

## **ZASADY WYNAJMU LOKALI MIESZKALNYCH.**

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

#### **§ 1**

##### **[Zakres regulacji]**

1. Podstawą prawną niniejszych Zasad wynajmu lokali mieszkalnych jest §57 Statutu Spółdzielni.
2. Zasady wynajmu lokali mieszkalnych ustalają tryb postępowania przy wynajmie lokali mieszkalnych.

#### **§ 2**

##### **[Wynajmujący]**

Wynajmującym lokal mieszkalny jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „OSIEDLE MŁODYCH” w Poznaniu z siedzibą w Poznaniu, os. Piastowskie 16 w imieniu i na rzecz której działa jej Zarząd.

#### **§ 3**

##### **[Tryb wynajmu]**

1. Lokale mieszkalne z zastrzeżeniem ust. 2, są wynajmowane w trybie przetargowym,.
2. W trybie bezprzetargowym Zarząd Spółdzielni może wynająć wolny lokal mieszkalny:
  - a) na który nie wpłynęły oferty w ogłoszonym przetargu lub nie nastąpiło podpisanie umowy z wybranym oferentem,
  - b) od ogłoszenia przetargu zakończonego podpisaniem umowy nie upłynęło więcej niż 6 (sześć) miesięcy,
  - c) w innych uzasadnionych przypadkach, na podstawie odrębnej decyzji Zarządu.

### **II. TRYB PRZETARGOWY.**

#### **§ 4**

##### **[ Ogłoszenie przetargu]**

1. Przetarg na wynajem wolnego lokalu mieszkalnego Zarząd Spółdzielni ogłasza w okresie trwania wypowiedzenia umowy najmu lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym (z powodu zadłużenia lub nie przestrzegania zapisów umownych) przetarg jest ogłaszany po przejęciu przez Spółdzielnię lokalu od dotychczasowego najemcy.

## **§ 5**

### **[Forma przetargu]**

Przetarg przeprowadza się w formie przetargu pisemnego nieograniczonego.

## **§ 6**

### **[Treść ogłoszenia]**

Ogłoszenie przetargu winno zawierać:

- a) zwięzły opis lokalu, powierzchnię lokalu, położenie, piętro, stan techniczny lokalu,
- b) wysokość wadium (powierzchnia x czynsz najmu), termin i sposób wpłaty,
- c) stawka wywołania (czynsz najmu),
- d) miejsce i termin składania ofert.

Wzór treści ogłoszenia przetargu stanowi załącznik nr 1 do niniejszych Zasad.

## **§ 7**

### **[Miejsce ogłoszenia]**

Treść ogłoszenia przetargu jest umieszczana w szczególności: na stronie internetowej Spółdzielni,  
na tablicach ogłoszeń usytuowanych w siedzibie Zarządu Spółdzielni i Kierownictwach Osiedli.

## **§ 8**

### **[Wadium]**

Wadium płatne przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni lub w innej formie w wysokości i w czasie określonych w ogłoszeniu przetargu i jest warunkiem uczestniczenia w przetargu.

## **§ 9**

### **[Zwrot wadium]**

1. Wadium zostanie zwrócone:
  - a) jeżeli oferta została odrzucona przez Komisję Przetargową,

- b) w przypadku unieważnienia przetargu,
  - c) w przypadku nie wybrania oferty przez Komisję Przetargową,
  - d) w przypadku nie zatwierdzenia wyboru Komisji przez Zarząd Spółdzielni,
  - e) na pisemny wniosek oferenta, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert.
2. Wadium zostanie zwrócone w terminie 7 dni od daty podjęcia przez Zarząd Spółdzielni decyzji o której mowa w § 18 ust. 2.
3. Wadium wpłacone przez oferenta, którego Zarząd Spółdzielni zatwierdził jako najemcę zostanie zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej wiarygodność Spółdzielni.

## **§ 10** **[Treść oferty]**

Oferta powinna zawierać:

- a) dane oferenta: imię, nazwisko, pesel,
- b) adres do korespondencji, numer telefonu, adres mailowy,
- c) oferowaną wysokość czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu,
- d) potwierdzenie wpłaty wadium,
- e) oświadczenie o braku uwag do stanu technicznego lokalu,
- f) oświadczenie – zgoda na przeglądanie i przetwarzanie informacji gospodarczych w Krajowym Rejestrze Długów,
- g) oświadczenie o zaznajomieniu się z obowiązującym wzorem umowy najmu,
- h) zgoda na przetwarzanie danych osobowych oferenta,
- i) podpis oferenta.

## **§ 11** **[Forma oferty]**

Oferty powinny być złożone na piśmie w nieprzejrzystej i trwale zabezpieczonej kopercie. Na opakowaniu zewnętrznym powinien znajdować się tylko napis: „OFERTA PRZETARGOWA na \_\_\_\_\_”

## **§ 12** **[Termin składania ofert]**

Ofertę należy złożyć w terminie wskazanym w ogłoszeniu przetargu.

### **§ 13**

#### **[Tryb powołania i skład Komisji Przetargowej]**

1. Komisję Przetargową powołuje Zarząd Spółdzielni.
2. Komisja składa się z 3-5 członków.
3. Posiedzenia Komisji Przetargowej zwołuje Przewodniczący Komisji.
4. Posiedzenie Komisji uznaje się za ważne, jeżeli odbywa się w składzie minimum 3 jej członków.

