

**REGULAMIN**  
**wynajmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży**  
**w Kołobrzeskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kołobrzegu**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1**

1. Niniejszy regulamin reguluje zasady wynajmu lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży będących w zasobach Kołobrzeskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Kołobrzegu zwanej w dalszej części regulaminu „Spółdzielnią”.
2. Decyzję o wynajęciu lokalu lub garażu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Lokal lub garaż może być wynajęty na czas określony lub nieokreślony.
4. Szczegółowe warunki najmu określa umowa najmu, która winna być zawarta w formie pisemnej.
5. Spółdzielnia może uzależnić zawarcie umowy najmu lokalu od przedłożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku wydania lokalu Spółdzielni.

**Wynajem lokali mieszkalnych**

**§ 2**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczne – użytkowe lub brak popytu.
2. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane osobom fizycznym będącym członkami Spółdzielni i niebędącym członkami Spółdzielni nieposiadającym względem Spółdzielni zaległości z tytułu posiadanych lokali.
3. Pierszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

**§ 3**

1. Ogłoszenie o możliwości wynajęcia lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zamieszcza na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni. Dodatkowo Zarząd może podjąć decyzję o zamieszczeniu ogłoszenia w prasie lub w inny zwyczajowo przyjęty sposób.
2. Ogłoszenie powinno zawierać w szczególności:
  - a) informację o lokalizacji, powierzchni użytkowej, ilości i rodzaju pomieszczeń lokalu,
  - b) termin i miejsce składania wniosków,
  - c) wysokość stawki eksploatacyjnej za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu oraz innych opłat niezależnych od Spółdzielni.
3. Spółdzielnia składa ofertę zawarcia najmu lokalu mieszkalnego w kolejności złożonych wniosków, z uwzględnieniem § 2 ust.3.

**§ 4**

1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
2. Kaucja podlega zwrotowi w terminie miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub od dnia nabycia jego własności przez najemcę po potrąceniu należności przysługujących Spółdzielni.

## Wynajem lokali użytkowych

### § 5

Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe wolne w sensie prawnym osobom fizycznym, osobom prawnym i jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną.

### § 6

1. Najemców lokalu użytkowego wyłania się w trybie nieograniczonego przetargu ustnego lub pisemnego.
2. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni. Dodatkowo Zarząd może podjąć decyzję o zamieszczeniu ogłoszenia w inny zwyczajowo przyjęty sposób.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać w szczególności:
  - a) informację o lokalizacji i powierzchni użytkowej lokalu,
  - b) termin i miejsce składania ofert,
  - c) wysokość minimalnej stawki eksploatacyjnej za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - d) informację, iż przetarg może być odwołany lub unieważniony w każdym czasie bez podania przyczyny,
  - e) wysokość wadium oraz termin i sposób jego wpłacenia,
  - f) proponowany czas najmu,
  - g) określenie przeznaczenia lokalu,
  - h) informację o rodzaju dokumentów, jakie uczestnik przetargu obowiązany jest przedłożyć przed przystąpieniem do przetargu oraz jakie warunki powinien spełnić,
  - i) informację o możliwości i sposobie zapoznania się z regulaminem wynajmowania lokali użytkowych.
4. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.
5. Przetarg wygrywa oferent z najwyższą zadeklarowaną stawką eksploatacyjną.
6. Oferent, który wygrał przetarg traci wadium, jeżeli odmówi podpisania umowy lub uchyla się od jej zawarcia.
7. Oferentowi, który nie wygrał przetargu, wpłacone wadium zostaje zwrócone w terminie 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
8. Jeżeli w przetargu nie wpłynęła żadna oferta Zarząd może podjąć decyzję o wynajmie lokalu użytkowego bez przeprowadzania kolejnego przetargu na podstawie oferty pozyskanej w wyniku ogłoszenia umieszczonego na stronie internetowej Spółdzielni, tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni lub w inny zwyczajowo przyjęty sposób.

### § 7

1. Umowa najmu lokalu użytkowego powinna określać w szczególności przedmiot najmu, czas trwania umowy, wysokość i rodzaj opłat oraz termin ich płatności, warunki rozwiązania umowy, rodzaj prowadzonej w lokalu działalności, zobowiązanie najemcy do zapłaty comiesięcznego odszkodowania w wysokości dwukrotności stawki czynszu w przypadku nieprzekazania lokalu Spółdzielni po rozwiązaniu umowy najmu, liczonego od następnego dnia po rozwiązaniu umowy do dnia opuszczenia lokalu.
2. Zawarcie umowy najmu winno być poprzedzone wpłaceniem przez najemcę kaucji na zabezpieczenie roszczeń z tytułu najmu w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni. Na poczet kaucji zalicza się wpłacone wadium.
3. Po upływie okresu trwania umowy najemca powinien przekazać Spółdzielni lokal w stanie nie pogorszonym, umożliwiającym jego natychmiastowe wynajęcie.

## Wynajem garaży

### § 8

1. Spółdzielnia może wynajmować garaże wolne w sensie prawnym wyłącznie członkom Spółdzielni nieposiadającym względem Spółdzielni zaległości z tytułu posiadanych lokali.
2. Najemców garażu wyłania się w trybie ograniczonego przetargu ustnego lub pisemnego. Postanowienia § 6 ust. 8 stosuje się odpowiednio.
3. Ogłoszenie o przetargu Spółdzielnia zamieszcza na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni. Dodatkowo Zarząd może podjąć decyzję o zamieszczeniu ogłoszenia w prasie lub w inny zwyczajowo przyjęty sposób.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać w szczególności:
  - a) informację o lokalizacji i powierzchni garażu,
  - b) termin i miejsce składania ofert,
  - c) minimalną wysokość stawki czynszu najmu za 1m<sup>2</sup>,
  - d) informację o wadium,
  - e) informację, iż przetarg może być odwołany lub unieważniony w każdym czasie bez podania przyczyny.
4. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje Komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni.
5. Przetarg wygrywa oferent z najwyższą zadeklarowaną stawką czynszu najmu.
6. W przypadku obowiązku wniesienia wadium stosuje się postanowienia § 6 ust. 6 oraz 7.
7. Do umowy najmu garażu stosuje się odpowiednio postanowienia § 7.

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Kołobrzesckiej Spółdzielni Mieszkaniowej **Uchwałą nr 13/2021** z dnia **24.02.2021 r.** z mocą obowiązującą od dnia jej podjęcia.

Niniejszy tekst jednolity opracowany został przez Zarząd Kołobrzesckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 01 lipca 2021 r. i uwzględnia zmiany uchwalone przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 37/2021 z dnia 28.06.2021 r.

Kołobrzescka Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Z-ca Prezesa ds. Technicznych  
*Roman Wankewycz*

Kołobrzescka Spółdzielnia Mieszkaniowa  
PREZES ZARZĄDU  
*Małgorzata Markowska*