

## Regulamin

**najmu lokali mieszkalnych i garaży znajdujących się w zasobach  
Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w budynkach położonych  
w Zgierzu przy ul. Parzęczewskiej 51Gi ul. Boya-Żeleńskiego 38**

### § 1

1. Przedmiotem najmu mogą być lokale mieszkalne oraz garaże, stanowiące mienie Spółdzielni, do których nie ustanowiono spółdzielczego prawa do lokalu ani prawa odrębnej własności.
2. Zarząd Spółdzielni na podstawie postanowień niniejszego Regulaminu może w drodze uchwały przeznaczyć wolne lokale mieszkalne, a także garaże znajdujące się w budynkach wielorodzinnych usytuowanych w Zgierzu przy ul. Boya-Żeleńskiego 38 i ul. Parzęczewskiej 51G do wynajmu, z jednoczesnym zobowiązaniem, iż po dokonaniu przez Najemcę wpłaty na konto ZSM w ustalonym przez strony terminie, pełnego wkładu budowlanego stanowiącego koszt budowy lokalu mieszkalnego lub garażu, określonego w zawartej umowie najmu, ZSM ustanowi na rzecz tejże osoby odrębną własność najmowanego lokalu bądź garażu oraz przeniesie jego własność na najemcę.
3. Spółdzielnia dokonuje wyboru najemcy w drodze przetargu pisemnego zwanego dalej przetargiem na zasadach wynikających z niniejszego regulaminu.
4. Przedmiotem przetargu jest uzyskanie pierwszeństwa na zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny lub garaż znajdujący się w zasobach Spółdzielni, na czas określony, w którym to terminie Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto ZSM, pełne koszty budowy tego lokalu lub garażu wraz z udziałem w gruncie, a które to koszty zostaną ustalone i zaakceptowane przez strony w zawartej umowie najmu.
5. Przetarg ma na celu wyłonienie najemcy, który zaoferował najwyższą kwotę stanowiącą udział własny, a która zostanie zaliczona na poczet należnego wkładu budowlanego stanowiącego pełne koszty budowy lokalu przy przyjęciu, iż kwota wpłacona przez Najemcę zarówno na lokal mieszkalny jak i garaż winna przekroczyć kwotę stanowiącą cenę wywołania, określoną przez Zarząd ZSM w ogłoszeniu o przetargu.
6. W przypadku złożenia oferty przez członka Spółdzielni, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych ma on bezwzględne pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu, przed innymi osobami, które przystąpiły do przetargu.

### § 2

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne oraz garaże swoim członkom a także osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami ZSM.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale i garaże na czas określony do daty zawarcia umowy notarialnej ustanowienia odrębnej własności lokalu.

3. W przypadku wielości ofert, bezwzględne pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu w najem mają członkowie Spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, w tym członkowie i kandydaci oczekujący na mieszkanie w ZSM.
4. Dla ważności przetargu wymagane jest złożenie co najmniej jednej oferty i zaoferowanie co najmniej jednego postąpienia powyżej ceny wywołania.
5. W przypadku złożenia jednej oferty decyzję o wynajmie lokalu podejmuje Zarząd.
6. W przypadku gdy do dwóch kolejnych przetargów nikt nie przystąpi, Spółdzielnia odstępuje od przeprowadzania przetargu, a decyzję o wyborze najemcy i warunkach finansowych umowy najmu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
7. Zarząd Spółdzielni może również odstąpić od przetargu w przypadkach, gdy dotychczasowy najemca lokalu lub garażu wypowiada umowę najmu i wskazuje kolejnego najemcę, który zobowiązuje się przejąć lokal w istniejącym stanie technicznym na dotychczasowych lub też korzystniejszych warunkach finansowych oraz przyjmie zobowiązanie z tytułu spłaty pełnych kosztów budowy lokalu lub garażu. Dotyczy to w szczególności osób bliskich dotychczasowego najemcy.

### § 3

1. Przedmiotem przetargu może być lokal lub garaż o którym mowa w § 1 ust 1 i 2 jak również lokal mieszkalny lub garaż przejęty przez Spółdzielnię i przeznaczony na wynajem. Wymieniony powyżej lokal lub garaż będące przedmiotem przetargu winny być wolne w sensie prawnym.
2. W protokole przejęcia lokalu przez Spółdzielnię należy między innymi określić:
  - czy w lokalu znajdują się czynne liczniki energii elektrycznej oraz liczniki wody,
  - czy do liczników doprowadzona jest energia elektryczna,
  - czy instalacja elektryczna jest pod napięciem,
  - czy nie ma poboru energii elektrycznej poza licznikami,
  - stan techniczny lokalu,
  - stan liczników ciepła,
  - stan liczników energii elektrycznej.

