

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Michał” w Siemianowicach Śląskich

R E G U L A M I N

**OKREŚLAJĄCY TRYB I ZASADY PRZETARGU
NA USTANOWIENIE I SPRZEDAŻ ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI
LUB WYNAJMU LOKALI**

REGULAMIN

określający tryb i zasady przetargu na ustanowienie i sprzedaż odrębnej własności lokali lub wynajmu lokali w zasobach SM „Michał” w Siemianowicach Śląskich

Na podstawie Statutu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „MICHAŁ” w Siemianowicach Śląskich uchwala następujące zasady i warunki przetargu na sprzedaż lub wynajem lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

- 1) W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego prawo odrębnej własności tego lokalu ustanawia się w trybie pisemnego przetargu określonego w niniejszym Regulaminie, chyba że inny sposób postępowania wynika z przepisów powszechnie obowiązujących.
- 2) Niniejszy Regulamin stosowany jest również w toku sprzedaży lokali użytkowych.
- 3) Niniejszy Regulamin stosowany jest również w stosunku do lokali, co do których wygasła lub została rozwiązana umowa najmu.

§ 2.

- 1) W pisemnym przetargu ofertowym na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, sprzedaży lokalu użytkowego, wyłonienie najemcy lokalu mieszkalnego lub użytkowego mogą uczestniczyć członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „MICHAŁ”, zwanej dalej „Spółdzielnią” oraz osoby trzecie.
- 2) Do przetargu nie mogą przystąpić osoby, które:
 - a) są osobami zadłużonymi wobec Spółdzielni,
 - b) zajmują w Spółdzielni lokale bez tytułu prawnego,
 - c) są Członkami Komisji, o której mowa w § 4 niniejszego Regulaminu.
- 3) Każda osoba uczestnicząca w przetargu może złożyć ofertę dotyczącą tylko jednego lokalu mieszkalnego i/lub jednego lokalu użytkowego.

§ 3.

- 1) Pierwszeństwo w nabyciu prawa własności lokalu użytkowego w postaci garażu ma członek Spółdzielni, który łącznie spełnia następujące wymogi:
 - a) nie posiada prawa do innego garażu;
 - b) zamieszkuje na terenie nieruchomości, na której znajduje się garaż będący przedmiotem sprzedaży;
 - c) jest aktualnym najemcą lokalu użytkowego w postaci garażu będącego przedmiotem sprzedaży.
- 2) Przed ogłoszeniem przetargu na sprzedaż lokalu użytkowego w postaci garażu, Spółdzielnia zwraca się do aktualnego jego najemcy z ofertą sprzedaży garażu za cenę odpowiadającą jego wartości rynkowej powiększonej o dziesięć procent. Jeżeli najemca wyraża zgodę na zakup garażu, za cenę wskazaną przez Spółdzielnię, przetargu nie ogłasza się.

- 3) Najemcy lokalu użytkowego, innego niż wskazany w ust. 2, przysługuje prawo pierwokupu tego lokalu, jeżeli w chwili wykonania prawa spełnia łącznie następujące warunki:
 - a) nie jest dłużnikiem Spółdzielni;
 - b) nie zajmuje lokalu należącego do Spółdzielni bez tytułu prawnego;
 - c) jest najemcą lokalu użytkowego, co do którego wykonuje prawo pierwokupu, nieprzerwanie od co najmniej 5 lat.
- 4) Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego, samodzielnego lokalu lub pomieszczenia, nie stanowiącego części wspólnej nieruchomości, które może być przedmiotem sprzedaży zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, posiada członek spółdzielni lub właściciel lokalu posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego bezpośrednio przylegającego do lokalu mieszkalnego, samodzielnego lokalu lub pomieszczenia, nie stanowiącego części wspólnej nieruchomości, będącego przedmiotem sprzedaży (osoby uprawnione). Przed ogłoszeniem przetargu na lokal opisany w zdaniu pierwszym, Spółdzielnia zwraca się do osób uprawnionych z ofertą jego sprzedaży za cenę odpowiadającą wartości rynkowej powiększonej o dziesięć procent. Jeżeli osoby uprawnione wskazane powyżej wyrażają zgodę na zakup tego lokalu, przetargu nie ogłasza się. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych do nabycia prawa zakupu lokalu, niebędących członkami Spółdzielni, Spółdzielnia stosuje odpowiednio procedurę wskazaną w § 9 niniejszego Regulaminu.
- 5) W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych członków, o których mowa w ust. 4) przeprowadza się z udziałem tych członków przetarg ustny stosownie do § 10 niniejszego Regulaminu.

II. PROCEDURA PRZETARGOWA.

§ 4.

- 1) Przetarg przeprowadza Komisja, w co najmniej 3 osobowym składzie, w tym co najmniej jeden członek Zarządu i Główna Księgowa lub osoba ją zastępująca.
- 2) Komisja i jej skład powoływana jest na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni. Uchwała wskazuje Przewodniczącego Komisji i jej Sekretarza.
- 3) W pracach Komisji nie mogą uczestniczyć osoby związane stosunkiem pokrewieństwa, powinowactwa do drugiego stopnia w linii bocznej z osobami biorącymi udział w przetargu. Członkowie Komisji składają przed podjęciem czynności oświadczenie w formie i treści stanowiącej **Załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu.

§ 5.

- 1) Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub najem lokali mieszkalnych lub użytkowych, powiadamiając o przetargu poprzez publikację ogłoszenia w:
 - a) gazecie wydawanej przez Spółdzielnię,
 - b) na stronie internetowej Spółdzielni,
 - c) na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i jej Administracjach,
 - d) prasie lokalnej, o ile decyzję o takiej publikacji podejmie Zarząd Spółdzielni.
- 2) Ogłoszenia o przetargu powinny w szczególności zawierać:
 - a) adres i wielkość lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - b) informacje o warunkach jakie muszą spełnić uczestnicy przetargu,
 - c) cenę wywoławczą (stawkę minimalną czynszu najmu),
 - d) w przypadku gdy ogłoszenie dotyczy najmu lokalu mieszkalnego, wskazanie, czy jest to najem zwykły, czy też najem instytucjonalny,

- e) informację o obowiązku przyszłego najemcy ubezpieczenia lokalu z tytułu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone właścicielom lokali sąsiednich, w szczelności od zalania,
 - f) wysokość i sposób wniesienia wadium, o ile jest wymagane,
 - g) datę, godzinę i miejsce składania i otwarcia ofert,
 - h) dane kontaktowe związane z terminem i możliwością zapoznania się ze stanem lokalu stanowiącego przedmiot przetargu,
 - i) informację o każdymocnym prawie odwołania i unieważnienia przetargu przez Spółdzielnię bez podania przyczyny.
- 3) Osoba zainteresowana nabyciem odrębnej własności lokalu lub najmem lokalu może zapoznać się ze stanem technicznym lokalu przed złożeniem oferty, nie później niż w dniu poprzedzającym przetarg.

§ 6.

Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż 7 (siedem) dni od daty ukazania się ogłoszenia.

§ 7.

- 1) Pisemne oferty przyjmowane są w dziale Spółdzielni, wskazanym w ogłoszeniu o przetargu, lub w Sekretariacie przy ul. Bohaterów Westerplatte 22 w zamkniętych kopertach, na których pracownik Spółdzielni odnotowuje datę i godzinę wpływu oferty.
- 2) Koperta powinna być opatrzona napisem: „Przetarg na nabycie/najem lokalu mieszkalnego/użytkowy położonego w przy ul.....”. Oferent zobowiązany jest także do podania na kopercie swojego imienia, nazwiska, adresu do korespondencji oraz kontaktowego numeru telefonu.
- 3) Oferta powinna zawierać (**Załącznik nr 2**):
 - a) imię i nazwisko oraz dokładny adres i telefon oferenta,
 - b) oświadczenie o zapoznaniu się z postanowieniami niniejszego Regulaminu,
 - c) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu oraz oświadczenie, iż w przypadku wygrania przetargu nie będzie wnosić z tytułu stanu technicznego przedmiotu przetargu żadnych roszczeń w przyszłości,
 - d) oświadczenie o zapoznaniu z treścią i barku zastrzeżeń do projektu umowy, w przypadku przetargu dotyczącego najmu lokalu,
 - e) w przypadku ofert dotyczących najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego, zobowiązanie oferenta do sporządzenia i dołączenia do umowy najmu oświadczeń, o których mowa w art. 19 f ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. 8 września 2016 r. ,Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.),
 - f) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w związku z postępowaniem przetargowym,
 - g) proponowaną cenę nabycia lub stawkę czynszu (nie niższą niż wywoławcza),
 - h) dowód uiszczenia wadium, o ile wadium było wymagane,
- 4) Oferent zobowiązany jest do wpłaty wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej (zaokrąglonej w górę do pełnych złotych) i przedłożenia dowodu wpłaty wraz z ofertą.
- 5) W przypadku postępowań na najem lokalu mieszkalnego wadium wynosi 500,00 zł, a na najem lokalu użytkowego 1.000,00 zł.
- 6) Wadium płatne jest przelewem na konto bankowe Spółdzielni wskazane w ogłoszeniu o przetargu.
- 7) Osoba, która złożyła ofertę nie spełniającą wymogów niniejszego Regulaminu zostaje przez Komisję wykluczona z udziału w postępowaniu przetargowym. Jeżeli brakuje oferty

nie dotyczą wysokości proponowanej kwoty lub wniesienia wadium, Komisja wzywa oferenta do uzupełnienia braków oferty, w określonym terminie nie dłuższym niż 3 dni, z zastrzeżeniem, iż po bezskutecznym upływie tego terminu oferent zostanie wykluczony z przetargu.

