

Załącznik nr 1
do uchwały Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Mokotów” nr 01/2022

Regulamin najmu lokali mieszkalnych pozostających w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów”

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2018 poz. 845 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 737 z późn. zm.)
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 z późn. zm., „k.c.”)
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.)
6. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 z późn. zm., „u.g.n.”)
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” z siedzibą w Warszawie uchwalony w czerwcu 2018 r.

§ 1 Definicje

1. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:
 - 1) Gruncie Uregulowanym – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, o której mowa w przepisach art. 46 k.c. oraz art. 4 ust. 1 u.g.n., dla której odpowiedni Sąd prowadzi Księgę Wieczystą i w której to Księdze Wieczystej ujawniono, iż tytuł prawny do tej nieruchomości przysługuje Spółdzielni, z wyłączeniem dzierżawy i najmu nieruchomości;
 - 2) Gruncie Nieuregulowanym – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, o której mowa w przepisach art. 46 k.c. oraz art. 4 ust. 1 u.g.n. inną niż nieruchomość, o której mowa w punkcie pierwszym powyżej;
 - 3) Kierownikowi – należy przez to rozumieć Kierownika administracji Osiedla;
 - 4) Komisji Konkursowej – należy przez to rozumieć komisję powoływaną przez Zarząd do przeprowadzania konkursu ofert, o którym mowa w § 4 Regulaminu, zgodnie z postanowieniami § 3;
 - 5) Komitecie Domowym – należy przez to rozumieć Komitet, o którym mowa w Uchwale nr 15/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” z siedzibą w Warszawie z dnia 19 listopada 2018 r. oraz w Załączniku nr 1 do tej Uchwały;
 - 6) Osiedlu – należy przez to rozumieć osiedle stanowiące odrębną jednostkę wewnętrzną Spółdzielni stosownie do postanowień § 6 ust. 1 Statutu;
 - 7) Radzie Nadzorczej – należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni;
 - 8) Regulaminie – należy przez to rozumieć niniejszy regulamin;
 - 9) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Mokotów” z siedzibą w Warszawie;
 - 10) Statucie – należy przez to rozumieć Statut Spółdzielni;
 - 11) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni;
 - 12) Lokalu – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku służącą celom mieszkaniowym pozostającą w zasobach Spółdzielni.

§ 2 Postanowienia ogólne

1. Niniejszy Regulamin określa zasady i tryb podejmowania przez Spółdzielnię czynności prawnych i faktycznych mających na celu powstanie stosunku najmu Lokali pozostających w zasobie Spółdzielni.
2. Niniejszy Regulamin nie narusza w żaden sposób pozostałych aktów prawnych obowiązujących w strukturach Spółdzielni oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
3. Spółdzielnia na podstawie § 33 ust. 1 Statutu może zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni zarówno z członkami Spółdzielni jak i osobami nie będącymi jej członkami.
4. Szczegółowe zasady wykonywania umów najmu Lokali określa Regulamin użytkowania, obejmowania i zwalniania lokali w SM „Mokotów” obowiązujący od dnia 28 października 2004 r. i jego ewentualne późniejsze modyfikacje oraz treść postanowień umów najmu.

§ 3 Komisja Konkursowa

1. Komisja Konkursowa jest powoływana przez Zarząd na wniosek Kierownika Administracji Osiedla na terenie którego znajduje się Lokal będący przedmiotem postępowania konkursowego.
2. W skład Komisji Konkursowej Zarząd powołuje 6 członków, w tym:
 - a. Kierownika Administracji właściwego Osiedla,
 - b. 4 członków Rady Osiedla, oraz 1 członka komitetu domowego/kolonii nieruchomości, w której jest lokal będący przedmiotem konkursu.
3. W przypadku, gdy w danym budynku/kolonii nie doszło do powołania komitetu domowego/komitetu kolonijnego, albo gdy wszyscy członkowie komitetu odmówią udziału w pracach Komisji Konkursowej, komisja funkcjonuje w składzie 5 osobowym.
4. W przypadku długotrwałej nieobecności lub niemożności uczestniczenia prac w Komisji Konkursowej Zarząd może postanowić o zmianie składu Komisji Konkursowej, z zastrzeżeniem, iż Kierownika Administracji może zastąpić jedynie osoba zastępująca kierownika w wykonywaniu funkcji kierownika, członek Rady Osiedla może zastąpić inny członek Rady Osiedla, a członka komitetu domowego inny członek komitetu domowego.