### § 4

1. Przetarg ma charakter nieograniczony. Skierowany jest do osób fizycznych i prawnych, które spełniają warunki do zawarcia umowy najmu i złożą oświadczenie o gotowości zawarcia umowy najmu na warunkach określonych i wskazanych przez Zarząd.
2. W przypadku złożenia oferty przez członka Spółdzielni ma on bezwzględne pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu, przed innymi osobami, które

przystąpiły do przetargu w przypadku wykazania się dochodem na osobę gwarantującym możliwość bieżącego pokrywania kosztów najmu, oraz pokrycia pełnych kosztów budowy lokalu, w ratach i terminie ustalonych przez Zarząd ZSM.

#### §5

1. Zarząd informuje o przetargu zamieszczając ogłoszenie z wyprzedzeniem minimum 14 – dniowym w prasie lokalnej, w siedzibie Spółdzielni, a także na stronie internetowej Spółdzielni.

2. Zarząd Spółdzielni zachowuje uprawnienia odstąpienia od przetargu na każdym ich etapie bez podania przyczyny.

#### § 6

Ogłoszenie o przetargu winno zawierać nazwę i siedzibę Spółdzielni oraz informacje o:

- powierzchni i położeniu lokalu mieszkalnego lub garażu,
- czasie i miejscu przetargu,
- cenę wywołania określoną przez Zarząd Spółdzielni,
- wysokości wadium, jakie przystępujący do przetargu powinien złożyć, z zaznaczeniem terminu jego wpłaty i numerze konta Spółdzielni, z informacją, że wadium przepada na rzecz Spółdzielni w przypadku wygrania przetargu i odstąpienia przez wygrywającego przetarg od podpisania umowy wg wzoru przedłożonego przez Spółdzielnię, w terminie określonym przez Spółdzielnię,
- wysokości stawki czynszu, jaką zobowiązany będzie uiszczać Najemca
- o okresie czasu, w którym lokal lub garaż przeznaczony do wynajmu będzie udostępniony do oglądania dla osób zainteresowanych,
- miejscu uzyskania niezbędnych danych o przetargu,
- konieczności poniesienia kosztu ogłoszenia przetargu przez osobę wygrywającą przetarg,
- możliwości odstąpienia od przetargu na każdym etapie bez podania przyczyny,
- informację o terminie wykonania prac adaptacyjnych,
- konieczności złożenia przez przystępującego do przetargu oświadczeń o wysokości i źródłach dochodów w gospodarstwie domowym,
- całkowitą wysokość wkładu budowlanego podlegającego pokryciu na wskazany lokal mieszkalny lub garaż,
- maksymalną ilość rat na jaką przystępujący do przetargu może rozłożyć spłatę wkładu budowlanego za lokal mieszkalny lub garaż.

#### § 7

1. Istotne warunki jakimi winna kierować się Komisja Przetargowa przy wyborze oferty określa Zarząd, przedkładając Komisji na piśmie decyzje w tym zakresie.

2. Decyzja Zarządu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wskazana w ust. 1 § 7 niniejszego regulaminu określa:
  - wysokość wadium,
  - warunki umowy najmu lokalu mieszkalnego lub garażu,
  - wysokość ceny wywołania,
  - wysokość opłat miesięcznych za lokal,
  - wysokość kosztów budowy lokalu określonych przez Zarząd ZSM,
  - minimalną wysokość i ilość rat jakie winien spłacać najemca lokalu lub garażu z tytułu poniesienia kosztów budowy lokalu lub garażu,
3. Wpłacone wadium zalicza się osobie, która wygrała przetarg, na poczet kaucji zabezpieczającej interesy ZSM.

