

REGULAMIN
WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH
ORAZ PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA ICH WYNAJEM
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TCZEWIE

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 z późniejszymi zmianami).
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie oraz regulaminy wydane na jego podstawie.
3. Kodeks cywilny.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1406 z późniejszymi zmianami).

II. Zasady ogólne

§ 1.

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, wolne w sensie prawnym, stanowiące własność Spółdzielni.

Spółdzielnia wynajmuje również lokale mieszkalne o statusie lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, dla których nie określono spadkobierców i zadłużonych z tytułu opłat należnych Spółdzielni, na podstawie art. 752 – 755 k.c. - prowadzenie spraw cudzych bez zlecenia.

§ 2.

1. Mieszkania na wynajem z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe nie podlegają zasadom gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.
2. Wynajem lokali odbywa się na zasadach komercyjnych.
3. Czynsz ustalany jest w drodze przetargu nieograniczonego.
4. Decyzje o przeprowadzeniu przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 3.

Opłaty za najem lokalu mieszkalnego obejmują:

- czynsz,
- opłaty eksploatacyjne, fundusz remontowy danej nieruchomości,
- inne koszty niezależne od Spółdzielni.

§ 4.

Rodzaje lokali mieszkalnych wynajmowanych:

- a) przyznane pracownikom Spółdzielni jako mieszkanie służbowe,

- b) przyznane byłym członkom po rozliczeniu wkładów mieszkaniowych i budowlanych za zadłużenie czynszowe,
- c) na zasadach komercyjnych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (najem instytucjonalny).

III. Zasady wynajmu lokali i inne obowiązki wynajmującego i najemców

§ 5.

1. Wstąpienie w stosunek najmu może nastąpić wyłącznie na podstawie umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią, jako wynajmującą, a określonymi osobami, jako najemcami.
2. Umowa najmu instytucjonalnego zostaje zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zawierać oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu w terminie wskazanym w żądaniu opróżnienia lokalu, zgodnie z art. 777 § 1 ust. 4 i 5 k. p. c. Oświadczenie stanowi załącznik do umowy.
3. Umowę najmu strony zawierają na czas oznaczony, z możliwością jej przedłużenia.

§ 6.

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wniesienie kaucji zabezpieczającej w wysokości i terminie określonym w § 21 ust. 1.
2. Po rozwiązaniu umowy kaucja zabezpieczająca zostanie zwrócona najemcy w terminie 30 dni od daty opuszczenia lokalu, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu rozliczenia najmu.
3. W przypadku nieopuszczenia lokalu po ustaniu umowy, najemca lub wprowadzone przez niego osoby zobowiązane będą do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości trzykrotnego czynszu i opłat eksploatacyjnych za każdy rozpoczęty miesiąc w przetrzymywaniu lokalu.

§ 7.

1. Najemcy uiszczają opłaty za używanie lokali mieszkalnych w wysokości odpowiadającej pełnym kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez Spółdzielnię.
2. Oprócz opłat za używanie lokali najemcy uiszczają czynsz najmu w wysokości:
 - a) w przypadku zgonu głównego najemcy Spółdzielnia może zawrzeć umowę na czas określony ze współmałżonkiem. Wysokość czynszu za 1 m² pow. użytkowej wynosi od 0,3% do 0,5% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa pomorskiego, ustalanego Obwieszczeniem Wojewody Pomorskiego, w terminie zawarcia umowy najmu.
 - b) po wygaśnięciu umowy z głównym najemcą Spółdzielnia może zawrzeć umowę najmu ze współmieszkańcami na zasadach komercyjnych. Wysokość czynszu od 0,5% do 3,0% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m²

powierzchni użytkowej, o którym mowa w pkt. a).

c) dla najemców instytucjonalnych – w wysokości ustalonej w drodze przetargu.

3. Wartość czynszu za 1 m² pow. użytkowej ustala Zarząd, biorąc pod uwagę zapisy ust. 2 a) i b), w zależności od sytuacji materialnej współmałżonka lub współmieszkańców.