§ 8.

- 1) Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium osobom, które nie wygrały przetargu niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni roboczych, po ogłoszeniu wyników przetargu w kwocie nominalnej tj. bez odsetek.
- 2) Wadium osoby wygrywającej przetarg zalicza się na poczet ceny prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
- 3) W przypadku postępowań dotyczących najmu lokali wadium zaliczane jest na poczet kaucji zabezpieczającej.
- 4) Wygrywający przetarg traci wadium, jeżeli w terminie 60 dni od daty wygrania przetargu nie ureguluje zaoferowanej w przetargu ceny lub nie przystąpi do zawarcia umowy w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie. W odniesieniu do umów najmu, termin przystąpienia do zawarcia umowy najmu to 14 dni od zawiadomienia oferenta wygrywającego przetarg o jego wyniku. Podpisanie protokołu przebiegu przetargu (§ 11 ust. 1 pkt n) przez oferenta, jest równoznaczne ze skutecznym zawiadomieniem jego zawiadomieniem o wyniku przetargu.

III. PRZEBIEG PRZETARGU

§ 9.

- 1) Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
- 2) Przetarg odbywa się oddzielnie na każdy lokal wyszczególniony w ofercie przetargowej.
- 3) Otwarcie ofert następuje w sposób jawny w obecności członków Komisji i osób zainteresowanych, które złożyły oferty i przybyły na posiedzenie Komisji.
- 4) Po otwarciu wszystkich kopert w kolejności ich złożenia Komisja ogłasza kolejno zaoferowane kwoty oraz wskazuje oferenta, który zaoferował najwyższą kwotę, chyba że zaistniała sytuacja, o której mowa w § 10.
- 5) Komisja przetargowa jest upoważniona do przerywania czynności przetargowych w przypadku zaistnienia okoliczności nieprzewidzianych w Regulaminie.

§ 10.

- 1) W przypadku złożenia ofert równorzędnych, tj. z najwyższą kwotą nabycia prawa lub najwyższą stawką czynszu najmu w przeliczeniu na jeden metr kwadratowy, przeprowadza się przetarg ustny.
- 2) Termin przetargu ustnego wyznacza się nie później niż w terminie 7 dni od chwili otwarcia ofert w przetargu pisemnym.
- 3) O terminie przetargu ustnego zawiadamia się oferentów, którzy złożyli pisemne oferty równorzędne z najwyższą ceną.
- 4) Najwyższa zaoferowana kwota stanowi cenę wywoławczą w przetargu ustnym a postąpienie nie może być niższe niż:
 - a) 500,00 zł – przypadku przetargu na sprzedaż prawa do lokalu (cena zakupu),
 - b) 1,00 zł – w przypadku przetargu na najem prawa do lokalu (stawka czynszu najmu).
- 8) W przypadku braku postąpienia po trzecim wywołaniu zaoferowanej kwoty, prowadzący ogłasza przetarg za zakończony i wymienia oferenta, który zaoferował najwyższą kwotę i wygrał przetarg.

- 9) Wygrywający zobowiązany jest w terminie 60 dni wpłacić na konto Spółdzielni zaoferowaną w przetargu kwotę. W przypadku przetargu na najem lokalu Zarząd Spółdzielni wyznacza termin wpłaty kaucji zabezpieczającej i zawarcia umowy z zastrzeżeniem § 13 i nast. niniejszego Regulaminu.

§ 11.

- 1) Z przebiegu przetargu (także przetargu ustnego) Komisja sporządza protokół, który powinien zawierać (*Załącznik nr 3*):
- a) miejsce i datę przetargu,
 - b) skład Komisji Przetargowej oraz imiona i nazwiska oferentów przybyłych na posiedzenie Komisji,
 - c) opis i lokalizację przedmiotu przetargu - lokalu,
 - d) cenę wywoławczą wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - e) cenę wywoławczą w zakresie stawki czynszu najmu,
 - f) imiona i nazwiska oraz adresy osób uczestniczących w przetargu,
 - g) informacje o spełnieniu warunków wymaganych od oferentów stawających do przetargu,
 - h) uzasadnienie przerwania postępowania lub nie dokonania wyboru, jeżeli takie nastąpiło,
 - i) oświadczenie członków Komisji o nie występowaniu przypadków, o których mowa w § 4 ust. 2,
 - j) dane osoby, która zaoferowała najwyższą kwotę i wygrała przetarg lub osób, które zostaną zawiadomione o terminie przetargu ustnego,
 - k) termin przetargu ustnego,
 - l) wzmiankę o odczytaniu protokołu,
 - m) podpisy członków Komisji Przetargowej,
 - n) podpis oferenta wygrywającego przetarg, o ile stawił się na otwarciu ofert.
- 2) Protokół sporządza się w dwóch egzemplarzach: po jednym dla Spółdzielni i wygrywającego przetarg.

§ 12.

- 1) Z osobą wygrywającą przetarg, po wpłaceniu przez nią zaoferowanej ceny, zostaje zawarta umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i/lub umowa sprzedaży prawa własności lokalu będącego przedmiotem przetargu, w terminie ustalonym z kancelarią notarialną.
- 2) Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu i/lub sprzedażą lokalu oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego obciążają osobę, na rzecz której zostaje ustanowiona odrębna własność lokalu i /lub sprzedawany lokal.
- 3) Osoba wygrywająca przetarg przejmuje lokal w aktualnym jego stanie technicznym, a ewentualny remont wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.

IV. PRZEPISY SZCZEGÓLNE DOTYCZĄCE UMÓW NAJMU

§ 13.

- 1) Umowa najmu dotycząca lokalu mieszkalnego jest umową najmu instytucjonalnego, chyba, że przeprowadzone uprzednio postępowania mające na celu wyłonienie najemcy, nie przyniosły rozstrzygnięcia. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni może podjąć

- decyzję o zawarciu umowy bez zachowania przepisów dotyczących najmu instytucjonalnego.
- 2) Przed podpisaniem umowy najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego z oferentem, który zaoferowała w toku postępowania przetargowego najwyższą stawkę w zakresie czynszu najmu rozpatrywana jest Jego sytuacja materialna.
 - 3) Sytuacja materialna oferenta ustalana jest, w szczególności w oparciu o:
 - a) zaświadczenia o dochodach z tytułu pracy zarobkowej lub prowadzonej działalności gospodarczej,
 - b) zaświadczenia o wysokości emerytury lub renty,
 - c) zaświadczenia o wysokości zasiłku dla bezrobotnych lub innego świadczenia przysługującego z tytułu bezrobocia, a w przypadku utraty prawa do zasiłku – o poszukiwaniu zatrudnienia,
 - d) oświadczenie osoby ubiegającej się o zawarcie umowy (**Załącznik nr 4**),
 - e) własnych ustaleń Spółdzielni,
 - f) inne dokumenty przedłożone przez oferenta samodzielnie lub na wniosek Spółdzielni.
 - 4) Informacja o sytuacji materialnej powinna obejmować wszystkich pełnoletnich członków rodziny mających wspólnie zamieszkać w lokalu mieszkalnym.
 - 5) Za osoby pozostające w trudnej sytuacji materialnej uznaje się osoby, których średni miesięczny dochód na członka rodziny wspólnie zamieszkałego nie przekracza kwoty płacy minimalnej netto.
 - 6) W przypadku uznania przez Spółdzielnię, w wyniku badania sytuacji materialnej oferenta, iż nie daje on rękojmi prawidłowego i terminowego wywiązywania się z obowiązków najemcy, Spółdzielnia ma prawo odmówić podpisania umowy najmu i przeprowadzić ponowne postępowanie przetargowe lub podjąć negocjacje z oferentem, który uprzednio zaproponował w przetargu prowadzonym na podstawie niniejszego Regulaminu kolejną z najwyższych stawek. Jeżeli oferentów takich jest kilku stosuje się § 10 niniejszego Regulaminu.
 - 7) W przypadku pozytywnej weryfikacji sytuacji materialnej oferenta, przed podpisaniem umowy najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego, oferent przedkłada Spółdzielni dokumenty, o których mowa w art. 19 f ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. 8 września 2016 r. „Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.”), nie później niż w terminie 7 dni od otrzymania od Spółdzielni wezwania. Brak przedłożenia ww. dokumentów skutkuje odmową podpisania przez Spółdzielnię umowy najmu i zatrzymaniem wpłaconego przez oferenta wadium.

