

UCHWAŁA NR 17 /2019

RADY NADZORCZEJ WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Z DNIA 01.07 2019 r.

w sprawie: zmiany „Regulaminu najmu lokali w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”

Działając na podstawie § 84 ust. 1 pkt 14 lit e) Statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza WSM stanowi, co następuje:

§ 1

W Regulaminie najmu lokali w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej („Regulamin”), stanowiącym załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej WSM nr 77/2015 z dnia 2 lipca 2015 r., zmienionym uchwałą Rady Nadzorczej nr 189/2016 z dnia 21 listopada 2016 r., wprowadza się następujące zmiany:

1. Treść preambuły Regulaminu otrzymuje następujące brzmienie:

Regulamin najmu lokali w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej określa zasady i tryb oddawania w najem lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących jej własność.

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2018 poz. 845 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2018 poz. 1360 z późn. zm.)
5. Statut Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
6. Regulaminu używania lokali oraz zasad porządku domowego w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej stanowiącego załącznik Nr 7 do uchwały Rady Nadzorczej WSM Nr 1/2010 z dnia 18.01.2010 r.

2. Treść dotychczasowego § 1 pkt 5-9) Regulaminu otrzymuje brzmienie:

- 5) *lokal zamienny* – zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony, w co najmniej

 

- takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni;
- 6) **czynsz najmu** – umowna odpłatność za używanie lokalu, w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu i zysk. Czynsz najmu nie obejmuje opłat niezależnych od wynajmującego;
 - 7) **kaucja za najem lokalu** - jednorazowa wpłata będąca zabezpieczeniem należytego użytkowania lokalu przez jego najemcę, zgodnie z art.6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 8) **wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych** – zgodnie z art 2 ust.1 pkt 12 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów, oraz własnych analiz i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym;
 - 9) **wartość odtworzeniowa lokalu** – zgodnie z art. 9 ust.8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych;

3. Treść dotychczasowego § 3 ust. 3 Regulamin otrzymuje brzmienie:

3. Zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w:
 - 1) ust.1 odbywa się na zasadach konkursu ofert - umowa najmu zawierana jest na czas oznaczony;
 - 2) ust. 2 pkt 1 odbywa się na wniosek Dyrektora Osiedla, przyjęty Uchwałą Zarządu - umowa najmu zawierana jest na czas trwania stosunku pracy;
 - 3) ust. 2 pkt 2 odbywa się na podstawie Uchwały Zarządu – umowa najmu zawierana jest na czas oznaczony, z możliwością przedłużenia na lata następne;
 - 4) ust. 2 pkt 4 i 5 odbywa się na podstawie Uchwały Zarządu – umowa najmu zawierana jest na czas nieoznaczony;
 - 5) ust. 2 pkt.6 odbywa się na podstawie Uchwały Zarządu i wymaga uprzedniej opinii właściwej Komisji Rady Nadzorczej. Umowa najmu zawierana jest na czas oznaczony.

5. W paragrafie 3 Regulaminu po ustępie 5 dodaje się nowy ustęp 6 oraz ustęp 7 o treści:

6. Zawarcie umowy na czas oznaczony nie może przekroczyć lat 10.
7. W przypadkach wskazanych w ust. 3 pkt 1-3 i 5), w uzasadnionych sytuacjach, Zarząd może zawrzeć umowę najmu również na czas nieoznaczony.

6. Treść dotychczasowego § 4 ust.2 Regulaminu otrzymuje brzmienie:

2. Zarząd podejmując decyzję o zawarciu umowy z osobami, o których mowa w § 3 ust.2 pkt 4 bierze pod uwagę następujące okoliczności:
 - 1) posiadanie przez najemcę na dzień ustania członkostwa prawa do wkładu mieszkaniowego o wartości pozwalającej na pokrycie zaległości za użytkowanie tego

- lokalu wraz z odsetkami, kosztami sądowymi oraz kaucją zabezpieczającą, ustaloną zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 5;
- 2) występowanie nadwyżki; w przypadku stwierdzenia nadwyżki, Zarząd powinien zobowiązać potencjalnego najemcę do przeznaczenia jej na poczet przyszłego czynszu najmu.