§ 4 Najem Lokalu usytuowanego na Gruncie Nieuregulowanym

1. Najem Lokalu usytuowanego na Gruncie Nieuregulowanym możliwy jest po uprzednim zawarciu umowy najmu Lokalu przez najemcę z osobą upoważnioną do reprezentacji Spółdzielni.
2. Zawarcie umowy najmu Lokalu następuje po dokonaniu wyboru najkorzystniejszej zgłoszonej oferty zawarcia umowy najmu Lokalu (konkurs ofert).
3. Minimalną opłatę tytułem czynszu najmu Lokalu ustala się w oparciu o 1 m .kw.. Stawkę czynszu określa Zarząd biorąc pod uwagę rynkowe stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych, w danej lokalizacji na wniosek Kierownika Administracji Osiedla, informując Radę Nadzorczą oraz właściwą Radę Osiedla i Kierownika Administracji Osiedla o podjętej decyzji. Wskazana stawka nie uwzględnia opłat z tytułu dostawy mediów oraz opłat naliczanych zgodnie z Regulaminem Gospodarki zasobami mieszkaniowymi, do ponoszenia których najemca będzie również zobowiązany. Decyzja w sprawie ustalenia czynszu najmu może być podjęta w odniesieniu do pojedynczego lub większej liczby Lokali.

4. Opłata tytułem czynszu najmu Lokalu powinna corocznie podlegać podwyższeniu proporcjonalnie do zmiany wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez Wojewodę Mazowieckiego w Dzienniku Wojewódzkim Województwa Mazowieckiego dla miasta stołecznego Warszawy.
5. Umowa najmu, o której mowa w § 3 ust. 1 może być zawarta na okres maksymalnie 3 (trzech) lat.
6. W umowie należy zastrzec obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji w wysokości co najmniej dwumiesięcznego czynszu brutto przy zawarciu umowy, na zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wobec najemcy.

§ 5 Konkurs ofert

1. Celem wyboru najemcy Lokalu przeprowadza się konkurs ofert, który ogłasza Zarząd, a prowadzi Komisja Konkursowa powołana zgodnie z § 3.
2. Termin, czas trwania oraz pozostałe zasady konkursu ofert przewidziane zostaną w treści ogłoszenia o konkursie ofert oraz udostępnione zainteresowanym w zasobach strony internetowej Spółdzielni oraz [w budynku Biura Zarządu Spółdzielni, w budynku administracji Osiedla oraz w na każdej klatce schodowej we wszystkich budynkach mieszkalnych Osiedla, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem konkursu – łącznie ze wzorem formularza ofertowego.
3. Ogłoszenie o terminie rozpoczęcia i przeprowadzenia oraz warunkach konkursu ofert zostanie udostępnione w zasobach strony internetowej Spółdzielni, w budynku Biura Zarządu Spółdzielni, w budynku administracji Osiedla oraz w na każdej klatce schodowej we wszystkich budynkach mieszkalnych Osiedla, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem konkursu. Ogłoszenie zostanie wywieszane przynajmniej na [14] dni przed dniem rozpoczęcia konkursu ofert.
4. Ogłoszenie zawiera następujące informacje:
 - 1) lokalizację oraz powierzchnię lokalu mieszkalnego,
 - 2) adres administracji udostępniającej lokal do oględzin,
 - 3) termin i miejsce składania wniosków,
 - 4) wysokość minimalnej ofertowej stawki eksploatacyjnej za m² powierzchni użytkowej lokalu, określonej przez Zarząd, a będącą składnikiem opłaty czynszowej.
 - 5) Pieczęć i podpis podmiotu ogłaszającego konkurs
 - 6) Do konkursu ofert może przystąpić osoba, która nie zalega i w ostatnich 6 miesiącach przed konkursem nie zalegała z opłatami na rzecz Spółdzielni
5. Konkurs ofert odbywa się w formie pisemnej.
6. Rozpoczęcie konkursu ofert odbywa się w miejscu i terminie określonym w treści ogłoszenia.
7. Oferty składane są Komisji Konkursowej w zamkniętej kopercie opisanej adresem lokalu, którego dotyczy konkurs ofert, zawierającej wypełniony i podpisany formularz ofertowy o treści określonej przez Spółdzielnię a dostępnej w zasobach jej strony internetowej.
8. Otwarcie ofert następuje w sposób jawny w obecności co najmniej [6] członków Komisji Konkursowej.
9. Komisja Konkursowa zobowiązana jest do weryfikacji ofert pod kątem formalnym.
10. Wyboru oferty na podstawie § 4 ust. 2 Regulaminu dokonuje Komisja Konkursowa po zasięgnięciu opinii Komitetu Domowego przedstawionej w formie [pisemnej] nie później niż do 3 dni przed otwarciem konkursu ofert.