§ 14.

- 1) Po dokonaniu wyboru najemcy lokalu mieszkalnego bądź użytkowego strony i zweryfikowaniu sytuacji materialnej osoby wygrywającej przetarg, zgodnie z niniejszym Regulaminem, Spółdzielnia w terminie 14 dni zawiera umowę określającą szczegółowe warunki najmu lokalu.
- 2) Umowę z najemcą zawiera w imieniu Spółdzielni Zarząd.
- 3) Umowa najmu zawierana jest zawsze w formie pisemnej, tak jak wszelkie Aneksy do niej.
- 4) Umowa najmu może być zawarta jedynie po wniesieniu w pieniądzu kaucji zabezpieczającej.
- 5) Umowa najmu może być zawarta na czas oznaczony lub nie oznaczony. W przypadku najmu instytucjonalnego umowa może zostać zawarta tylko na czas oznaczony.
- 6) Najem lokalu zawarty na czas oznaczony wygasa po upływie terminu określonego w umowie. Umowa zawarta na czas oznaczony może być przedłużona na kolejny okres.

- 7) Najem zawarty na czas nieoznaczony może być wypowiedziany przez każdą ze stron po złożeniu pisemnego wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zawartą umową najmu.
- 8) Umowa najmu winna przewidywać m.in., że do najemcy lokalu mają zastosowanie przepisy Regulaminu porządku domowego oraz pozostałe regulaminy obowiązujące w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” w Siemianowicach Śląskich.
- 9) Umowa najmu instytucjonalnego winna zawierać, że do najemcy zastosowanie mają odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. z dnia 8 września 2016 r. ,Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.).

§ 15.

- 1) 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.
- 2) W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego jego małżonek, zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione oraz osoba, która faktycznie pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą, mieszkający z nim stale do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego oraz nabywają jego uprawnienia i obowiązki związane z tym lokalem mieszkalnym, chyba że się tego prawa zrzekną wobec Spółdzielni.
- 3) Za zapłatę czynszu i innych opłat obciążających lokal mieszkalny odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

§ 16

- 1) Najemca zobowiązany jest do dokonania wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości i terminie ustalonym przez Zarząd.
- 2) Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. W przypadku najmu instytucjonalnego kaucja nie może przekraczać trzykrotności miesięcznego czynszu najmu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu instytucjonalnego lokalu.
- 3) Kaucja o której mowa w ust. 1 jest zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu w trakcie użytkowania oraz zabezpieczeniem wszelkich należności finansowych z tytułu najmu. W przypadku kaucji dotyczącej najmu instytucjonalnego kaucja zabezpiecza pokrycie należności z tytułu tego najmu przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.
- 4) Zwrot kaucji nastąpi w terminie do jednego miesiąca po protokółarnym przejęciu lokalu przez Spółdzielnię i potrąceniu należności, o których mowa w ust. 3. W przypadku najmu instytucjonalnego kaucja podlega zwrotowi w terminie miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Spółdzielni, o których mowa w ust. 3.
- 5) Po 5-ciu latach nieprzerwanego trwania umowy najmu i prawidłowego wywiązywania się przez najemcę ze swoich obowiązków umownych, Spółdzielnia na wniosek Najemcy, może wyrazić zgodę na zmianę sposobu lub formy zabezpieczenia wykonania umowy na inne dopuszczone prawem, w miejsce kaucji zabezpieczającej.

§ 17.

- 1) Projekt umowy najmu lokali mieszkalnych przygotowuje pracownik Działu Członkowskiego, który odpowiedzialny jest za część merytoryczną umowy, w porozumieniu z Kierownikiem i właściwym pracownikiem Działu Czynszowego, który to dział odpowiedzialny jest za część finansową umowy zgodnie z §18 niniejszego Regulaminu. Wzór umowy najmu i najmu instytucjonalnego stanowi **Załącznik nr 5 i nr 6** do niniejszego Regulaminu.
- 2) Projekt umowy najmu lokali użytkowych, najmu lub dzierżaw innych lokali niż lokale mieszkalne, powierzchni reklamowych itp. przygotowuje pracownik Działu Czynszowego w porozumieniu z Kierownikiem tego Działu. Wzory umów najmu stanowią **Załączniki nr 7 i nr 8** do niniejszego Regulaminu.
- 3) Przed wydaniem lokalu mieszkalnego najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia, znajdujących się w nim instalacji i urządzeń techniczno- sanitarnych. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu do Spółdzielni (**Załącznik nr 9**).

§ 18.

- 1) Stawki czynszu najmu (stawki wywoławcze w toku postępowania przetargowego) dla poszczególnych grup lokali w obrębie danej nieruchomości ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie pisemnej propozycji i kalkulacji przedłożonej przez Kierownika Działu Czynszowego w porozumieniu z Główną Księgową.
- 2) Wysokość stawki czynszu nie może być niższa od kosztów eksploatacji i remontów ponoszonych przez Spółdzielnię.
- 3) Oprócz czynszu najemcy obowiązani są wносить do Spółdzielni opłaty niezależne, tj. za świadczenia związane z eksploatacją lokalu lub budynku, tj. w szczególności: opłaty za energię ciepłą, energię elektryczną, wodę zimną i ciepłą, wywóz nieczystości i dzierżawę pojemników, dźwigi itp..

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19.

Regulamin niniejszy wykładany jest do powszechnego wglądu w Dziale Członkowskim Spółdzielni.

§ 20.

Jeżeli w wyniku postępowania przetargowego zostanie złożona prawidłowo chociażby jedna oferta zawierająca co najmniej cenę wywoławczą, przetarg uznaje się za ważny, chyba, że Zarząd Spółdzielni na wniosek Komisji przetargowej unieważni postępowanie w całości.

§ 21.

- 1) W przypadku braku ofert w ramach dwukrotnie ogłoszonych przetargów na ustanowienie odrębnej własności jednego lokalu, Zarząd Spółdzielni upoważniony jest do obniżenia ceny wywoławczej lokalu do wartości 80% pierwotnej ceny wywoławczej.
- 2) W przypadku braku ofert w sytuacji wskazanej w ust. 1 lub gdy złożona oferta jest niższa niż 80% pierwotnej ceny wywoławczej, Zarząd Spółdzielni ma prawo zbyć lokal mieszkalny za cenę ustaloną w wyniku negocjacji, podejmując w tym zakresie stosowną uchwałę.
- 3) W przypadku braku chętnych do nabycia prawa własności lokalu Zarząd Spółdzielni ma prawo przydzielić lokal na podstawie umowy najmu lub najmu instytucjonalnego. Zawarcie umowy najmu może zostać poprzedzone postępowaniem przetargowym, przy zastosowaniu niniejszego Regulaminu, w którym wyłoniony zostanie najemca, który zaoferuje najwyższą wartość czynszu najmu.

- 4) Najemcą lokalu mieszkalnego może być również Gmina Siemianowice Śląskie – w celu realizacji obowiązku dostarczania lokali socjalnych na rzecz byłych członków Spółdzielni, jak i pozostałych osób fizycznych. O oddanie lokalu mieszkalnego na cele lokalu socjalnego podejmuje Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały, po uprzednim uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej.

§ 22.

- 1) Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny, o czym informuje w chwili publikacji ogłoszenia o przetargu.
- 2) W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na podstawie umotywowanego wniosku Zarządu, Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia postępowania przetargowego dotyczącego sprzedaży lub najmu lokalu należącego do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” w Siemianowicach Śląskich.

§ 23.

Podstawa prawna Regulaminu:

- 1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tj. z dnia 7 sierpnia 2013 r., Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zmianami).
- 2) ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. z dnia 20 lipca 2017 r., Dz. U. z 2017 r. poz. 1560, z późn. zmianami).
- 3) ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. z dnia 8 września 2016 r. ,Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zmianami).
- 4) ustawa z dnia 3.04.1964 r. Kodeks cywilny (tj. z dnia 17 grudnia 2013 r., Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zmianami) art. od 680 do 692 K.c..
- 5) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Michał” w Siemianowicach Śląskich i Regulaminy wewnętrzne.

§ 24.