§ 8.

1. Najemca lokalu mieszkalnego uiszcza czynsz najmu oraz opłaty za używanie lokalu do 15 dnia miesiąca za dany miesiąc.
2. Oprócz czynszu najmu najemca obowiązany jest do comiesięcznego uiszczania opłat za używanie lokalu.
3. Za nieterminowe wnoszenie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
4. Czynsz najmu instytucjonalnego podlega corocznie wzrostowi o podany przez GUS stopień inflacji cen towarów i usług konsumpcyjnych. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Czynsz najmu, określony w § 7 ust 2 a) i b) podlega wzrostowi raz w roku, w terminie nie krótszym niż 6 m-cy, o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu 1 m² powierzchni użytkowej budynku, podanego w Obwieszczeniu Wojewody Pomorskiego na dany okres.
6. Opłaty za używanie lokalu wnosi się zgodnie z decyzjami organów Spółdzielni.
7. Z czynszu najmu określonego w § 7 ust. 2 pkt c) Spółdzielnia pobiera wynagrodzenie w wysokości 20% czynszu, w przypadku prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, o których mowa w § 1 pkt 2 Regulaminu.

§ 9.

Za opłaty z tytułu czynszu najmu i opłat należnych Spółdzielni odpowiadają wspólnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§ 10.

1. Najemca obowiązany jest użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem. W czasie trwania najmu lokalu mieszkalnego, osoby użytkujące ten lokal obowiązane są do przestrzegania regulaminu porządku domowego oraz dokonywania bieżących remontów utrzymujących lokal w niepogorszonym stanie technicznym.
2. Oddanie lokalu mieszkalnego w najem następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym określony jest stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
3. Protokół ten stanowi załącznik do zawartej umowy, jak również podstawę do rozliczenia finansowego z najemcą przy zwrocie lokalu.

§ 11.

1. Dokonywanie adaptacji i przeróbek lokalu jest możliwe wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni.
2. Koszty przystosowania i adaptacji ponosi najemca, po uzgodnieniu zakresu robót ze Spółdzielnią. Koszty te nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią po zakończeniu najmu.
3. Po zakończeniu najmu najemca jest zobowiązany:
 - a) opuścić lokali i przekazać go Spółdzielni w dniu rozwiązania umowy w stanie nie gorszym niż określony w protokole zdawczo-odbiorczym,
 - b) powiadomić Spółdzielnię o przygotowaniu lokalu do obioru na 3 dni przed opuszczeniem lokalu.

§ 12.

Najem lokalu zawarty na czas oznaczony wygasa po upływie terminu określonego w umowie.

§ 13.

Wynajmujący może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym, gdy najemca:

- 1) używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki najemcy dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania przez mieszkańców,
- 2) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- 3) zalega z zapłatą czynszu lub opłat co najmniej przez dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia przez Spółdzielnię na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- 4) podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody wynajmującego.

IV. Tryb postępowania przetargowego

§ 14.

1. Przetarg na wynajem lokali mieszkalnych przeprowadza się w trybie przetargu nieograniczonego.
2. Przetarg odbywa się ustnie.

§ 15.

Przedmiotem przetargu jest ustalenie stawki czynszowej najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 16.

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się w prasie lokalnej lub na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, nie później niż na 7 dni przed terminem przetargu.

2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- a) nazwę i siedzibę Spółdzielni,
- b) informację o położeniu lokalu, jego powierzchni użytkowej,
- c) czas i miejsce przetargu,
- d) cenę wywoławczą za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustaloną przez Zarząd Spółdzielni,
- e) wysokość wadium, ustalonego przez Zarząd Spółdzielni, jakie przystępujący do przetargu winien wpłacić na wskazany rachunek bankowy Spółdzielni z określeniem terminu jego wpłaty,
- f) informację o miejscu uzyskania niezbędnych danych o przetargu i terminie oględzin przedmiotu przetargu.