11. Ustala się następujące kryteria wyboru w ramach konkursu ofert: proponowana wysokość stawki czynszu (90%) oraz konieczność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oferenta lub jego pełnoletniego dziecka.(10%).
12. W odniesieniu do kryterium proponowanej stawki czynszu punktację określa się wedle następującego wzoru:

$$P_{SC} = \frac{SC_O}{SC_N} \times 90 \text{ pkt}$$

gdzie:

P_{sc} – oznacza punktację w odniesieniu do proponowanej stawki czynszu;

SC_O – oznacza oferowaną stawkę czynszu

SC_N – oznacza najwyższą oferowaną stawkę czynszu spośród wszystkich ofert złożonych

13. W odniesieniu do kryterium konieczności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych każdy z członków Komisji Konkursowej po zapoznaniu się ze złożoną ofertą samodzielnie przyznaje punkty we wskazanym kryterium w liczbie od 0 do 10 punktów, punktację ustala się sumując liczbę punktów przyznanych przez poszczególnych członków Komisji Konkursowej i następnie dzieląc uzyskaną liczbę punktów przez liczbę członków komisji.
14. W przypadku, gdy do konkursu ofert przystąpi jeden oferent, ofertę uważa się za ważną, o ile zaoferowana stawka eksploatacyjna nie jest niższa niż minimalna stawka eksploatacyjna określona w sposób, o którym mowa w § 3 Regulaminu.
15. Po dokonaniu wyboru oferty, przewodniczący Komisji Konkursowej ogłasza rozstrzygnięcie konkursu ofert.
16. Komisja Konkursowa jest upoważniona do przerwania czynności przetargowych w przypadku zaistnienia okoliczności nieprzewidzianych w Regulaminie.
17. Po zakończeniu konkursu ofert, Komisja Konkursowa ogłasza wyniki i sporządza protokół, który powinien zawierać:
 - 1) miejsce i datę konkursu ofert,
 - 2) skład Komisji Konkursowej,
 - 3) opis i lokalizację przedmiotu konkursu ofert,
 - 4) określenie minimalnej stawki eksploatacyjnej i wysokość najwyższej zaoferowanej stawki eksploatacyjnej,
 - 5) dane oferenta, którego oferta została wybrana,
 - 6) wzmiankę o odczytaniu protokołu,
 - 7) podpisy członków Komisji Konkursowej,
 - 8) podpis osoby wygrywającej konkurs ofert.
18. Protokół sporządza się w dwóch egzemplarzach: po jednym dla Spółdzielni i oferenta wygrywającego konkurs ofert.
19. Protokół przedstawiany jest do wiadomości RO na najbliższym posiedzeniu
20. O rozstrzygnięciu konkursu ofert Spółdzielnia zawiadamia pozostałych oferentów na piśmie.
21. Zarząd unieważnia konkurs ofert, jeżeli przed zawarciem umowy najmu okaże się, że osoba, która wygrała konkurs ofert złożyła nieprawdziwe oświadczenia, na podstawie których została dopuszczona do wzięcia udziału w konkursie ofert, a oświadczenia te miały wpływ na wynik tego konkursu.
22. Osoby stające do konkursu ofert zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym Regulaminie, a także do zapoznania się z postanowieniami Regulaminu użytkownika, obejmowania i zwalniania lokali w SM „Mokotów” obowiązującego od dnia 28 października 2004 r. oraz Załącznika do Uchwały nr 15/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” z siedzibą w Warszawie – Regulaminu Komitetu Domowego.