- 1) Uchyła się Regulamin uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 38/2015 z dnia 20.10.2015 roku.
- 2) Niniejszy Regulamin uchwalony został Uchwałą Rady Nadzorczej nr 34/2017 z dnia 24.10.2017 roku i wchodzi w życie z dniem 12 września 2017 roku.
- 3) Zmiana w obowiązujących przepisach prawa mająca wpływ na treść niniejszego Regulaminu winna zostać opracowana i przygotowana przez Zarząd Spółdzielni oraz przedstawiona Radzie Nadzorczej do akceptacji celem dostosowania Regulaminu do bieżących zmian przepisów.

Załącznik Nr 1

do Regulaminu Rady Nadzorczej z dnia 24 października 2017 roku, uchwała nr 34/2017
określającego tryb i zasady przetargu na ustanowienie i sprzedaż odrębnej własności lokali lub wynajmu
lokali w zasobach SM „Michał” w Siemianowicach Śląskich

Siemianowice Śląskie, dnia r.

**Komisja Przetargowa
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Michał” w Siemianowicach
Śląskich**

Oświadczenie Członka Komisji Przetargowej

Ja niżej podpisany/aoświadczam, iż nie jestem związany/a stosunkiem
pokrewieństwa, powinowactwa do drugiego stopnia w linii bocznej z podmiotami biorącymi
udział w przetargu oraz zobowiązuje się do zachowania poufności, co do informacji
dotyczących postępowania przetargowego, treści złożonych ofert oraz podmiotów
uczestniczących w przetargu.

.....
(podpis członka komisji)

Siemianowice Śl. , dnia

**OFERTA NA ZAKUP / NAJEM / NAJEM INSTYTUCJONALNY
NIERUCHOMOŚCI – LOKALU MIESZKALNEGO / UŻYTKOWEGO***

1. Oferent

Imię i Nazwisko/Nazwa:

Adres zamieszkania/siedziby:

Nr telefonu: Nr faxu:

PESEL/REGON e-mail:

2. Oświadczam, że:

- a) zapoznałem się z postanowieniami Regulaminu określającego tryb i zasady przetargu na ustanowienie i sprzedaż odrębnej własności lokali lub wynajmu lokali w zasobach SM „Michał” w Siemianowicach Śląskich przyjętego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 35/ 2017 z dnia 24 października 2017 roku.
- b) zapoznałem/am się ze stanem technicznym lokalu i w przypadku wygrania przetargu nie będę wnosić z tytułu stanu technicznego przedmiotu przetargu żadnych roszczeń,
- c) zapoznałem/am się z treścią umowy najmu/najmu okazjonalnego i nie zgłaszam zastrzeżeń, co do jej treści (*dotyczy przetargu na najem*),
- d) wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Michał” w Siemianowicach Śląskich (administrator danych), w celach związanych prowadzeniem niniejszego postępowania przetargowego, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 ze zm.). Zostałem/am poinformowany/a o prawie dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania, aktualizacji, uzupełniania i usuwania oświadczenia o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w związku z postępowaniem przetargowym.
- e) oświadczam, iż zobowiązuję się do sporządzenia i dołączenia do umowy najmu instytucjonalnego oświadczeń, o których mowa w art. 19 f ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. 8 września 2016 r. ,Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.),

3. Przedmiot przetargu - oferty:

Dotyczy: lokalu mieszkalnego/użytkowego* położonego w Siemianowicach Śląskich przy ulicy

4. Proponowana cena/czynsz najmu*:

Proponowana cena / wysokość stawki czynszowej*zł.
(słownie złotych:).

5. W załączeniu przedkładam dowód wpłaty wadium w kwociezł.
(słownie złotych:)
z dnia

.....
Data

.....
Podpis Oferenta lub osób uprawnionych do składania oświadczeń woli w imieniu Oferenta

* - niepotrzebne skreślić.

Siemianowice Śląskie,

**PROTOKÓŁ KOMISJI PRZETARGOWEJ
DO PRZEPROWADZENIA PROCEDURY
SPRZEDAŻY / WYNAJEM LOKALI***

Komisja Przetargowa w składzie:

1. Przewodniczący –
2. Sekretarz –
3. Członek –
4. Członek –
5. Członek –

działając na podstawie Zarządzenia Zarządu SM „Michał” w Siemianowicach Śląskich z dnia roku w sprawie powołania Komisji Przetargowej do przeprowadzenia procedury przetargowej na sprzedaż/najem lokali wymienionych w załączniku do niniejszego protokołu, wykonała następujące czynności.

Komisja przygotowała i przeprowadziła postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego w oparciu o przepisy ustawy Kodeks cywilny oraz Regulaminu Rady Nadzorczej określającego tryb i zasady przetargu na ustanowienie i sprzedaż odrębnej własności lokali lub wynajmu lokali w zasobach SM „Michał” w Siemianowicach Śląskich wprowadzonego na podstawie uchwały nr 35/2017 z dnia 24 października 2017 roku.

Ogłoszenie o wszczęciu postępowania przetargowego zostało umieszczone w dniu roku w gazetce wydawanej przez Spółdzielnię, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz siedzibach jej Administracji oraz na stronie internetowej www.smmichal.pl.

Kryterium wyboru oferty stanowi - Cena 100%.

W dniu roku o godzinie w siedzibie w sali nr odbyła się publiczna sesja otwarcia ofert, w której oprócz Komisji Przetargowej, uczestniczyli (wpisać ilość obecnych) Oferenci:

- a), zam.....,
- b), zam.....,
- c), zam.....,
- d), zam.....,
- e), zam.....,

Członkowie Komisji Przetargowej złożyli oświadczenia o braku podstaw do wyłączenia z prac Komisji (załączniki do protokołu). Komisja jednogłośnie stwierdziła, że koperty złożonych ofert są w stanie nienaruszonym.

Do dnia roku do godziny oferty złożyli następujący Oferenci:

- a), zam.....,
- b), zam.....,
- c), zam.....,
- d), zam.....,
- e), zam.....,

Podczas otwarcia Sekretarz Komisji Przetargowej podał następujące informacje zawarte w ofertach:

- 1) imiona nazwiska/nazwy oraz adresy Oferentów,
- 2) cenę ofertową i lokal, którego oferta dotyczy,

Po tych informacjach Oferenci opuścili salę.

Następnie Komisja przystąpiła do:

- 1) oceny spełniania warunków stawianych Oferentom oraz podstaw wykluczenia Oferentów w przypadkach określonych Regulaminem,
- 2) badania ofert pod kątem odrzucenia ofert w przypadkach przewidzianych Regulaminem,
- 3) oceny ofert nie podlegających odrzuceniu.

W części niejawniej posiedzenia w dniur. Komisja Przetargowa dokonała sprawdzenia formalnego i rachunkowego formularzy Ofertowych oraz załączników złożonych ofert:

- 1) W wyniku analizy i sprawdzenia ofert Oferentów poczyniono następujące ustalenia
.....
.....
.....
.....
.....
- 2) Komisja stwierdziła / nie stwierdziła powodu do odrzucenia
ofert
.....
- 3)
.....
.....
.....
.....

(jeżeli wzywamy do uzupełnienia braków)

**Komisja postanawia dokonać czynności nowej - wezwać Oferenta
..... do uzupełnienia dokumentów tj.
w terminie 3 dni. Wykonanie powyższego Komisja poleca Sekretarzowi.**

**Termin następnego posiedzenia ustalono na dzień złożenia przez Oferenta
..... aktualnych dokumentów o czym Członkowie Komisji
zostaną poinformowani telefonicznie.**

**Na tym Komisja Przetargowa zakończyła pracę w dniu
.....r. o godz.
.....**

Komisja przystąpiła do wykonania czynności powtórzonej tj. ponownego badania i oceny złożonych ofert w celu ustalenia oferty najkorzystniejszej:

Streszczenie oceny i porównania złożonych ofert, zawierające punktację przyznaną ofertom w przyjętym kryterium oceny ofert oraz zaoferowaną wartość brutto:

Nr oferty	Oferent	Cena / wysokość stawki czynszu Wywoławcza	Cena / wysokość stawki czynszu ofertowa	Adres lokalu, którego oferta dotyczy
1.	 ul.	zł.	zł.	
2.	 ul.	zł.	zł.	

Odrzucono oferty, tj. / Żadna z ofert nie została odrzucona.

Wykluczono Oferentów, tj. Nie wykluczono żadnego Oferenta.

Komisja proponuje Wybrać Wykonawcę który złożył Ofertę Nr:
.....
zam.

Uzasadnienie wyboru:

Niniejsza oferta jest najkorzystniejsza w oparciu o przyjęte kryterium oceny ofert: Cena -100%, jej treść jest zgodna z Regulaminem Rady Nadzorczej, w związku, z czym nie podlega odrzuceniu, a Oferent nie podlega wykluczeniu z postępowania przetargowego.

