pisemny

§ 15

1. Przedmiotem przetargu pisemnego jest wybór najkorzystniejszej oferty.
2. Przetarg odbywa się w drodze składania ofert pisemnych, w obecności i pod nadzorem Komisji Przetargowej oraz przy udziale obserwatora – upoważnionego członka Rady Nadzorczej.

§ 16

1. Oferta powinna zawierać:
 - a) imię i nazwisko, adres oferenta,
 - b) oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu określonymi niniejszym regulaminem i przyjęciu ich bez zastrzeżeń oraz zgodę na przetwarzanie danych osobowych,
 - c) określenie przedmiotu oferty tj.: wysokości proponowanej kwoty dającej pierwszeństwo zawarcia umowy najmu,
 - d) dowód wpłaty wadium,
 - e) określenie lokalu, którego oferta dotyczy.
2. Oferty składa się w zamkniętych kopertach w siedzibie biura Zarządu Spółdzielni w terminie do dnia wyznaczonego w ogłoszeniu o warunkach przetargu.
3. Koperta powinna być oznaczona imieniem i nazwiskiem oferenta oraz napisem „przetarg na pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego”.

§ 17

1. Posiedzenia Komisji Przetargowej składają się z dwóch części:

- a) część jawna, w której mogą brać udział oferenci. W części tej dokonuje się publicznego sprawdzenia ofert pod względem ich zgodności z warunkami przetargu i niniejszym regulaminem,
 - b) część druga z udziałem członków komisji dokonujących wyboru najkorzystniejszej oferty.
2. W wypadku dwóch lub kilku równorzędnych ofert Komisja Przetargowa może przeprowadzić z oferentami negocjacje lub zarządzić powtórzenie przetargu.

§ 18

1. Otwarcia ofert dokonuje Komisja Przetargowa w dniu podanym w ogłoszeniu o warunkach przetargu.
2. Odrzuceniu przez Komisję Przetargową podlegają oferty:
 - a) **nieodpowiadające** warunkom przetargu określonym w ogłoszeniu,
 - b) zgłoszone po upływie wyznaczonego w ogłoszeniu terminu przetargu,
 - c) nieczytelne lub budzące wątpliwości co do ich treści,
 - d) niezawierające dowodu **wpłaty** wadium lub zawierające dowód **wpłaty** wadium po terminie,
 - e) niezawierające oświadczenia o zapoznaniu się z warunkami przetargu określonymi regulaminem i przyjęciu ich bez zastrzeżeń oraz zgody na przetwarzanie danych osobowych.

§ 19

Przyjęcie oferty dokonane z zastrzeżeniem zmiany lub jej uzupełnienia poczytuje się za nową ofertę.

§ 20

1. Komisja Przetargowa rozpatrując oferty:
 - a) odrzuca **nieodpowiadające** warunkom przetargu,
 - b) dokonuje wyboru najkorzystniejszej,
 - c) przeprowadza negocjacje z oferentami,
 - d) stwierdza, że żadnej z ofert nie wybiera.
2. Oferty zakwalifikowane jako odpowiadające warunkom przetargu, Komisja rozpatruje pod kątem wyboru najkorzystniejszej z nich, w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

§ 21

Oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta albo **w przypadku**, gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.

Wadium

§ 22

1. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zatrzymuje się i zalicza się na poczet wylicytowanej (zaoferowanej) kwoty.
2. Uczestnikom, którzy nie wygrali przetargu lub wycofali z niego swój udział zwraca się wadium przelewem na konto, z którego wadium wpłynęło, w terminie dwóch dni

roboczych od daty przetargu. Kwota wadium jest pomniejszona o prowizję banku za przelew.

3. W wypadku odwołania, unieważnienia przetargu, uznania przetargu za niedający rezultatu lub jego zamknięcia bez wybrania którejkolwiek z ofert, wadia podlegają zwrotowi na zasadach określonych w ust. 2.
4. Wadium ulega zatrzymaniu przez Spółdzielnię, jeśli uczestnik przetargu, mimo wyboru jego oferty, uchyla się od zawarcia umowy najmu.
5. Zatrzymana kwota wadium zostaje przeznaczona na cele statutowe spółdzielni.

Protokół Komisji Przetargowej

§ 23

1. Z przetargu Komisja Przetargowa sporządza protokół, który podpisują wszyscy członkowie Komisji.
2. W protokole należy podać :
 - a) wskazanie imienne składu Komisji, obserwatora – upoważnionego członka Rady Nadzorczej,
 - b) oznaczenie terminu i miejsca przetargu, formę przetargu,
 - c) określenie i opis lokalu mieszkalnego,
 - d) informacje o spełnieniu przez uczestników warunków przetargu,
 - e) określenie ceny wywołania, wysokości postąpienia,
 - f) dane uczestników aukcji (oferentów),
 - g) zapis aukcji,
 - h) wynik przetargu, a w wypadku przetargu pisemnego należy dodatkowo wskazać podstawy wyboru oferty i podać przyczyny, dlaczego innych ofert nie uwzględniono,
 - i) przyczyny ewentualnego powtórzenia, unieważnienia, odwołania przetargu, uznania przetargu za nie dający rezultatu lub zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
3. Protokołowanie przebiegu przetargu należy do obowiązków specjalisty ds. członkowsko-mieszkaniowych.