23. Administratorem danych osobowych niezbędnych do przeprowadzenia konkursu ofert jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mokotów” z siedzibą w Warszawie. Treść klauzuli informacyjnej, w tym informacja o celu i sposobie przetwarzania danych osobowych oraz prawie dostępu do treści danych i prawie ich poprawiania dostępna jest w zasobach strony internetowej spółdzielni pod adresem www.smmokotow.com.pl.
24. Zawarcie umowy najmu z oferentem, który wygrał konkurs ofert następuje w terminie do 14 dni od daty rozstrzygnięcia konkursu ofert.

§ 6 Lokale usytuowane na Gruncie Uregulowanym


1. W przypadku zwolnienia Lokalu usytuowanego na Gruncie Uregulowanym, w szczególności z powodu: wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu oraz ustania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Zarząd ogłosi konkurs ofert, którego przedmiotem będzie nabycie Lokalu po uprzednim jego wyodrębnieniu w trybie przewidzianym w Regulaminie zbywania lokali.
2. Zarząd może zwrócić się do najemcy, w trakcie trwania stosunku najmu, z ofertą przeprowadzenia na jego rzecz zbycia Lokalu na zasadach przewidzianych Regulaminem zbywania lokali za cenę nie niższą niż określona w operacie szacunkowym. W przypadku zaakceptowania przez najemcę oferty zbycia Lokalu, Spółdzielnia zaproponuje zawarcie porozumienia zmieniającego zawartą umowę najmu, mając za cel określenie pozostałego czasu jej trwania.
3. W przypadku, w którym najemca nie wyrazi zgody na wyodrębnienie Lokalu na podstawie Regulaminu zbywania lokali, nie jest dopuszczalne zawarcie kolejnej umowy najmu wskazanego Lokalu, przed uprzednim przeprowadzeniem próby wyodrębnienia Lokalu zgodnie z postanowieniami Regulaminu zbywania lokali, poprzez: (i) zaoferowanie jego wyodrębnienia spółdzielcom z danego Osiedla, w przypadku jego bezskuteczności, (ii) zaoferowanie jego wyodrębnienia spółdzielcom z całej Spółdzielni, w przypadku jego bezskuteczności, (iii) zaoferowanie jego wyodrębnienia osobom spoza Spółdzielni. Dopiero w przypadku braku chętnych na nabycie Lokalu w przetargach ogłaszanych zgodnie z Regulaminem zbywania lokali dopuszczalne jest zawarcie kolejnej umowy najmu odnoszącej się do Lokalu usytuowanego na Gruncie Uregulowanym.
4. W szczególnie uzasadnionych okolicznościach Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zgodzie na przedłużenie najmu Lokalu usytuowanego na Gruncie Uregulowanym pod warunkiem, iż:
 - a) najemca wystąpi z wnioskiem o zawarcie kolejnej umowy najmu lub przedłużenie obecnej umowy aneksem;
 - b) wnioskodawca jest pracownikiem, byłym pracownikiem lub współmałżonkiem zmarłego pracownika Spółdzielni, pod warunkiem iż staż zatrudnienia wnioskodawcy lub jego współmałżonka w Spółdzielni wynosił co najmniej 5 lat;
 - c) umowa zostaje przedłużona na czas określony nie dłuższy niż 5 lat (z zastrzeżeniem, iż możliwe jest ponowne złożenie wniosku na dalsze okresy, każdorazowo nie dłuższe niż 5 lat);
 - d) wnioskodawca wykaże szczególne przyczyny przemawiające za kontynuowaniem najmu, w szczególności odnoszące się do sytuacji materialnej, zdrowotnej i osobistej wnioskodawcy oraz oświadczy, iż nie ma możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych swoich i osób pozostających na jego utrzymaniu w inny sposób.

Rada Nadzorcza podejmuje decyzje każdorazowo indywidualnie po rozważeniu całokształtu sprawy i nie jest związana wnioskiem.

§ 7 Postanowienie końcowe

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” z siedzibą w Warszawie w dniu 11.05.2020 i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.

Rada Nadzorcza
SM „MOKOTÓW”



MARCEJ BARANOWSKI