Posiedzenie zakończono w dniu roku o godzinie

Protokół odczytano i podpisano. Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Siemianowice Śląskie dnia roku.

Podpisy Członków Komisji:

1. Przewodniczący –
.....
2. Sekretarz –
.....
3. Członek –
.....
4. Członek –
.....

Oferent wygrywający przetarg:

.....
Imię i nazwisko podpis

Załącznik Nr 4

do Regulaminu Rady Nadzorczej z dnia 24 października 2017 roku, uchwała nr 34/2017
określającego tryb i zasady przetargu na ustanowienie i sprzedaż odrębnej własności lokali lub wynajmu
lokalu w zasobach SM „Michał” w Siemianowicach Śląskich

Siemianowice Śląskie, dnia

**Oświadczenie
o stanie majątkowym, majątku,
dochodach i źródłach utrzymania Najemcy.**

1. Imię i nazwisko Najemcy

.....

2. Miejsce zamieszkania

Ulicanr domunr mieszkania

Kod pocztowy.....nazwa miejscowości

3. Imiona rodziców

4. PESEL: Nr dowodu tożsamości:

I. I Stan rodzinny: (należy wpisać dane osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym z wnioskodawcą: małżonka lub osoby pozostającej we wspólnym pożyciu z wnioskodawcą wstępnych, zstępnych i osób pozostających w stosunku przysposobienia lub pod opieką wnioskodawcy)

Lp.	Imię i Nazwisko; PESEL	Data urodzenia	Miejsce pracy - nauki	Stopień pokrewieństwa	Wysokość dochodu netto w zł
1					
2					
3					
4					
5					
6					

II. Majątek (posiadane nieruchomości, zasoby pieniężne, przedmioty wartościowe)

.....
.....
.....
.....
.....
.....

III. Dochody i źródła utrzymania (należy wpisać wszystkie dochody i źródła utrzymania Najemcy)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

IV. Inne dane o majątku, dochodach i źródłach utrzymania Najemcy (np. wpisać należy wysokość i rodzaj zobowiązań oraz wierzycieli, koszty ponoszone z tytułu leczenia, utrzymania mieszkania, dojazdów do pracy, szkoły itp.)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Na potwierdzenie ww. okoliczności załączam następujące dokumenty*:

- a) zaświadczenia o dochodach z tytułu pracy zarobkowej lub prowadzonej działalności gospodarczej,
- b) zaświadczenia o wysokości emerytury lub renty,
- c) zaświadczenia o wysokości zasiłku dla bezrobotnych lub innego świadczenia przysługującego z tytułu bezrobocia, a w przypadku utraty prawa do zasiłku – o poszukiwaniu zatrudnienia,
- d) inne dokumenty – *wymienić jakie* -

.....
.....

(miejscowość)

(data)

(podpis Najemcy)

Załącznik Nr 5

do Regulaminu Rady Nadzorczej z dnia 24 października 2017 roku, uchwała nr 34/2017
określającego tryb i zasady przetargu na ustanowienie i sprzedaż odrębnej własności lokali lub wynajmu
lokalu w zasobach SM „Michał” w Siemianowicach Śląskich

**UMOWA NAJMU
LOKALU MIESZKALNEGO
- WZÓR -**

zawarta w dniu roku w Siemianowicach Śląskich
pomiędzy:

**Spółdzielnię Mieszkaniową „Michał”
w Siemianowicach Śląskich**

41 – 100 Siemianowice Śląskie
przy ul. Boh. Westerplatte 22,
wpisana do rejestru Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd
Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy KRS pod
numerem 0000084088, NIP: 6430008384, REGON 271891931,
reprezentowaną przez :

1. Zarządu -
2. Zarządu -

zwaną dalej „Wynajmującą” ,

a

.....
zam. w przy ul.,
PESEL: NIP:
zwanym dalej „Najemcą”,
zwanymi łącznie „Stronami”,
o następującej treści :

§ 1

1. Wynajmująca oddaje Najemcy w najem lokal mieszkalny położony
w Siemianowicach Śląskich przy **ulicy**, który składa się z
..... pokoju, kuchni, przedpokoju i łazienki, **(wpisać
właściwe dane)**, o łącznej powierzchni użytkowej m² i jest
wyposażony w instalacje: elektryczną , wodno-kanalizacyjną , gazową,
..... **(wskazać jakie inne)**.
2. Przedmiotem najmu są również pomieszczenia przynależne do lokalu, o którym
mowa w ust. 1, tj. piwnica, **(wskazać jakie inne)**.
3. Do zamieszkania w mieszkaniu uprawnione są następujące osoby:

L.p	Imię i nazwisko	Status i stopień pokrewieństwa	PESEL:	Data urodzenia.
1.		główny lokator	.....	.....
2.				
3.				
4.				
5.				

§ 2

1. Wynajmująca oddaje w używanie najemcy opisany w § 1 ust. 1 lokal wraz z urządzeniami **na czas nieokreślony / określony od do**
2. Umowa **obowiązuje od dnia roku.**
3. Wydanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, odbiorczego, który będzie tak stanowił załącznik do niniejszej umowy.
4. Stan lokalu opisany w protokole, o którym mowa w § 2 ust. 3 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu Stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu lokalu przez Najemcę według reguł określonych w § 6.

§ 3

1. Z tytułu używania lokalu Najemca jest zobowiązany uiszczać Wynajmującej czynsz najmu w kwocie zł miesięcznie.
2. Niezależnie do czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz Wynajmującej opłaty z następujących tytułów:

L.p.	Tytuł opłaty:	Wysokość opłaty:
1.	Odprowadzane ścieki – zaliczka	
2.	Zimna woda – zaliczka	.....
3.	Legaliz./ wym. Wodomierza + odczyt	
4.	Wywóz nieczystości stałych i wielkogabarytowych	.....
5.	Abonament za gł. wodom.- woda	.....
6.	Abonament za gł. wodom.- ścieki	.....
7.	Światło w piwnicy	.....
8.	Oплата abonamentowa za ZW	.....
9.	Fundusz remontowy	.....
10.	Ciepła woda – zaliczka	.....
11.	Oплата stała CWU	.....
	Razem	.....

3. Czynsz najmu oraz opłaty, o których mowa w ust. 2 Najemca zobowiązuje się opłacać miesięcznie z góry do **20** - go dnia każdego bez odrębnego wezwania, w kasie Wynajmującego lub przelewem na jego konta bankowe w bankach:
 - a) Banku Śląskim na numer rachunku **50 1050 1357 1000 0010 0156 4036**
 - b) lub w PKO na numer rachunku **58 1020 2368 0000 2502 0022 6639**.
4. W razie zwłoki w płatności czynszu najmu lub opłat za używanie lokalu mieszkalnego, objętego niniejszą umową Wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczania odsetek ustawowych, niezależnie od innych konsekwencji dla Najemcy, które wynikają z obowiązujących przepisów prawa, regulaminów i innych aktów wewnątrzspółdzielczych obowiązujących Najemcę.
5. Zmiany opłat określonych w §3 ust. 2, niezależnych od Wynajmującego, nie wymagają zmiany umowy w formie aneksu i następują na podstawie pisemnej informacji przekazanej Najemcy, od chwili wskazanej w tej informacji.
6. Najemca wpłacił Wynajmującej kaucję w wysokości zł (słownie), która będzie przeznaczona na pokrycie ewentualnych roszczeń Wynajmującej wynikających z realizacji niniejszej umowy, Kaucja nie jest oprocentowana i zwracana jest Najemcy w przypadku braku roszczeń w terminie jednego miesiąca po ustaniu umowy i zdaniu lokalu Wynajmującej.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do używania lokalu objętego niniejszą umową zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegania porządku domowego, niedokonywania bez zgody Wynajmującego zmian naruszających funkcjonalność lub konstrukcję lokalu oraz udostępnienia lokalu w sytuacji siły wyższej (awaria) lub konieczności naprawy bądź przeglądu lokalu.
2. Najemca odpowiada za wszelkie powstałe w czasie umowy uszkodzenia przedmiotu umowy, chociażby powstały one z winy osób trzecich.
3. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał przedmiot najmu wyłącznie dla celów mieszkaniowych.
4. Jakakolwiek zmiana sposobu korzystania z przedmiotu najmu przez Najemcę wymaga uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności.
5. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za wcześniejszą pisemną zgodą Spółdzielni, na własny koszt bez prawa zwrotu nakładów poniesionych na te ulepszenia.
6. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującą niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującą.
7. Najemca jest obowiązany do dokonywania na własny koszt konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
8. Najemcę obciąża, w szczególności, naprawa i konserwacja:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin
 - b) ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych;
 - c) okien i drzwi;
 - d) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - e) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk, wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - f) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, łącznie z wymianą, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - g) pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów;
 - h) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Spółdzielni, także jego wymiana;
 - i) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - j) wodomierzy wody zimnej i ciepłej-łącznie z ich wymianą;
 - k) podzielników kosztów ciepła oraz głowic zaworów termostatycznych-łącznie z ich wymianą;
 - l) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków;
 - m) ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją.
9. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić Wynajmującej lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny, Wynajmująca ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło

- pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.
10. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca powinien także udostępnić Wynajmującej lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu.