Wynik przetargu

§ 24

1. Wynik przetargu zatwierdza Zarząd Spółdzielni na najbliższym posiedzeniu.
2. Wynik przetargu Zarząd Spółdzielni obwieszcza poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicy w siedzibie biura Zarządu Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni www.wojewodzianka.pl - podając informację o zakończeniu przetargu i uzyskanej przez Spółdzielnię kwocie dającej pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu.
3. W wypadku przetargu pisemnego Zarząd Spółdzielni w ciągu 3 dni roboczych od zatwierdzenia wyników przetargu zawiadamia na piśmie wszystkich oferentów biorących udział w przetargu:
 - a) wyniku przetargu oświadczając o wyborze oferty
 - lub
 - b) zamknięciu przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

§ 25

1. Po zatwierdzeniu wyniku przetargu Zarząd Spółdzielni wzywa wygrywającego przetarg aby w terminie 7 dni od otrzymania wezwania wpłacił przelewem na konto Spółdzielni
 - a) całą kwotę dającą pierwszeństwo zawarcia umowy najmu wylicytowaną w przetargu (zaoferowaną w wybranej ofercie) z potrąceniem kwoty wadium wpłaconego do Spółdzielni,
 - b) kwotę 1 000,00 zł netto tytułem kaucji mieszkaniowej.
2. Kaucja mieszkaniowa służy zabezpieczeniu należności wynikających z umowy najmu i w przypadku zadłużenia wobec Spółdzielni kaucja zostanie zaliczona na poczet tego zadłużenia.

§ 26

1. Po **spełnieniu** przez wygrywającego przetarg warunków, o których mowa w § 25 ust. 1 Zarząd Spółdzielni w terminie 14 dni zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego określającą szczegółowe warunki najmu, w tym m.in. prawa i obowiązki stron, czynsz najmu i innych opłat za używanie lokalu, zasady zwrotu kaucji, czas trwania umowy najmu, wzajemne rozliczenia stron w wypadku ustania najmu.
2. Do umowy najmu lokalu mieszkalnego mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.).
3. Opłata za najem lokalu mieszkalnego zawiera następujące składniki:
 - a) stawkę w wysokości **takiej**, jak za używanie lokali mieszkalnych przez osoby **niebędące** członkami Spółdzielni, z uwzględnieniem podatku VAT,
 - b) stawkę w odniesieniu do **1 m²** powierzchni użytkowej lokalu w wysokości takiej, jak najwyższa stawka obowiązująca dla lokali użytkowych, określona w tabeli opłat za wynajem lokali i dzierżawę terenu, będącej załącznikiem nr 1 do „Regulaminu zasad najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów oraz ustalania czynszu najmu i czynszu dzierżawy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wojewodzianka” we Wrocławiu.”
4. Spółdzielnia może podwyższyć opłatę za najem lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, **z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia**. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.
5. Podwyżka, o której mowa w ust. 4, następuje z zachowaniem zasad określonych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
6. Obowiązek uiszczania czynszu najmu powstaje z dniem wskazanym w zawartej umowie, lecz nie później niż z dniem wydania najemcy lokalu do używania.

Postanowienia końcowe

§ 27

1. Komisja Przetargowa może **przetarg unieważnić** lub odwołać bez podania przyczyn.

2. Komisja Przetargowa może uznać, że przetarg nie przyniósł rezultatu albo zamknąć przetarg bez wybierania jakiejkolwiek z ofert lub przetarg powtórzyć w wypadku zaistnienia przesłanek określonych niniejszym regulaminem.
3. W wypadku gdy przeprowadzone przetargi nie przynoszą rezultatu, Zarząd Spółdzielni ogłasza i organizuje nowy przetarg.

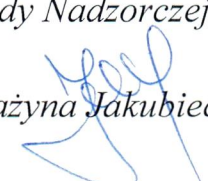
§ 28

1. Przystępujący do przetargu obowiązani są do zapoznania się z treścią niniejszego regulaminu, dając temu wyraz w stosownym pisemnym oświadczeniu złożonym zgodnie z postanowieniem § 10 ust. 2 regulaminu, a w wypadku przetargu pisemnego w **oświadczeniu** dołączonym do składanej oferty, zgodnie z § 16 ust. 1 lit. b) regulaminu.
2. Regulamin niniejszy jest dostępny do wglądu w siedzibie biura Zarządu Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni www.wojewodzianka.pl od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.

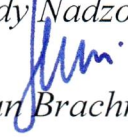
§ 29

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 23 lutego 2023 roku i obowiązuje z dniem uchwalenia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


Grażyna Jakubiec

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Stefan Brachmański