7. Treść dotychczasowego § 5 Regulaminu otrzymuje brzmienie:

1. Zarząd zamieszcza ogłoszenia o konkursie ofert, na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, stronie internetowej Spółdzielni, kłatkach schodowych budynków mieszkalnych Spółdzielni. Zarząd może dodatkowo zamieścić ogłoszenia o konkursie w innych miejscach, w tym w wybranej prasie o zasięgu ogólnopolskim.
2. Ogłoszenie o konkursie ofert powinno zawierać w szczególności:
 - 1) określenie lokalu, który ma być oddany w najem;
 - 2) okres najmu;
 - 3) adres, pod którym należy składać oferty;
 - 4) termin, do którego należy składać oferty;
 - 5) wysokość kaucji;
 - 6) wysokość minimalnego czynszu najmu;
 - 7) dane kontaktowe, gdzie zainteresowane osoby mogą uzyskać bliższe informacje na temat lokali oraz możliwości ich obejrzenia;
 - 8) zastrzeżenie o możliwości odwołania konkursu ofert lub jego unieważnienia bez podania przyczyn.
3. Uczestnicy konkursu ofert składają oferty w zamkniętych kopertach z napisem „Oferta najmu lokalu nr....., przy ul.” w Biurze Zarządu Spółdzielni, przy ul. Elbląskiej 14.
4. Oferta, złożona na formularzu stanowiącym załącznik do ogłoszenia o konkursie, powinna zawierać dane:
 - 1) w przypadku osoby fizycznej:
 - a) dane osobowe, w szczególności:
 - imię i nazwisko oferenta,
 - adres,
 - numer PESEL,
 - nr dowodu osobistego lub paszportu,
 - b) oferowaną wysokość czynszu najmu,
 - c) dane kontaktowe.
 - 2) w przypadku osoby prawnej:
 - a) status prawny oferenta potwierdzony aktualnym odpisem z właściwego rejestru, Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
 - b) numer NIP,
 - c) oświadczenie o niezaleganiu ze składkami ZUS i niezaleganiu z podatkami,
 - d) oferowaną wysokość czynszu najmu,
 - e) dane kontaktowe.
5. Zarząd dokonuje rozstrzygnięcia konkursu ofert na najbliższym posiedzeniu, po terminie ogłoszenia konkursu.

8. Treść dotychczasowego § 6 Regulaminu otrzymuje brzmienie:

1. Lokale użytkowe oddawane w najem mogą być wynajmowane na rzecz osób fizycznych i prawnych wyłonionych w konkursie ofert, z zastrzeżeniem § 7 ust. 5.

2. *Postanowień niniejszego Regulaminu nie stosuje się do lokali użytkowych które wynajmowane są cyklicznie na godziny, pomieszczeń gospodarczych, garaży i parkingów wielostanowiskowych.*

9. Treść dotychczasowego § 7 Regulaminu otrzymuje brzmienie:

1. *W razie dysponowania przez Spółdzielnię lokalem użytkowym, który Zarząd zamierza oddać w najem, ogłaszany jest konkurs ofert.*
2. *Ogłoszenia o konkursie ofert właściwy Dyrektor Osiedla lub Zarząd zamieszcza na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert na stronie internetowej Spółdzielni oraz w wybranych mediach w:*
 - 1) *prasie o zasięgu ogólnopolskim;*
 - 2) *mediach elektronicznych.*
3. *Ogłoszenie o konkursie ofert powinno zawierać w szczególności:*
 - 1) *określenie lokalu, który ma być oddany w najem;*
 - 2) *okres i na jaki rodzaj działalności lokal ma być oddany w najem;*
 - 3) *zasady konkursu ofert;*
 - 4) *adres, pod którym należy składać oferty;*
 - 5) *termin, do którego należy składać oferty;*
 - 6) *wysokość minimalnego czynszu najmu;*
 - 7) *dane kontaktowe, gdzie zainteresowane osoby mogą uzyskać bliższe informacje na temat lokali oraz możliwości ich obejrzenia;*
 - 8) *zastrzeżenie o możliwości odwołania konkursu ofert lub jego unieważnienia bez podania przyczyn.*
4. *Uczestnicy konkursu składają oferty w siedzibie Administracji właściwego Osiedla. Oferta powinna zawierać:*
 - 1) *aktualny odpis z właściwego rejestru, Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej;*
 - 2) *dowód nadania numeru NIP;*
 - 3) *oświadczenie o niezaleganiu ze składkami ZUS i niezaleganiu z podatkami;*
 - 4) *rodzaj działalności, jaka ma być wykonywana w lokalu;*
 - 5) *oferowana wysokość czynszu najmu.*
5. *W przypadku braku ofert w ogłoszonym konkursie ofert, właściwy Dyrektor Osiedla lub Zarząd ma prawo zawrzeć umowę najmu z wolnej ręki, bez ogłaszania dalszych konkursów. W celu poszukiwania potencjalnego najemcy, Dyrektor Osiedla lub Zarząd może w szczególności:*
 - 1) *umieścić ogłoszenie o możliwości zawarcia umowy najmu na stronie internetowej Spółdzielni i innych mediach elektronicznych, wskazując minimalną wysokość czynszu najmu;*
 - 2) *zlecić poszukiwanie najemcy wybranemu przez siebie pośrednikowi w obrocie nieruchomościami. Koszty pośrednictwa ponosi Osiedle. W tej sytuacji treść niniejszego paragrafu oraz § 8 stosuje się odpowiednio.*