§ 5

Najemca nie może oddawać w podnajem, bezpłatne używanie lub na podstawie jakiegokolwiek tytułu całości lub części lokalu osobie trzeciej, bez uprzedniej zgody Wynajmującej wyrażonej na piśmie.

§ 6

1. Po zakończeniu okresu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującej przedmiot najmu wraz z urządzeniami w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji. Po zakończeniu najmu Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
2. W przypadku stwierdzenia w lokalu uszkodzeń, koszty napraw zobowiązuje się bezwarunkowo pokryć Najemca, na podstawie noty obciążeniowej wystawionej przez Wynajmującą, terminie 7 dni od jej otrzymania.
3. Wynajmująca może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującej w terminie 14 dni od otrzymania w tym zakresie wezwania ze strony Wynajmującej. Po upływie tego terminu Wynajmująca lub osoba trzecia na zlecenie Wynajmującej, może wykonać prace za Najemcę, a kosztami z tym związanymi zostanie obciążony Najemca, który na powyższe wyraża bezwarunkową zgodę.
4. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę, bez względu na tytuł, sposób oraz okoliczności opuszczenia lokalu, w lokalu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Najemca oświadcza, iż rzeczy te winny zostać uznane za porzucone z zamiarem ich wyzbycia się i wyraża bezwarunkową zgodę oraz upoważnia Wynajmującą, aby przeniosła je w inne miejsce, zniszczyła lub postąpiła w inny sposób wedle swojego uznania.

§ 7

Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmująca może wypowiedzieć umowę, jeżeli Najemca:

- a) 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 nieruchomości albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, **lub**
- b) 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 umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, **lub**
- c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującej, **lub**

- d) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku Wynajmującej.

§ 8

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy, zastrzeżeniem przypadków określonych w niniejszej umowie i obowiązujących przepisach prawa.

§ 9

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r. nr 31 poz. 266 z późn. zm.) („ustawa o ochronie praw lokatorów”), przepisy Kodeksu Cywilnego, innych ustaw oraz Statutu i Regulaminów obowiązujących u Wynajmującej.

§ 10

Spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy podlegają rozpoznaniu przez Sąd powszechnie właściwe dla siedziby Wynajmującej.

§ 11

1. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
2. Zawarcie niniejszej umowy zastępuje wszelkie wcześniejsze porozumienia Stron dotyczące korzystania z lokalu mieszkalnego objętego niniejszą umową i tym samym uznają ją za aktualnie obowiązującą w zakresie ich wzajemnych praw i obowiązków.

***Podpis osób występujących
w imieniu Wynajmującej:***

1.

2.

***Podpis Najemcy lub osoby
występującej w imieniu Najemcy:***

.....

Nr. dow. osob.

**UMOWA NAJMU INSTYTUCJONALNEGO
LOKALU MIESZKALNEGO
- WZÓR -**

zawarta w dniu roku w Siemianowicach Śląskich
pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową „Michał”
w Siemianowicach Śląskich**

41 – 100 Siemianowice Śląskie
przy ul. Boh. Westerplatte 22,
wpisana do rejestru Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd
Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy KRS pod
numerem 0000084088, NIP: 6430008384, REGON 271891931,
reprezentowaną przez :

1. Zarządu -
2. Zarządu -

zwaną dalej „Wynajmującą” ,

a

.....
zam. w przy ul.,
PESEL: NIP:
zwanym dalej „Najemcą”,
zwanymi łącznie „Stronami”,
o następującej treści :

§ 1

1. Wynajmująca oddaje Najemcy w najem okazjonalny lokal mieszkalny położony
w Siemianowicach Śląskich przy **ulicy**, który składa się z
..... pokoju, kuchni, przedpokoju i łazienki, **(wpisać
właściwe dane)**, o łącznej powierzchni użytkowej m² i jest
wyposażony w instalacje: elektryczną , wodno-kanalizacyjną , gazową,
..... **(wskazać jakie inne)**.
2. Przedmiotem najmu są również pomieszczenia przynależne do lokalu, o którym
mowa w ust. 1, tj. piwnica, **(wskazać jakie inne)**.
3. Do zamieszkania w mieszkaniu uprawnione są następujące osoby:

L.p	Imię i nazwisko	Status i stopień pokrewieństwa	PESEL:	Data urodzenia.
1.		główny lokator	.....	.....
2.				
3.				
4.				
5.				

§ 2

1. Wynajmująca oddaje w używanie najemcy opisany w § 1 ust. 1 lokal wraz z urządzeniami **na czas określony od do**
2. Umowa **obowiązuje od dnia roku.**
3. Wydanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, odbiorczego, który będzie tak stanowił **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
4. Stan lokalu opisany w protokole, o którym mowa w § 2 ust. 3 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu Stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu lokalu przez Najemcę według reguł określonych w § 6.

§ 3

1. Z tytułu używania lokalu Najemca jest zobowiązany uiszczać Wynajmującej czynsz najmu w kwocie zł miesięcznie.
2. Niezależnie do czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz Wynajmującej opłaty z następujących tytułów:

L.p.	Tytuł opłaty:	Wysokość opłaty:
1.	Odprowadzane ścieki – zaliczka	.....
2.	Zimna woda – zaliczka	.....
3.	Legaliz./ wym. Wodomierza + odczyt	.....
4.	Wywóz nieczystości stałych i wielkogabarytowych	.....
5.	Abonament za gł. wodom.- woda	.....
6.	Abonament za gł. wodom.- ścieki	.....
7.	Światło w piwnicy	.....
8.	Opłata abonamentowa za ZW	.....
9.	Fundusz remontowy	.....
10.	Ciepła woda – zaliczka	.....
11.	Opłata stała CWU	.....
	Razem	.....

3. Czynsz najmu oraz opłaty, o których mowa w ust. 2 Najemca zobowiązuje się opłacać miesięcznie z góry **ostatniego** dnia każdego bez odrębnego wezwania, w kasie Wynajmującego lub przelewem na jego konta bankowe w bankach:
 - a) Banku Śląskim na numer rachunku **50 1050 1357 1000 0010 0156 4036**
 - b) **lub** w PKO na numer rachunku **58 1020 2368 0000 2502 0022 6639**.
4. W razie zwłoki w płatności czynszu najmu lub opłat za używanie lokalu mieszkalnego, objętego niniejszą umową Wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczania odsetek ustawowych, niezależnie od innych konsekwencji dla Najemcy, które wynikają z obowiązujących przepisów prawa, regulaminów i innych aktów wewnątrzpółdzielczych obowiązujących Najemcę.
5. Zmiany opłat określonych w §3 ust. 2, niezależnych od Wynajmującego, nie wymagają zmiany umowy w formie aneksu i następują na podstawie pisemnej informacji przekazanej Najemcy, od chwili wskazanej w tej informacji.
6. Najemca wpłacił Wynajmującej kaucję w wysokości zł (słownie), która będzie przeznaczona na pokrycie ewentualnych roszczeń Wynajmującej wynikających z realizacji niniejszej umowy, Kaucja nie jest oprocentowana i zwracana jest Najemcy w przypadku braku roszczeń w terminie jednego miesiąca po ustaniu umowy i zdaniu lokalu Wynajmującej.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do używania lokalu objętego niniejszą umową zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegania porządku domowego, niedokonywania bez zgody Wynajmującej zmian naruszających funkcjonalność lub konstrukcję lokalu oraz udostępnienia lokalu w sytuacji siły wyższej (awaria) lub konieczności naprawy bądź przeglądu lokalu.
2. Najemca odpowiada za wszelkie powstałe w czasie umowy uszkodzenia przedmiotu umowy, chociażby powstały one z winy osób trzecich.
3. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał przedmiot najmu wyłącznie dla celów mieszkaniowych.
4. Jakakolwiek zmiana sposobu korzystania z przedmiotu najmu przez Najemcę wymaga uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującej, pod rygorem nieważności.
5. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za wcześniejszą pisemną zgodą Spółdzielni, na własny koszt bez prawa zwrotu nakładów poniesionych na te ulepszenia.
6. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującą niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującą.
7. Najemca jest obowiązany do dokonywania na własny koszt konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
8. Najemcę obciąża, w szczególności, naprawa i konserwacja:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin
 - b) ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych;
 - c) okien i drzwi;
 - d) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - e) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek, wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - f) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, łącznie z wymianą, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - g) pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów;
 - h) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Spółdzielni, także jego wymiana;
 - i) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - j) wodomierzy wody zimnej i ciepłej-łącznie z ich wymianą;
 - k) podzielników kosztów ciepła oraz głowic zaworów termostatycznych-łącznie z ich wymianą;
 - l) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków;
 - m) ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją.
9. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić Wynajmującej lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny, Wynajmująca ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej

- Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.
10. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca powinien także udostępnić Wynajmującej lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu.
 11. Najemca jest obowiązany do ubezpieczenia przedmiotu najmu w zakresie odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone właścicielom lokali sąsiednich, w szczelności od zalania

§ 5

Najemca nie może oddawać w podnajem, bezpłatne używanie lub na podstawie jakiegokolwiek tytułu całości lub części lokalu osobie trzeciej, bez uprzedniej zgody Wynajmującej wyrażonej na piśmie.