§ 17.

1. Przetarg na najem lokalu ma na celu wyłonienie najemcy, który zaoferuje najwyższą stawkę czynszową za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
2. Dla ważności przetargu wymagane jest zgłoszenie się co najmniej jednego uczestnika i dokonanie co najmniej jednego postąpienia.
3. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 0,50 zł/m² powierzchni lokalu mieszkalnego.

§ 18.

1. Przystępujący do przetargu, oprócz terminowej wpłaty wadium w wysokości iloczynu 3-krotności ceny wywoławczej i powierzchni wynajmowanego lokalu, obowiązany jest złożyć oświadczenie, iż znany jest mu stan techniczny lokalu oraz, że akceptuje treść projektu umowy najmu przedłożonego przez Spółdzielnię. Ujemne skutki nie zapoznania się przed przetargiem ze stanem technicznym lokalu i projektem umowy obciążają przystępującego do przetargu.
2. Wygrywający przetarg zobowiązany jest w terminie 7 dni od daty zakończenia przetargu zawrzeć ze Spółdzielnią umowę najmu lokalu będącego przedmiotem przetargu.
3. W przypadku nie zawarcia umowy, o której mowa w ust. 2, wpłacone wadium przepada na rzecz Spółdzielni.

§ 19.

1. Przetarg prowadzony jest przez komisję przetargową, którą powołuje Prezes Zarządu Spółdzielni.
2. Komisja przetargowa składa się z przewodniczącego i przynajmniej dwóch członków.
3. Przetarg rozpoczyna się od podania przez przewodniczącego komisji przetargowej do wiadomości uczestników przetargu:
 - a) przedmiotu przetargu,
 - b) ceny wywoławczej i minimalnego postąpienia,
 - c) zasad naliczania opłat za media dostarczane do lokalu,
 - d) obowiązków spoczywających na zwycięzcy przetargu,

e) skutków niedopełnienia obowiązków wynikających z faktu wygrania przetargu.

4. Po przekazaniu informacji wymienionych w ust. 3, przewodniczący komisji przetargowej rozpoczyna licytację.
5. Zadeklarowana przez oferenta cena przestaje go wiązać, gdy inny przystępujący do przetargu zadeklarował cenę wyższą.
6. Po ustaniu postąpień przewodniczący komisji przetargowej uprzedza uczestników przetargu, że po trzecim obwieszczeniu przez niego najwyższej oferowanej ceny, dalsze postąpienia nie będą przyjęte.
7. Po trzykrotnym obwieszczeniu najwyższej oferowanej ceny, przewodniczący komisji przetargowej zamyka przetarg, wymieniając zwycięzcę przetargu i oferowaną przez niego cenę.

§ 20.

1. Wadium zwycięzcy przetargu nie podlega zwrotowi, lecz po podpisaniu umowy najmu stanowić będzie zaliczkę na kaucję zabezpieczającą pokrycie kosztów ewentualnych szkód w wynajmowanym lokalu, kosztów amortyzacji urządzeń i wyposażenia lub zaległości w opłacaniu czynszu.
2. Wadium pozostałych uczestników przetargu podlega zwrotowi na wskazane przez nich rachunki bankowe w terminie nie dłuższym niż trzy dni od daty zamknięcia przetargu.

§ 21.

1. Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest w terminie 7 dni od daty przetargu dokonać wpłaty kaucji zabezpieczającej, stanowiącej minimum dwukrotność czynszu a maksimum sześciokrotność czynszu za dany lokal. Decyzję o wysokości kaucji podejmuje Zarząd. W przypadku braku wpłaty w tym terminie osoba ta traci prawo do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego a wpłacone wadium przepada na rzecz Spółdzielni.
2. Po wpłaceniu kaucji zabezpieczającej, z osobą wygrywającą przetarg umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera Zarząd Spółdzielni.
3. Niezależnie od stawki czynszowej wylicytowanej w drodze przetargu najemca będzie regulował wszystkie opłaty związane z użytkowaniem przedmiotowego lokalu mieszkalnego.
4. Umowa zostanie zawarta w formie pisemnej, na czas określony, z możliwością jej przedłużenia.