10. W paragrafie 9 Regulaminu po ustępie 6 dodaje się nowy ustęp 7, zaś dotychczasowa treść § 9 ust. ust. 4-6 otrzymuje brzmienie:

4. *Najemca zobowiązuje się do złożenia w siedzibie Spółdzielni w terminie 7 dni od daty podpisania umowy najmu, aktu notarialnego o poddaniu się przez najemcę rygorowi egzekucji wprost z aktu notarialnego co do:*
 - 1) *wydania lokalu - na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego,*
 - 2) *egzekucji należności czynszowych do kwoty stanowiącej równowartość od 6 do 12 miesięcznych należności czynszowych - na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego, W uzasadnionych przypadkach Zarząd może obniżyć lub podwyższyć wysokość kwoty zabezpieczenia, o której mowa powyżej.*

5. Wydanie przedmiotu umowy następuje po złożeniu w siedzibie Spółdzielni aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 4.
6. W przypadku niezłożenia w siedzibie Spółdzielni aktu notarialnego w terminie, o którym mowa w ust. 4, – Spółdzielnia jest uprawniona do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
7. Za miesięczny czynsz najmu dla wyliczenia kaucji zabezpieczającej i kwoty dobrowolnego poddania się egzekucji w formie aktu notarialnego przyjmuje się sumę wszelkich opłat płaconych przez Najemcę na rzecz Wynajmującego tj. czynsz najmu podstawowy + opłaty niezależne od Wynajmującego + podatek VAT.

11. Treść dotychczasowego § 10 ust.4 Regulaminu otrzymuje brzmienie:

4. Opłaty, o których mowa w ust. 2 i 3 najemca jest obowiązany wносить od dnia podpisania umowy najmu, chyba że w umowie najmu postanowiono inaczej.

12. Treść dotychczasowego § 13 ust.2 Regulaminu otrzymuje brzmienie:

2. Bez tytułu prawnego zajmują lokal osoby, które w szczególności:
 - 1) utraciły tytuł prawny do jego zajmowania w wyniku wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania umowy najmu przez spółdzielnię;
 - 2) pozostały w lokalu po śmierci najemcy;
 - 3) pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę.

§ 2

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Tekst jednolity Regulaminu stanowi załącznik do uchwały.

Sekretarz
Rady Nadzorczej WSM
mgr Barbara Krawczyk

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej WSM
mgr Zofia Paderewska

UZASADNIENIE

Zmiany Regulaminu mają na celu doprecyzowanie obecnych postanowień dotyczących zasad najmu lokali w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie.

Regulamin najmu lokali Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej stanowiący załącznik do uchwały nr 77/2015 z dnia 2 lipca 2015 r. Rady Nadzorczej WSM zawiera zmiany wprowadzone uchwałą nr RN WSM 01.07.19r.