#### § 8

1. Przystępujący do przetargu obowiązany jest w terminie wskazanym przez Zarząd Spółdzielni złożyć wadium w Spółdzielni w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni oraz złożyć oświadczenie o gotowości przystąpienia do przetargu i zrzeczeniu się ewentualnych roszczeń co do stanu technicznego lokalu mieszkalnego lub garażu będącego przedmiotem przetargu. Ujemne skutki nie zapoznania się przed przetargiem ze stanem technicznym lokalu, jak i garażu obciążają przystępującego do przetargu. Dowód wpłaty wadium stanowi dokument warunkujący uczestnictwo w przetargu.
2. Przystępujące do przetargu osoby zobowiązane są do zapoznania się z niniejszym regulaminem i zobowiązane są do złożenia pisemnego oświadczenia o zaznajomieniu się z jego postanowieniami oraz o akceptacji tych postanowień.
3. Wygrywający przetarg zobowiązany jest wnieść cenę wywołania w wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu powiększoną o kwotę postąpienia wynikającą z wygranego przetargu.
4. Określona przez wygrywającego cena wywołania zostanie zaliczona na poczet wkładu budowlanego, stanowiącego pełne koszty budowy lokalu mieszkalnego lub garażu.
5. Wygrywający przetarg zobowiązany jest po podpisaniu umowy najmu, w terminach wskazanych przez Spółdzielnię wносить na konto ZSM czynsz tytułem opłat za najem lokalu mieszkalnego lub garażu, oraz wpłacać ustalone w umowie raty tytułem pokrycia wkładu budowlanego stanowiącego pełne koszty budowy lokalu lub garażu.

#### § 9

1. W przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne pełnoletnie oraz osoby prawne.
2. Osoby przystępujące do przetargu biorą udział w przetargu osobiście lub przez pełnomocnika.

3. Pełnomocnictwo powinno być stwierdzone dokumentem z podpisem urzędowo poświadczonym. Jeżeli jednak pełnomocnikiem osoby uczestniczącej w przetargu jest adwokat lub radca prawny, dopuszczalne jest przedłożenie udzielonego mu pełnomocnictwa w postaci kserokopii poświadczonej przez niego za zgodność z oryginałem.
4. W przetargu nie mogą uczestniczyć członkowie Komisji Przetargowej i ich małżonkowie, krewni lub powinowaci w linii prostej oraz krewni boczni do drugiego stopnia.

#### § 10

1. Przetarg odbywa się publicznie w obecności i pod nadzorem Komisji Przetargowej.
2. Komisję Przetargową powołuje Zarząd Spółdzielni.
3. W skład Komisji Przetargowej wchodzi: Przewodniczący i dwóch członków.
4. Po wywołaniu przetargu, Przewodniczący podaje do wiadomości:
  - przedmiot przetargu,
  - cenę wywołania, o której mowa w § 6 i w § 8 ust. 3 niniejszego Regulaminu,
  - wysokość wadium,
  - termin uiszczenia ceny wywołania wraz z postąpieniami,
  - obowiązki wygrywającego przetarg,
  - skutki niedopełnienia przez wygrywającego przetarg obowiązków wynikających z faktu wygrania przetargu.
5. Komisja Przetargowa w obecności osób przystępujących do przetargu stwierdza prawidłowość przetargu oraz przedstawia listę osób uprawnionych do przystąpienia do przetargu, mając na względzie § 8 ust. 1 i 2 oraz § 2 ust. 3 niniejszego Regulaminu.
6. Z przebiegu przetargu Komisja Przetargowa sporządza protokół, który podpisują Przewodniczący i pozostali członkowie.

#### § 11

1. Przetarg odbywa się ustnie, lub pisemnie.
2. Zadeklarowana cena przestaje wiązać, gdy inny przystępujący do przetargu zadeklarował cenę wyższą.
3. Dla ważności przetargu wymagane jest zgłoszenie się do przetargu co najmniej jednego przystępującego.
4. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 500 złotych.

#### § 12

1. Po ustaniu postępień Przewodniczący Komisji Przetargowej prowadzący przetarg, uprzedzając obecnych, że po trzecim obwieszczeniu dalsze postąpienia nie będą przyjęte, obwieści trzykrotnie ostatnio zadeklarowaną cenę, zamknie przetarg i wymieni przystępującego do przetargu, który zadeklarował najwyższą cenę, uznając go za wygrywającego przetarg.

2. Zatwierdzenia wyników przetargu dokonuje Zarząd Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w formie uchwały, która jest ostateczna.

### § 13

1. Wygrywający przetarg zobowiązany jest w terminie 30 dni od daty zamknięcia przetargu, do zawarcia umowy najmu wylicytowanego lokalu mieszkalnego lub garażu.
2. W przypadku nie zawarcia przez wygrywającego przetarg umowy najmu, o której mowa w ust. 1, w terminie wskazanym w ust. 1 wpłacone przez wygrywającego przetarg wadium nie podlega zwrotowi na jego rzecz, a spółdzielnia ma prawo ponownie ogłosić przetarg na ten lokal.
3. Wpłacone przez wygrywającego przetarg wadium, w przypadku zawarcia umowy najmu, zalicza się na poczet kaucji zabezpieczającej.

