

**REGULAMIN
DOBORU NAJEMCÓW LOKALI
FORDOŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

I. Podstawa prawna i zasady ogólne.

§1

Niniejszy regulamin został opracowany i w oparciu o następujące przepisy:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. Nr 2018. 1285 ze zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. 2018.845 ze zmianami),
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. 2019.737 ze zmianami),
4. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. 2019.1145 ze zmianami),
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. DZ.U.2019.1182 ze zmianami),
6. Statut Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 2

1. Niniejszy regulamin dotyczy najmu samodzielnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych.
2. Regulamin nie dotyczy pomieszczeń nie stanowiących samodzielnych lokali takich jak: komórki i zabudowane części korytarzy itp.
Do najmu takich pomieszczeń stosuje się wyłącznie przepisy kodeksu cywilnego, a czynsz ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 3

1. Przedmiotem najmu mogą być samodzielne lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe stanowiące własność Spółdzielni, wolne w sensie prawnym.
2. Najemcami lokali samodzielnych mogą być osoby fizyczne lub prawne.

II. Definicje.

§ 4

Użytym w niniejszym Regulaminie zwrotom i pojęciom nadaje się następujące znaczenie:

1. **Budynek** - obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundamenty i dach,
2. **Kaucja** - określona suma pieniędzy, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń w przypadku niewywiązania się lub niewłaściwego wykonania umowy. Kaucja może być wykorzystana na pokrycie strat wynikłych z realizacji umowy,

3. **Komisja przetargowa** - komisja powołana uchwałą Zarządu Spółdzielni w celu przeprowadzenia przetargu,
4. **Lokal samodzielny** - to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb służących celom mieszkaniowym i innym,
5. **Mienie Spółdzielni** – są to nieruchomości stanowiące zasoby mieszkaniowe, ale nie przynależne do nieruchomości rozumianej jako nieruchomości gruntowej niezabudowanej lub zabudowanej jednym lub kilkoma budynkami służące:
 - a) do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, oświatowo - kulturalnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi,
 - b) osobom zamieszkałym w zasobach Spółdzielni, czyli w szczególności nieruchomości zabudowane śmietnikami, urządzeniami małej architektury, sieciami uzbrojenia, budowlami tj.: drogami, parkingami, zatokami postojowymi związanymi z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego wraz z gruntami przynależnymi,
6. **Nieruchomość** – części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
7. **Nieruchomość wspólna** – oznacza grunt oraz te części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
8. **Oplaty** – należności wnoszone przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, mienia Spółdzielni, dostawy mediów oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
9. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania,
10. **Oferent** – uczestnik przetargu.
11. **Przetarg ofertowy** – sposób wyboru oferenta w celu zawarcia umowy. Najemcą zostaje osoba lub podmiot prawny, która złoży w formie pisemnej najkorzystniejszą ofertę,
12. **Przetarg ograniczony lub nieograniczony** – forma i sposób powiadomienia oferentów o ogłoszonym przetargu,
13. **Spółdzielnia** – oznacza Fordońską Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Bydgoszczy,
14. **Udział w nieruchomości wspólnej** – odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,

15. **Użytkownik lokalu** – właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, a posiadająca udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, najemca i osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,

16. **Zasoby mieszkaniowe** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, lokale, nieruchomości wspólną budynków mieszkalnych, budowle i urządzenia infrastruktury określone w piśmie Ministra Finansów.

§ 5

1. Informację o wolnym lokalu mieszkalnym przeznaczonym do wynajęcia Zarząd umieszcza na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Informacja powyższa winna zawierać:
 - a) opis lokalu,
 - b) orientacyjną wysokość miesięcznego czynszu i opłat,
 - c) termin składania ofert wraz z udokumentowanymi dochodami.
3. Jeżeli w wyniku informacji ogłoszonej w trybie określonym w ust. 1 nie wpłynie żadna oferta, Zarząd może ogłosić informację w prasie lokalnej.
4. Z osobą fizyczną zostanie zawarta umowa najmu instytucjonalnego.

§ 6

Wyboru najemcy dokonuje Zarząd, kierując się wysokością dochodów, pozwalającą na domniemanie, że czynsz najmu będzie regulowany na bieżąco.