§ 22.

Komisja przetargowa sporządza protokół z przebiegu przetargu i przedkłada go Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia.

§ 23.

Zarząd Spółdzielni zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu na każdym etapie jego postępowania bez podania przyczyn.

V. Postanowienia końcowe

§ 24.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają odpowiednie przepisy określone na jego wstępie.

§ 25.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 04/2021 z dnia 23.02.2021 i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

Tekst ujednolicony opracowany na podstawie uchwał nr 04/2021, 09/2022, 08/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie

INSTRUKCJA
naliczania i amortyzacji urządzeń sanitarno-technicznych
oraz materiałów podłogowych i posadzek
dla najemców lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni

1. Najemca zwalniający lokal obowiązany jest:
 - 1) przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu powinno polegać na pomalowaniu bądź wytapetowaniu mieszkania w zależności od rozwiązania zastanego w momencie spisania protokołu przekazania lokalu;
 - 2) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z winy najemcy lub osób z nim zamieszkałych;
 - 3) pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, stanowiących wyposażenie lokalu;
 - 4) pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłóg (o ile naprawa i wymiana podłóg w czasie użytkowania lokalu nie są włączone do zakresu obowiązków Spółdzielni).
2. Najemca zwalniający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu. Koszty te ustalone są przez Spółdzielnię (Administrację Osiedla) odpowiednio do stopnia zużycia urządzeń.
3. Ocena stopnia zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych powinna być dokonywana komisyjnie z udziałem najemcy w trakcie wizytacji lokalu – przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń, określonych w tabeli załączonej do wytycznych.

W sytuacji gdy stopień zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych znacznie odbiega od normatywnych okresów ich użytkowania, ocena stopnia zużycia tych urządzeń powinna być dokonana na podstawie stanu faktycznego. Zasada ta powinna być szczególnie stosowana w przypadkach, gdy najemca dokonywał napraw bądź wymian urządzeń techniczno-sanitarnych w czasie użytkowania lokalu.
4. Podstawą do ustalania kosztów zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym ustalona wg cen detalicznych obowiązujących w dniu zwalniania lokalu. Jednakże w przypadku braku aktualnej ceny urządzenia (np. z uwagi na zaprzestanie produkcji) jego wartość w stanie nowym ustala się wg ceny urządzenia podobnego co do wartości techniczno-użytkowych i estetycznych.
5. Przy wycenie stopnia zużycia materiałów podłogowych należy stosować zasady analogiczne jak dla urządzeń techniczno-sanitarnych określone w ust. 2 – 4.

NORMATYWNE OKRESY UŻYTKOWANIA URZĄDZEŃ TECHNICZNO-SANITARNYCH ORAZ MATERIAŁÓW PODŁOGOWYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Trwałość w latach
Urządzenia techniczno-sanitarne		
1.	Bateria wannowa z natryskiem ręcznym	10
2.	Bateria zmywakowa lub umywalkowa	10
3.	Umywalka	10
4.	Miska ustępowa	10
5.	Kuchnia gazowa wolnostojąca z piekarnikiem czteropalnikowa	10

Lp.	Wyszczególnienie	Trwałość w latach
6.	Kuchnia wolnostojąca z piekarnikiem elektrycznym	15
7.	Dolnopłuki, zbiorniki cichopłuczące. Zawory spłukujące ciśnieniowe	8
8.	Kabina prysznicowa	10
9.	Wanna	10
10.	Zlewozmywak	10
Materiały podłogowe		
1.	Wykładziny podłogowe PCW (bez warstw izolacyjnych)	15
2.	Podłoga „szwedzka”	10
3.	Terakota	20
Wyposażenie dodatkowe		
1.	Meble kuchenne	10
2.	Szafka pod zlewozmywak	10