§ 6

1. Po zakończeniu okresu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującej przedmiot najmu wraz z urządzeniami w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji. Po zakończeniu najmu Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw.
2. W przypadku stwierdzenia w lokalu uszkodzeń, koszty napraw zobowiązuje się bezwarunkowo pokryć Najemca, na podstawie noty obciążeniowej wystawionej przez Wynajmującą, terminie 7 dni od jej otrzymania.
3. Wynajmująca może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującej w terminie 14 dni od otrzymania w tym zakresie wezwania ze strony Wynajmującej. Po upływie tego terminu Wynajmująca lub osoba trzecia na zlecenie Wynajmującej, może wykonać prace za Najemcę, a kosztami z tym związanymi zostanie obciążony Najemca, który na powyższe wyraża bezwarunkową zgodę.
4. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę, bez względu na tytuł, sposób oraz okoliczności opuszczenia lokalu, w lokalu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Najemca oświadcza, iż rzeczy te winny zostać uznane za porzucone z zamiarem ich wyzbycia się i wyraża bezwarunkową zgodę oraz upoważnia Wynajmującą, aby przeniosła je w inne miejsce, zniszczyła lub postąpiła w inny sposób wedle swojego uznania.
5. Najemca oświadcza, że w przypadku utraty tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego objętego niniejszą umową zobowiązuje się do opróżnienia i wydania Wynajmującej lokalu używanego na podstawie niniejszej umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu wystosowanym do Niego przez Wynajmującą, stosownie do art. 19i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (tj. z dnia 8 września 2016 r. Dz. U. Z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.), oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.
6. Na okoliczność opisaną w ustępie poprzedzającym Najemca poddaje się dobrowolnie egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie niniejszej umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu Wynajmującej sporządzonym na piśmie.
7. Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującej, sporządzone w formie aktu notarialnego Oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w

art. 19f ust. 3 o ochronie praw lokatorów (tj. z dnia 8 września 2016 r. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.), najpóźniej do dnia wskazanego przez Wynajmującą- **Załącznik nr 2.**

§ 7

Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmująca może wypowiedzieć umowę, jeżeli Najemca:

- a) 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 nieruchomości albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu (narusza Regulamin porządku domowego obowiązującego w zasobach Wynajmującej), czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, **lub**
- b) 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 umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, **lub**
- c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującej, **lub**
- d) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku Wynajmującej, **lub**
- e) nie wykonuje obowiązków wynikających z art. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów (tj. z dnia 8 września 2016 r., Dz. U. z 2016r. Poz. 1610 z późn. zm.).

§ 8

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy, zastrzeżeniem przypadków określonych w niniejszej umowie i obowiązujących przepisach prawa.

§ 9

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. z dnia 8 września 2016 r., Dz. U. z 2016r. poz. 1610 z późn. zm.-„ustawa o ochronie praw lokatorów”), przepisy Kodeksu Cywilnego, innych ustaw oraz Statutu i Regulaminów obowiązujących u Wynajmującej.

§ 10

Spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy podlegają rozpoznaniu przez Sąd powszechnie właściwe dla siedziby Wynajmującej.

§ 11

1. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
2. Zawarcie niniejszej umowy zastępuje wszelkie wcześniejsze porozumienia Stron dotyczące korzystania z lokalu mieszkalnego objętego niniejszą umową i tym samym uznają ją za aktualnie obowiązującą w zakresie ich wzajemnych praw i obowiązków.

**Podpis osób występujących
w imieniu Wynajmującej:**

1.

2.

**Podpis Najemcy lub osoby
występującej w imieniu Najemcy:**

.....

Nr. dow. osob.

Załączniki:

- 1) protokół odbioru – **Załącznik nr 1,**
- 2) oświadczenie Najemcy w formie aktu notarialnego, w którym poddał się egzekucji i zobowiązał do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego w terminie wskazanym przez Wynajmującą i na jej żądanie- **Załącznik nr 2.**

Załącznik Nr 7

do Regulaminu Rady Nadzorczej z dnia 24 października 2017 roku, uchwała nr 34/2017
określającego tryb i zasady przetargu na ustanowienie i sprzedaż odrębnej własności lokali lub wynajmu
lokalu w zasobach SM „Michał” w Siemianowicach Śląskich

UMOWA NAJMU GARAŻU -WZÓR-

zawarta w dniu roku,
pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Michał” w Siemianowicach Śląskich
w imieniu której działają:

1. Prezes Zarządu
 2. Wiceprezes Zarządu
- zwaną dalej w umowie „Wynajmującą”,
a

.....,
zam. ul.

.....
zwanym dalej „Najemcą”,
zwanymi łącznie „Stronami”,
o treści następującej:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości, na której znajduje się garaż
będący przedmiotem niniejszej umowy.

§ 2

1. Przedmiotem najmu jest **garaż nr** o pow. **m²** położony
w budynku przy ul. w Siemianowicach Śląskich.
2. Najemca nie może zmienić przeznaczenia wynajmowanego pomieszczenia.

§ 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującej miesięczny czynsz najmu w wysokości
.....**zł** w tym VAT zgodnie z aktualnie obowiązującą stawką, przy przyjęciu
stawki **zł/m² netto**.
2. Czynsz określony w ust.1 powiększany jest o opłaty za: energię elektryczną -
ryczałt w wysokości**zł/brutto**, oraz wodę w garażu według odczytu
i aktualnej stawki płaconej przez Wynajmującą na rzecz dostawcy wody.

§ 4

Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz najmu i opłaty z góry, bez uprzedniego
wezwania w terminie do 24-go każdego miesiąca, za który przypada należność.
W przypadku zwłoki w uiszczaniu należności Wynajmujący naliczy ustawowe odsetki
za zwłokę.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest utrzymywać wynajmowany garaż w należytym stanie.
2. Najemca zobowiązany jest dokonywać bieżących napraw i remontów garażu we
własnym zakresie i na własny koszt.

§ 6

Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości wokół garażu, w tym odśnieżania.

§ 7

Najemcy nie wolno podnajmować lub użyczać garażu bez zgody Wynajmującego.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania w wymaganym zakresie przepisów przeciwpożarowych określonych: ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2002, poz. 147 poz. 1229 ze zmianami) rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 80 poz. 563), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zmianami).
2. Najemca zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) wyposażenia garażu w gaśnicę proszkową GP 4 ABC, umieszczenia jej w dostępnym i widocznym miejscu oraz prowadzenia okresowych jej przeglądów, konserwacji zgodnie z wymaganiami określonymi przez producenta, jednak nie rzadziej niż raz w roku. W przypadku przechowywania w garażu cieczy o temperaturze zapłonu poniżej 373,15 K (100° C) należy:
 - ciecze te przechowywać w naczyniach metalowych lub innych dopuszczonych do tego celu, posiadających szczelne zamknięcia,
 - w garażu wolno stojącym wykonanym z materiałów niepalnych o powierzchni do 100 m² dopuszcza się przechowywanie maksymalnie do 200 dm³ cieczy o temperaturze zapłonu poniżej 328,15 K (55° C),
 - w garażu o powierzchni do 100 m² innym niż wymieniony powyżej (np. usytuowany w budynku), dopuszcza się przechowywanie maksymalnie do 20 dm³ cieczy o temperaturze zapłonu poniżej 294,15 K (21° C) lub maksymalnie do 60 dm³ cieczy o temperaturze zapłonu 294,15%373,15 K (21%100 stopni C),
 - b) bezwzględnego przestrzegania zakazu przelewania paliwa oraz napełniania nim zbiorników paliwa pojazdów w garażu,
 - c) bezwzględnego przestrzegania zakazu przechowywania w garażu materiałów niebezpiecznych pożarowo (z wyjątkiem cieczy palnych w ilościach podanych powyżej),
 - d) wykorzystywania garażu wyłącznie w sposób zgodny z jego przeznaczeniem,
 - e) zakazy dokonywania jakichkolwiek zmian i przeróbek w instalacji elektrycznej (bez opracowania odpowiedniej dokumentacji, uzyskania stosownych pozwoleń oraz zgody właściciela).