TEKST JEDNOLITY

Tekst jednolity niniejszego Regulaminu został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr z dnia 01.07.2019 r. i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

REGULAMIN
NAJMU LOKALI W WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Regulamin najmu lokali w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej określa zasady i tryb oddawania w najem lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących jej własność.

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2018 poz. 845 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2018 poz. 1360 z późn. zm.).
5. Statut Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
6. Regulaminu używania lokali oraz zasad porządku domowego w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej stanowiącego załącznik Nr 7 do uchwały Rady Nadzorczej WSM Nr 1/2010 z dnia 18.01.2010 r.

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **Spółdzielnia** – Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa;
- 2) **Zarząd** – Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- 3) **lokal mieszkalny** – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. nr 80, poz. 903 z późn. zm.) służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, do którego wygasło prawo najmu lub z uwagi na stan prawny nieruchomości gruntowej, nie można ustanowić prawa odrębnej własności lokalu;
- 4) **lokal użytkowy** – lokal samodzielny w rozumieniu wyżej powołanej ustawy o własności lokali, wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe;
- 5) **lokal zamienny** – zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony, w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni;
- 6) **czynsz najmu** – umowna odpłatność za używanie lokalu, w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu i zysk. Czynsz najmu nie obejmuje opłat niezależnych od wynajmującego;
- 7) **kaucja za najem lokalu** – jednorazowa wpłata będąca zabezpieczeniem należytego użytkowania lokalu przez jego najemcę, zgodnie z art.6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 8) **wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych** – zgodnie z art 2 ust.1 pkt 12 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów, oraz własnych analiz i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym;
- 9) **wartość odtworzeniowa lokalu** – zgodnie z art. 9 ust.8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego iloczyn powierzchni użytkowej

lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych;

- 10) **opłaty niezależne od Spółdzielni** – opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych
- 11) **konkurs ofert** – przetarg na najem lokali ogłaszany przez Zarząd lub Administrację Osiedli;
- 12) **uczestnik konkursu ofert lub oferent** – osobę fizyczną lub prawną, która złożyła ofertę w pisemnym konkursie ofert, po spełnieniu wymogów określonych w ogłoszeniu o konkursie;
- 13) **umowa najmu** – umowa najmu, w której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać najemcy lokal mieszkalny lub użytkowy do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić Spółdzielni umówiony czynsz najmu oraz inne świadczenia związane z przedmiotem najmu;
- 14) **norma przewidziana dla lokali socjalnych** – powierzchnia pokoi, przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie mniejsza niż 5m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa 10 m²;
- 15) **gospodarstwo domowe** – jest to gospodarstwo domowe prowadzone przez wnioskodawcę oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania.

Rozdział 2

Postępowanie w sprawie oddania w najem lokalu mieszkalnego

§ 2

1. Uchwały o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do oddania w najem podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Lokale mieszkalne przeznaczone do oddania w najem mogą być wynajmowane na rzecz osób fizycznych lub prawnych wyłonionych w konkursie ofert, z zastrzeżeniem § 3 ust. 2.