§ 7

O sposobie rozpatrzenia ofert Zarząd zawiadamia każdego oferenta na piśmie.

§ 8

Z pominięciem trybu określonego w §§ 5 – 6 umowy najmu lokali mieszkalnych mogą być zawierane z Gminą Bydgoszcz, z przeznaczeniem na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

III. Najem lokali użytkowych

§ 9

1. Samodzielne lokale użytkowe wynajmowane są w drodze przetargu: ograniczonego, nieograniczonego, ofertowego lub negocjacji warunków umowy.
2. Lokale użytkowe powstałe w wyniku adaptacji piwnic, pomieszczeń zsypowych itp. wynajmowane są w drodze negocjacji warunków umowy.

3. Zarząd Spółdzielni zamieszcza ogłoszenie o przetargu na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej na 10 dni przed terminem przetargu. Przy przetargu ograniczonym zawiadomienie o przetargu można skierować do uprzednio wytypowanych przynajmniej dwóch podmiotów.
4. Ogłoszenie-zawiadomienie o przetargu winno zawierać następujące informacje:
 - a) dane dotyczące lokalu, jego powierzchnię i stan techniczny,
 - b) przeznaczenie lokalu,
 - c) termin i miejsce składania ofert,
 - d) wysokość wymaganej kaucji i termin jej wpłaty,
 - e) zastrzeżenie, że uczestnik przystępujący do przetargu winien posiadać aktualny wypis z rejestru sądowego lub rejestru działalności gospodarczej,
 - f) termin otwarcia ofert.

§ 10

1. Przetarg lub negocjacje prowadzi Komisja powołana przez Zarząd.
2. W przypadku, gdy zostaną złożone dwie (lub więcej) ofert o zbliżonych propozycjach tak, że wybór między nimi będzie niemożliwy lub utrudniony, Komisja zarządza przetarg bezpośredni, do którego zaprasza tylko oferentów, którzy złożyli powyższe oferty.

§ 11

1. Komisja może odwołać przetarg przed jego rozpoczęciem bez podania przyczyny.
2. Komisja unieważnia przetarg ofertowy – jeżeli nie wpłynęła ani jedna ważna oferta.

§ 12

Do przetargu nie może zostać dopuszczona osoba posiadająca zadłużenia w stosunku do FSM.

§ 13

Zarząd ogłasza przetarg ofertowy szczególnie wtedy, gdy o wyborze najkorzystniejszej oferty mają zadecydować inne czynniki, obok wysokości zaproponowanego czynszu (jak np. nakłady, których poniesienie na lokal jest konieczne, preferowana branża z uwagi na potrzeby mieszkańców).

§ 14

1. Z przeprowadzonego przetargu Komisja sporządza protokół, w którym opisuje przebieg przetargu.

2. W protokóle z przetargu ofertowego Komisja sporządza uzasadnienie wyboru oferty, tj. wskazuje ocenę złożonych ofert i przesłanki wyboru najkorzystniejszej oferty.
3. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji.

§ 15

O wyborze oferty Spółdzielnia zawiadamia na piśmie wszystkich oferentów.

W zawiadomieniu do zwycięzcy przetargu, Spółdzielnia podaje termin zawarcia umowy najmu i wpłaty zabezpieczenia.

IV. Najem garaży i miejsc postojowych.

§ 16

Garaże i miejsca postojowe wolne w sensie prawnym i faktycznym stanowiące własność FSM mogą być wynajmowane osobom fizycznym i prawnym.

§ 17

Czynsz najmu ustala się w formie kalkulacji z tym, że nie może on być niższy niż opłaty wnoszone przez członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do garażu lub miejsca postojowego.

V. Przepisy końcowe.

§ 18

Jeżeli przetarg nie dojdzie do skutku z powodu braku oferentów lub unieważnienia przetargu, Zarząd wyłania najemcę lokalu w drodze negocjacji warunków umowy z osobą zainteresowaną najmem lokalu.

§ 19

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą nr 11/2/2020 z dnia 04.02.2020 r., z mocą obowiązującą od dnia 04.02.2020 r.