### § 14

Pozostałym przystępującym do przetargu wpłacone przez nich wadium zostanie zwrócone w terminie 7 dni od daty zamknięcia przetargu.

### § 15

1. Przedmiot najmu, prawa i obowiązki stron, okres najmu oraz wysokość należnych opłat z tytułu najmu jak również wysokość pełnych kosztów budowy lokalu, sposób i termin ich spłaty określa umowa najmu zawarta na piśmie pomiędzy Spółdzielnią, a osobą na rzecz której wynajmowany jest lokal mieszkalny lub garaż.
2. Zawarcie umowy najmu jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę ceny wywołania w wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu powiększoną o kwotę postępień wynikającą z wygranego przetargu, oraz kaucji zabezpieczającej w wysokości ustalonej przez spółdzielnię na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu oraz pokrycia innych szkód wyrządzonych przez Najemcę.
3. Kaucja wpłacana jest przez Najemcę w wysokości, która nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal
4. Najemcę obciąża obowiązek wykonywania napraw i konserwacji wewnątrz lokalu wynikających z obowiązującego Statutu ZSM i Regulaminu napraw i konserwacji oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali.
5. Najemcę obciążają obowiązki dotyczące adaptacji lokalu lub garażu, w terminie i w zakresie określonym w umowie najmu.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego Regulaminu mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz postanowienia Statutu ZSM i ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 17

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą nr *2.9* /2014.. Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia *20. maja. 2014* roku i obowiązuje z dniem podjęcia uchwały

Sekretarz Rady Nadzorczej

*[Signature]*  
Kazimierz Suwara

Przewodniczący Rady Nadzorczej

*[Signature]*  
Michał Kleszczyński

W głosowaniu brało udział *9*..... Członków .  
głosów za...*9*.....

głosów przeciw.....

*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]* Sawicki  
*[Signature]* Łomkowski  
*[Signature]* Gaj  
*[Signature]* [illegible]

Sprawdzono pod względem  
formalno - prawnym

*[Signature]*

Uchwała nr 29 2014  
Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
z dnia 20 maja 2014r.

**W sprawie: uchwalenia „Regulaminu najmu lokali mieszkalnych i garaży znajdujących się w zasobach Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w budynkach położonych w Zgierzu przy ul. Parzęczewskiej 51 g i ul. Boya Żeleńskiego 38”.**

Na podstawie § 112 ust. 11 pkt d Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz § 6 ust. 11 pkt d) Regulaminu Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej postanawia:

§ 1

uchwalić „Regulamin najmu lokali mieszkalnych i garaży znajdujących się w zasobach Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w budynkach położonych w Zgierzu przy ul. Parzęczewskiej 51 g i ul. Boya Żeleńskiego 38”.

§ 2

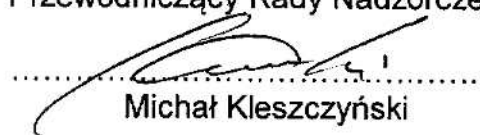
Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej



.....  
Kazimierz Suwara

Przewodniczący Rady Nadzorczej

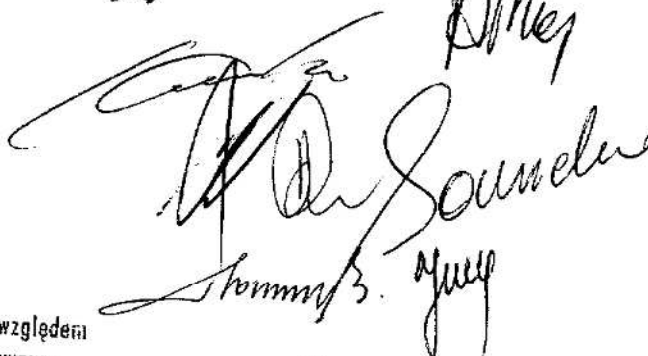



.....  
Michał Kleszczyński

Uprawnionych do głosowania ..... 9 .....

- za uchwałą oddano głosów ..... 9 ..... Przeciw uchwale oddano głosów ..... 0 .....

- w głosowaniu nie brało udziału .....



Sprawdzono pod względem  
formalno - prawnym



Adwokat  
Natalia Kosinska