§ 3

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być:
 - 1) pełnoletnie osoby fizyczne, o pełnej zdolności do czynności prawnych, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
 - 2) osoby prawne oraz osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, jeśli przeznaczą go na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich pracowników.
2. W przypadkach wymienionych w ust. 3 pkt 2 – 5 umowa najmu może zostać zawarta bez przeprowadzenia konkursu ofert z:
 - 1) gospodarzami domów (dozorcami), którzy nie posiadają lokalu mieszkalnego, a ich zatrudnienie w Spółdzielni uzasadnia zamieszkanie w obsługiwanych budynkach;
 - 2) byłymi członkami Spółdzielni oraz innymi osobami, którym przysługuje prawo uzyskania od spółdzielni lokalu zamiennego;
 - 3) *skreślony*;
 - 4) byłymi członkami mieszkającymi w zasobach Spółdzielni, zalegającymi w opłatach za użytkowanie lokalu za okres ponad 12 miesięcy, którzy w zamian za wynajęcie im lokalu mniejszego dobrowolnie zrzekli się prawa do dotychczas zajmowanego lokalu i postawili go do dyspozycji Spółdzielni, w celu rozliczenia wkładu i spłaty swoich zobowiązań;
 - 5) byłymi gospodarzami domów, którzy po nienagannej pracy w Spółdzielni przeszli na renty/emerytury tracąc prawo zajmowania lokalu funkcyjnego, przy czym objęcie nowego lokalu może się odbyć przy zachowaniu norm przewidzianych dla lokali socjalnych;
 - 6) innymi osobami, w tym członkami Spółdzielni, których sytuacja mieszkaniowa wymaga indywidualnych rozwiązań.
3. Zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w:
 - 1) ust.1 odbywa się na zasadach konkursu ofert - umowa najmu zawierana jest na czas oznaczony;
 - 2) ust. 2 pkt 1 odbywa się na wniosek Dyrektora Osiedla, przyjęty Uchwałą Zarządu - umowa najmu zawierana jest na czas trwania stosunku pracy;
 - 3) ust. 2 pkt 2 odbywa się na podstawie Uchwały Zarządu – umowa najmu zawierana jest na czas oznaczony, z możliwością przedłużenia na lata następne;
 - 4) ust. 2 pkt 4 i 5 odbywa się na podstawie Uchwały Zarządu – umowa najmu zawierana jest na czas nieoznaczony;
 - 5) ust. 2 pkt 6 odbywa się na podstawie Uchwały Zarządu i wymaga uprzedniej opinii właściwej Komisji Rady Nadzorczej. Umowa najmu zawierana jest na czas oznaczony.
4. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera z najemcą Zarząd.
5. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta z jednym z małżonków ma zastosowanie w stosunku do obojga małżonków.
6. Zawarcie umowy na czas oznaczony nie może przekroczyć lat 10.

7. W przypadkach wskazanych w ust. 3 pkt 1-3 i 5), w uzasadnionych sytuacjach, Zarząd może zawrzeć umowę najmu również na czas nieoznaczony.

§ 4

1. Najemcy lokali, o których mowa w § 3:
 - 1) ust. 1 obowiązani są uiszczać czynsz najmu ustalony w wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert;
 - 2) ust. 2 pkt 1 obowiązani są uiszczać czynsz najmu zgodnie z art. 27 § 2 Zakładowego Regulaminu wynagradzania pracowników WSM; z wynagrodzenia pracownika za jego wiedzę i zgodą dokonuje się potrącenia opłat za najem lokalu, zawarty na czas trwania stosunku pracy;
 - 3) ust. 2. pkt 2-6 zobowiązani są uiszczać czynsz najmu ustalony według zasad przyjętych uchwałą nr 1/2010 z 18 stycznia 2010 r. Rady Nadzorczej WSM w sprawie ponoszenia i rozliczania kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym spółdzielni oraz ustalania opłat za korzystanie z lokali w WSM z późniejszymi zmianami, w wysokości:
 - a) nie mniejszej niż suma 3% wartość odtworzeniowej lokalu w skali roku oraz opłat niezależnych od spółdzielni, z zastrzeżeniem lit. „b”,
 - b) w uzasadnionych i udokumentowanych przypadkach, po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwej Komisji Rady Nadzorczej WSM - nie mniejszej niż suma kosztów utrzymania lokalu i opłat niezależnych od Spółdzielni.
2. Zarząd podejmując decyzję o zawarciu umowy z osobami, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 4 bierze pod uwagę następujące okoliczności:
 - 1) posiadanie przez najemcę na dzień ustania członkostwa prawa do wkładu mieszkaniowego o wartości pozwalającej na pokrycie zaległości za użytkowanie tego lokalu wraz z odsetkami, kosztami sądowymi oraz kaucją zabezpieczającą, ustaloną zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 5;
 - 2) występowanie nadwyżki; w przypadku stwierdzenia nadwyżki, Zarząd powinien zobowiązać potencjalnego najemcę do przeznaczenia jej na poczet przyszłego czynszu najmu.

§ 5

1. Zarząd zamieszcza ogłoszenia o konkursie ofert, na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, stronie internetowej Spółdzielni, klatkach schodowych budynków mieszkalnych Spółdzielni. Zarząd może dodatkowo zamieścić ogłoszenia o konkursie w innych miejscach, w tym w wybranej prasie o zasięgu ogólnopolskim.
2. Ogłoszenie o konkursie ofert powinno zawierać w szczególności:
 - 1) określenie lokalu, który ma być oddany w najem;
 - 2) okres najmu;
 - 3) adres, pod którym należy składać oferty;
 - 4) termin, do którego należy składać oferty;
 - 5) wysokość kaucji;
 - 6) wysokość minimalnego czynszu najmu;
 - 7) dane kontaktowe, gdzie zainteresowane osoby mogą uzyskać bliższe informacje na temat lokali oraz możliwości ich obejrzenia;
 - 8) zastrzeżenie o możliwości odwołania konkursu ofert lub jego unieważnienia bez podania przyczyn.
3. Uczestnicy konkursu ofert składają oferty w zamkniętych kopertach z napisem „Oferta najmu lokalu nr....., przy ul.” w Biurze Zarządu Spółdzielni, przy ul. Elbląskiej 14.
4. Oferta, złożona na formularzu stanowiącym załącznik do ogłoszenia o konkursie, powinna zawierać dane:
 - 1) w przypadku osoby fizycznej:
 - a) dane osobowe, w szczególności:
 - imię i nazwisko oferenta,
 - adres,
 - numer PESEL,
 - nr dowodu osobistego lub paszportu,
 - b) oferowaną wysokość czynszu najmu,
 - c) dane kontaktowe.
 - 2) w przypadku osoby prawnej:
 - a) status prawny oferenta potwierdzony aktualnym odpisem z właściwego rejestru, Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
 - b) numer NIP,
 - c) oświadczenie o niezaleganiu ze składkami ZUS i niezaleganiu z podatkami,
 - d) oferowaną wysokość czynszu najmu,

- e) dane kontaktowe.
5. Zarząd dokonuje rozstrzygnięcia konkursu ofert na najbliższym posiedzeniu, po terminie ogłoszenia konkursu.

Rozdział 3

Postępowanie w sprawie oddania w najem lokalu użytkowego

§ 6

1. Lokale użytkowe oddawane w najem mogą być wynajmowane na rzecz osób fizycznych i prawnych wyłonionych w konkursie ofert, z zastrzeżeniem § 7 ust. 5.
2. Postanowień niniejszego Regulaminu nie stosuje się do lokali użytkowych które wynajmowane są cyklicznie na godziny, pomieszczeń gospodarczych, garaży i parkingów wielostanowiskowych.

§ 7

1. W razie dysponowania przez Spółdzielnię lokalem użytkowym, który Zarząd zamierza oddać w najem, ogłaszany jest konkurs ofert.
2. Ogłoszenia o konkursie ofert właściwy Dyrektor Osiedla lub Zarząd zamieszcza na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert na stronie internetowej Spółdzielni oraz w wybranych mediach w:
 - 1) prasie o zasięgu ogólnopolskim;
 - 2) mediach elektronicznych.
3. Ogłoszenie o konkursie ofert powinno zawierać w szczególności:
 - 1) określenie lokalu, który ma być oddany w najem;
 - 2) okres i na jaki rodzaj działalności lokal ma być oddany w najem;
 - 3) zasady konkursu ofert;
 - 4) adres, pod którym należy składać oferty;
 - 5) termin, do którego należy składać oferty;
 - 6) wysokość minimalnego czynszu najmu;
 - 7) dane kontaktowe, gdzie zainteresowane osoby mogą uzyskać bliższe informacje na temat lokali oraz możliwości ich obejrzenia;
 - 8) zastrzeżenie o możliwości odwołania konkursu ofert lub jego unieważnienia bez podania przyczyn.
4. Uczestnicy konkursu składają oferty w siedzibie Administracji właściwego Osiedla. Oferta powinna zawierać:
 - 1) aktualny odpis z właściwego rejestru, Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej;
 - 2) dowód nadania numeru NIP;
 - 3) oświadczenie o niezaleganiu ze składkami ZUS i niezaleganiu z podatkami;
 - 4) rodzaj działalności, jaka ma być wykonywana w lokalu;
 - 5) oferowana wysokość czynszu najmu.
5. W przypadku braku ofert w ogłoszonym konkursie ofert, właściwy Dyrektor Osiedla lub Zarząd ma prawo zawrzeć umowę najmu z wolnej ręki, bez ogłaszania dalszych konkursów. W celu poszukiwania potencjalnego najemcy, Dyrektor Osiedla lub Zarząd może w szczególności:
 - 1) umieścić ogłoszenie o możliwości zawarcia umowy najmu na stronie internetowej Spółdzielni i innych mediach elektronicznych, wskazując minimalną wysokość czynszu najmu;
 - 2) zlecić poszukiwanie najemcy wybranemu przez siebie pośrednikowi w obrocie nieruchomościami. Koszty pośrednictwa ponosi Osiedle. W tej sytuacji treść niniejszego paragrafu oraz § 8 stosuje się odpowiednio.

§ 8

1. Złożone oferty Dyrektor Osiedla przekazuje Radzie Osiedla w celu ich zaopiniowania, w szczególności w zakresie preferowanego rodzaju działalności w lokalu oraz wysokości czynszu najmu i innych opłat związanych z najmem lokalu.
2. Zaopiniowane przez Radę Osiedla oferty, wraz ze stanowiskiem Dyrektora Osiedla, są przekazywane Zarządowi.
3. Zarząd po zapoznaniu się z opiniami Rady Osiedla i Administracji Osiedla wydaje „Decyzję o wynajęciu lokalu użytkowego” dla oferenta, z którym zostanie podpisana umowa najmu.
4. Na podstawie decyzji, o której mowa w ust. 3, umowę najmu w imieniu Spółdzielni zawiera Dyrektor Osiedla – Pełnomocnik Zarządu i jeden Członek Zarządu.
5. W Osiedlach administrowanych przez Zarząd umowy najmu na podstawie decyzji, o której mowa w ust. 3, podpisuje dwóch Członków Zarządu.

Rozdział 4

Ogólne zasady najmu lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 9

1. W umowie najmu określa się w szczególności:
 - 1) strony umowy;
 - 2) lokal będący przedmiotem umowy, w tym:
 - a) położenie budynku, w którym jest usytuowany lokal będący przedmiotem najmu,
 - b) położenie lokalu w budynku,
 - c) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenie techniczne i instalacje oraz opis ich stanu.
 - 3) obowiązki wynajmującego i najemcy lub informację, że obowiązki te określają art. 6a i 6b powołanej na wstępie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 4) wysokość:
 - a) czynszu najmu,
 - b) kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu czynszu i szkód, jakie najemca może wyrządzić w przedmiocie najmu,
 - c) innych opłat, jakie najemca jest zobowiązany wpłacać na rzecz Spółdzielni w związku z najmem lokalu;
 - 5) kaucję w wysokości czynszu:
 - a) od 1 do 6 miesięcy, płatną przed udostępnieniem lokalu – w przypadku lokali mieszkalnych,
 - b) od 3 do 6 miesięcy, płatną przed udostępnieniem lokalu – w przypadku lokali użytkowych,
 - c) w sytuacji gdy najemca ponosi znaczne koszty związane z remontem i adaptacją lokalu, Zarząd na wniosek najemcy, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Osiedla, może obniżyć lub odstąpić od obowiązku wpłacenia przez najemcę kaucji w wysokości określonej w § 9 ust. 1 pkt 5 lit. „b” albo zastąpić ją inną formą zabezpieczenia prawidłowego wykonania umowy.
 - 6) rodzaj działalności prowadzonej w lokalu oddanym w najem – w przypadku lokalu użytkowego;
 - 7) czas trwania umowy.
2. W umowie najmu zamieszcza się informację, że do najemcy mają zastosowanie przepisy Regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego w osiedlach WSM.
3. Najemcy bez zgody Spółdzielni nie wolno podnajmować całości lub części lokalu, albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie. Naruszenie tego warunku stanowić może podstawę do rozwiązania umowy najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia.
4. Najemca zobowiązuje się do złożenia w siedzibie Spółdzielni w terminie 7 dni od daty podpisania umowy najmu, aktu notarialnego o poddaniu się przez najemcę rygorowi egzekucji wprost z aktu notarialnego co do:
 - 1) wydania lokalu - na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego,
 - 2) egzekucji należności czynszowych do kwoty stanowiącej równowartość od 6 do 12 miesięcznych należności czynszowych - na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego, W uzasadnionych przypadkach Zarząd może obniżyć lub podwyższyć wysokość kwoty zabezpieczenia, o której mowa powyżej.
5. Wydanie przedmiotu umowy następuje po złożeniu w siedzibie Spółdzielni aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 4.
6. W przypadku niezłożenia w siedzibie Spółdzielni aktu notarialnego w terminie, o którym mowa w ust. 4, – Spółdzielnia jest uprawniona do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
7. Za miesięczny czynsz najmu dla wyliczenia kaucji zabezpieczającej i kwoty dobrowolnego poddania się egzekucji w formie aktu notarialnego przyjmuje się sumę wszelkich opłat płaconych przez Najemcę na rzecz Wynajmującego tj. czynsz najmu podstawowy + opłaty niezależne od Wynajmującego + podatek VAT.

§ 10

1. Wysokość czynszu najmu powinna być ustalona na poziomie zapewniającym Spółdzielni pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zysk.
2. W odniesieniu do lokali mieszkalnych wysokość pobieranego czynszu najmu określona została w § 4 ust.1 pkt 1-3 Regulaminu.
3. W odniesieniu do lokali użytkowych, jest to wysokość czynszu najmu zaakceptowana przez Spółdzielnię, przy uwzględnieniu cen na rynku najmu lokali użytkowych.
4. Opłaty, o których mowa w ust. 2 i 3 najemca jest obowiązany wносить od dnia podpisania umowy najmu, chyba że w umowie najmu postanowiono inaczej.

5. Zmiana wysokości czynszu najmu następuje w:
- 1) lokalach mieszkalnych – na zasadach wynikających z przepisów art. 7 – 13 powołanej wyżej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 2) lokalach użytkowych – na zasadach wynikających z umowy najmu i przepisów Kodeksu cywilnego.

§ 11

1. Zwrot kaucji następuje w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności wobec Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.
2. Wysokość kaucji do zwrotu po zakończeniu najmu w przypadku umów najmu:
 - 1) lokali mieszkalnych – ustala się na podstawie art. 6 ust. 3 powołanej wyżej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - 2) lokali użytkowych – ustala się w umowie.

§ 12

1. Przekazanie lokalu najemcy i jego zwrot po zakończeniu najmu następują na podstawie protokołu zdawczo/odbiorczego zawierającego w szczególności:
 - 1) określenie stron i osób działających w ich imieniu;
 - 2) określenie lokalu:
 - a) adres budynku,
 - b) numer lokalu w budynku,
 - c) powierzchnię lokalu i ilość pomieszczeń w lokalu,
 - d) stan techniczny lokalu i jego wyposażenia,
 - e) zapis wskazań zamontowanych urządzeń pomiarowych.
2. Protokół podpisują strony. W przypadku, gdy protokół jest spisywany po zakończeniu najmu a najemca nie stawiał się – należy zaznaczyć ten fakt i podać przyczyny nie stawienia się byłego najemcy.

§ 13

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, do czasu jego opróżnienia i opuszczenia, zobowiązane są płacić Spółdzielni odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu w wysokości 200% dotychczasowego czynszu najmu.
2. Bez tytułu prawnego zajmują lokal osoby, które w szczególności:
 - 1) utraciły tytuł prawny do jego zajmowania w wyniku wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania umowy najmu przez spółdzielnię;
 - 2) pozostały w lokalu po śmierci najemcy;
 - 3) pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę.

§ 14

Wszelkie zmiany umowy najmu wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

Rozdział 5

Postanowienia końcowe

§ 15

1. Uczestnik konkursu ofert zobowiązany jest do zapoznania się z niniejszym Regulaminem i przyjęcia zawartych w nim zasad.
2. Regulamin najmu lokali w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej powinien być udostępniony w siedzibie Spółdzielni oraz zamieszczony na jej stronie internetowej.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie stosuje się przepisy powołane na wstępie.

§ 17

Traci moc regulamin stanowiący załącznik do Uchwały nr 68/2011 Rady Nadzorczej z dnia 10.10.2011 r., zmieniony uchwałą nr 67 /2012 Rady Nadzorczej w dniu 02.07.2012 r.