### **§ 14**

#### **[Kompetencje]**

Do kompetencji Komisji Przetargowej należy:

- a) przygotowanie ogłoszenia i sporządzenie listy otrzymanych ofert,
- b) ocena przedłożonych ofert pod względem formalnym obejmująca takie czynności jak: zbadanie nienaruszalności kopert zawierających oferty, otwarcie kopert i odczytanie ofert oraz pod względem merytorycznym,
- c) wykluczenie z postępowania przetargowego oferenta, w przypadku stwierdzenia, że dostarczone przez niego informacje istotne dla prowadzonego postępowania są nieprawdziwe,
- d) w przypadku złożenia przynajmniej jednej oferty sporządzenie protokołu z przebiegu postępowania przetargowego zawierającego informację o warunkach przetargu, złożonych ofertach oraz wnioskach do Zarządu Spółdzielni o zawarcie umowy z zaproponowanym przez Komisję oferentem.

### **§ 15**

#### **[Otwarcie ofert]**

Otwarcie kopert zawierających oferty następuje bez udziału oferentów w siedzibie Spółdzielni.

### **§ 16**

#### **[Odrzucenie oferty]**

Oferta ulega odrzuceniu bez rozpatrzenia, tzn. nie uwzględnia jej się przy wyborze najemcy, jeżeli:

- a) składający ofertę nie uścił wadium w terminie, miejscu i wysokości wskazanej w ogłoszeniu przetargu,

- b) złożona oferta jest niekompletna, nieczytelna lub nie jest podpisana,
- c) oferta złożona została po wyznaczonym terminie lub w miejscu innym niż wskazane w ogłoszeniu przetargu,
- d) oferta została złożona przez członka Komisji Przetargowej,
- e) oferta nie odpowiada warunkom przetargu.

## **§ 17**

### **[Kryterium wyboru ofert]**

Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Komisja Przetargowa kieruje się oferowaną wysokością czynszu najmu.

## **§ 18**

### **[Rozstrzygnięcie przetargu]**

1. Rozstrzygnięcie przetargu następuje w terminie określonym w ogłoszeniu przetargu.
2. Rozstrzygnięcie Komisji Przetargowej wraz z najkorzystniejszą ofertą lub wnioskiem o unieważnienie przetargu zostaje przedstawione do decyzji Zarządu Spółdzielni.
3. Oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy wybrano inną ofertę albo gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek ze zgłoszonych ofert.
4. Zarząd Spółdzielni zastrzega sobie prawo zmiany, odwołania i unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

## **§ 19**

### **[Powiadomienie o wyniku przetargu]**

O wyniku przetargu oferenci zostaną powiadomieni pisemnie po jego zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.

## **§ 20**

### **[Zakończenie postępowania]**

Postępowanie przetargowe ulega zakończeniu:

- a) jeżeli wybrano ofertę najkorzystniejszą i podpisano umowę,
- b) jeżeli przetarg został unieważniony.

## **§ 21**

### **[Unieważnienie przetargu]**

Przetarg zostaje unieważniony gdy:

- a) w wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna oferta,
- b) wszystkie złożone oferty podlegały odrzuceniu,
- c) złożone oferty zawierały niższą stawkę czynszu najmu od stawki wywołania (czynsz najmu),
- d) wystąpiła istotna zmiana okoliczności, których nie można było wcześniej przewidzieć,
- e) postępowanie jest obciążone niemożliwą do usunięcia wadą,
- f) w innych uzasadnionych wypadkach.

## **§ 22**

### **[Poufność]**

1. Informacje dotyczące sprawdzania, oceny i wyboru ofert nie zostaną ujawnione oferentom ani osobom trzecim.
2. Wszelkie informacje podane przez oferentów w ofercie i dokumentach do niej załączonych, a dotyczące ich wiarygodności ekonomicznej będą traktowane jako poufne i nie będą udostępniane osobom trzecim.

## **§ 23**

### **[Zgoda na najem lokalu mieszkalnego]**

1. Podstawą do podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego jest protokół Komisji Przetargowej podpisany przez jej członków i zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana przedstawił nieprawdziwe dane, nie przedłożył wymaganych dokumentów, uchylił się od wpłacenia kaucji lub od zawarcia umowy traci wpłacone wadium a Zarząd Spółdzielni nie podpisuje z nim umowy najmu.

## **III. UMOWA NAJMU.**

## **§ 24**

### **[Umowa najmu lokalu]**

1. Umowa najmu może być zawarta po dostarczeniu wymaganych dokumentów oraz wpłaceniu przez zainteresowanego kaucji w wysokości sześciokrotności czynszu najmu brutto stanowiącej zabezpieczenie wykonania zawartej umowy. Wzór umowy stanowi załącznik nr 2 niniejszych zasad.

2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zostanie zawarta w trybie ustawy o ochronie praw lokatorów.

2. Zawarta umowa najmu jest dokumentem na podstawie którego Kierownictwo Osiedla przekazuje lokal mieszkalny nowemu najemcy.

#### **IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

##### **§ 25**

##### **[Postanowienia końcowe]**

Niniejsze zasady zostały zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu uchwałą nr 2/2022 w dniu 13 stycznia 2022 roku i obowiązują z dniem podjęcia.