§ 9

Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązywania umowy bez wypowiedzenia w przypadku:

- a) zwłoki w płatności czynszu najmu za dwa pełne okresy płatności,
- b) podnajmu lub użyczenia przedmiotu najmu osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
- c) naruszania przez Najemcę w sposób rażący lub uporczywy obowiązujących przepisów prawa,
- d) niewykonania przez Najemcę warunków określonych w niniejszej umowie lub obowiązujących przepisów,
- e) zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu.

§ 10

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony z prawem jednomiesięcznego wypowiedzenia przez każdą ze Stron.

§ 11

Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest;

- a) zwrócić garaż w stanie nie pogorszonym,
- b) usunąć wykonane adaptacje, chyba że Wynajmujący wyraził pisemną zgodę na ich wykonanie,
- c) przekazać Wynajmującemu protokolarnie przedmiot najmu.

§ 12

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Ewentualne spory mogące wyniknąć na tle stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującej.

§ 15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący:

Najemca:

Załącznik Nr 8
do Regulaminu Rady Nadzorczej z dnia 24 października 2017 roku, uchwała nr 34/2017
określającego tryb i zasady przetargu na ustanowienie i sprzedaż odrębnej własności lokali lub wynajmu
lokalu w zasobach SM „Michał” w Siemianowicach Śląskich

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO -WZÓR-

zawarta w dniu r. w Siemianowicach Śląskich
pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Michał” w Siemianowicach Śląskich
ul. Boh. Westerplatte 22
41 – 100 Siemianowice Śląskie

w imieniu której działają

1. Prezes Zarządu,

2. Wiceprezes Zarządu

zwaną dalej w umowie „Wynajmującą”,

a

.....
.....
.....

NIP:

Regon:

Pesel:

zwanym dalej „Najemcą”,

zwanymi łącznie „Stronami”

o treści następującej:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy położony w w budynku przy ul. w Siemianowicach Śląskich, którego powierzchnia użytkowa wynosi m2 wraz ze znajdującymi się w nim urządzeniami i wyposażeniem (przedmiot umowy).
2. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu użytkowego, który zostanie udokumentowany w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.

§ 2

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującej czynsz najmu w wysokości zł (słownie: złotych i/100) miesięcznie w tym VAT zgodnie z aktualnie obowiązującą stawką, przy przyjęciu stawki 10,50 zł./m2 netto.
2. Najemca ponosić będzie dodatkowo opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych w wysokości zł (..... złotych i/100) miesięcznie, w tym VAT zgodnie z aktualnie obowiązującą stawką. Stawka za wywóz odpadów komunalnych wynika z Uchwały Rady Miasta w części dotyczącej lokali użytkowych.
3. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1, płatny jest przez Najemcę w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu faktury VAT przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w nr
4. Najemca zobowiązany jest pokrywać dodatkowo wszelkie koszty związane z eksploatacją lokalu wskazanego w § 1, w szczególności z tytułu dostawy i zużycia

5. W przypadku gdy koszty związane z eksploatacją lokalu poniesie Wynajmujący, może on żądać od Najemcy zwrotu odpowiednich kwot w terminie 14 dni od doręczenia stosownego wezwania. W przypadku wzrostu kosztów związanych z eksploatacją lokalu, Wynajmujący informuje o tym fakcie Najemcę na piśmie. Koszty eksploatacji lokalu według nowych stawek obowiązują od chwili podniesienia stawek przez dostawcę danych mediów lub od daty decyzji w tym zakresie wydanej przez uprawniony podmiot.
6. Czynsz najmu ulega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja dokonywana jest raz w roku, w pierwszym kwartale każdego roku kalendarzowego i obowiązuje każdorazowo od 01 stycznia danego roku kalendarzowego.
7. W innym wypadku niż wskazany w § 2 ust. 4 niniejszej umowy, podwyższenie czynszu najmu może nastąpić na podstawie pisemnego wypowiedzenia, doręzonego Najemcy najpóźniej na miesiąc przed terminem wprowadzenia zmiany stawki czynszu najmu.
8. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu lub innych świadczeń z tytułu korzystania z przedmiotu najmu, dłużej niż za dwa pełne miesiące, Wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania jakiegokolwiek terminu wypowiedzenia. W takim przypadku Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu.

§ 3

Przedmiot najmu, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, służyć będzie Najemcy do

§ 4

1. W dniu zawarcia niniejszej umowy Najemca dokonał wpłaty na rachunek bankowy Wynajmującego kaucji w wysokości kwoty **zł. (słownie: złotych i/100)** celem zabezpieczenia zapłaty czynszu wraz z odsetkami za opóźnienie oraz wszelkich innych roszczeń Wynajmującego mogących wyniknąć z niniejszej umowy.
2. Dowód wpłaty kaucji, o której mowa w § 4 ust. 1, stanowi załącznik do niniejszej umowy.
3. Brak wpłaty kaucji uprawnia Wynajmującego do odstąpienia od niniejszej umowy.
4. Zwrot wartości nominalnej kaucji nastąpi w terminie 21 dni od daty wygaśnięcia umowy i wydania przedmiotu najmu.
5. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących mu przeciwko Najemcy na dzień zwrotu lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot najmu, a w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za nieterminowe płatności czynszu czy naprawienia szkód wyrządzonych przez Najemcę w przedmiocie najmu.

§ 5

1. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności, zmienić przeznaczenia lokalu lub jego części (§3) ani dokonywać przeróbek i adaptacji. Koszty przeróbek i adaptacji dokonanych za pisemną zgodą Wynajmującego ponosi Najemca. W przypadku dokonania zmian w przedmiocie najmu bez stosownego upoważnienia, Wynajmujący może żądać od Najemcy przywrócenia stanu poprzedniego oraz zapłaty kary umownej w wysokości wartości czynszu za 3 (trzy) miesiące. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia przez Wynajmującego naprawienia szkody przewyższającej wartość należnej mu kary umownej.
2. Najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących.

3. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz przedmiotu najmu wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca oświadcza, że stan techniczny przedmiotu najmu jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
5. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego, oddać osobie trzeciej lokalu użytkowego lub jego części do używania na jakiegokolwiek podstawie prawnej.

§ 6

1. Umowa najmu zawarta jest na czas nieokreślony / określony do dnia
2. W przypadku naruszenia przez Najemcę obowiązków wskazanych w niniejszej umowie, w szczególności wskazanych w § 5, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania jakichkolwiek terminów wypowiedzenia.
3. Każdej ze Stron służy prawo rozwiązania umowy po uprzednim 3 miesięcznym okresie wypowiedzenia.
4. Wynajmująca może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia również w przypadku, gdy:
 - a) Najemca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności,
 - b) Najemca złamie zakazy wynikające z niniejszej umowy,
 - c) nastąpi zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującej,
 - d) nastąpi konieczność udostępnienia Wynajmującej przedmiotu najmu z przyczyn, których Wynajmująca nie mogła przewidzieć.

§ 7

Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem jego normalnego używania. W dniu zwrotu strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 8

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

do Regulaminu Rady Nadzorczej z dnia 24 października 2017 roku, uchwała nr 34/2017
określającego tryb i zasady przetargu na ustanowienie i sprzedaż odrębnej własności lokali lub wynajmu
lokalu w zasobach SM „Michał” w Siemianowicach Śląskich

Siemianowice Śląskie,

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY LOKALU MIESZKALNEGO
/UŻYTKOWEGO*
DO UMOWY NAJMU Z DNIA**

Przekazujący- Spółdzielnia: przekazuje
a

Przyjmujący/Najemca:
przyjmuje lokal mieszkalny nr zlokalizowany w przy ul.
..... zgodnie z zawartą umową najmu lokalu mieszkalnego z
dnia r., pomiędzy SM „Michał w Siemianowicach Śląskich a
.....

Lokal przekazywany jest z następującym wyposażeniem:

1. łazienka i WC

.....
.....

2. kuchnia

.....
.....

3. pokój duży

.....
.....

4. pokój mały

.....
.....

6. przedpokój

.....
.....

.....
.....

Stan liczników:

- energii elektrycznej
- gazu
- wody
- inne

Przekazano ... komplet(y) kluczy (..... sztuk)

Uwagi do przejmowanego lokalu i wyposażenia:

.....
.....
.....

lokal przyjęto bez uwag i zastrzeżeń w bardzo dobrym stanie użytkowym.

....., dnia r.

Przekazujący:

Przyjmujący: