

**REGULAMIN DOBORU NAJEMCÓW  
LOKALI MIESZKALNYCH,  
UŻYTKOWYCH, GARAŻY  
STANOWIĄCYCH MIENIE KUJAWSKIEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
W INOWROCŁAWIU**

## 1. Podstawy prawne

1. USTAWA z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27)
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733)
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93)
5. Statut Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu

## 2. Postanowienia ogólne

### § 1

Niniejszy regulamin określa sposób i tryb przeprowadzania przetargu ustnego nieograniczonego oraz przeprowadzania negocjacji stawki miesięcznej po przetargach zakończonych wynikiem negatywnym, na ustalenie stawki eksploatacyjnej najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

### § 2

## 3. Definicje

**Czynsz** - Iloczyn stawki eksploatacyjnej i powierzchni użytkowej lokalu /garażu plus opłata z tytułu podatków od nieruchomości oraz opłata z tytułu wieczystego użytkowania. Czynsz nie obejmuje opłaty za odpady komunalne oraz dostarczanych mediów do lokali.

**Garaż** – pomieszczenie służące do przechowywania i parkowania pojazdów.

**KSM** – Kujawska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Inowrocławiu.

**Kaucja** – określona suma pieniędzy, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń w przypadku niewywiązania się najemcy z umowy lub niewłaściwego wykonania umowy przez najemcę

**Komisja przetargowa** – komisja powołana uchwałą Zarządu KSM w celu przeprowadzenia przetargu.

**Lokal** – lokal mieszkalny lub użytkowy, stanowiący mienie Spółdzielni przeznaczony do wynajmu.

**Oferent** – osoba składająca ofertę na najem lokalu/garażu.

**Stawka wywoławcza:**

1. lokale użytkowe – miesięczna stawka zapewniająca pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu oraz zysk KSM, ustalana przez Zarząd KSM z uwzględnieniem sytuacji rynkowej na rynku najmu oraz Uchwał Rady Nadzorczej KSM w zakresie rocznych planów finansowo – gospodarczych.
2. lokale mieszkalne – miesięczna stawka czynszu wynikająca z sumowania kosztów utrzymania lokalu w danej nieruchomości budynkowej. W skład stawki czynszu wchodzi koszty eksploatacji, remontów, konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego budynku, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, wind, domofonu, zieleni, ubezpieczenia nieruchomości, podatków od nieruchomości, utrzymania stacji uzdatniania wody, utrzymania osłon śmietnikowych i inne koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

**Pranie brudnych pieniędzy i finansowanie terroryzmu** – działania zmierzające do wprowadzenia do legalnego obrotu pieniędzy lub innych wartości majątkowych uzyskanych z nielegalnych źródeł bądź służących do finansowania nielegalnej działalności.

**Przekształcenie podmiotowe** - zmiana podmiotów występujących w roli stron umowy, powstała w związku ze zmianą formy prawnej, przeniesieniem majątku najemcy na inny podmiot.

**Przetarg ustny nieograniczony** – sposób wyboru najkorzystniejszej oferty, w którym udział wziąć mogą wszyscy oferenci, którzy wpłacili wadium.

*Maj*

**Stawka eksploatacji podstawowej** – stawka zapewniająca pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu (w tym: koszty zarządu i administracji, remontów, konserwacji, utrzymania porządku i czystości, zieleni, należytego stanu technicznego budynku, kosztów ubezpieczeń, itp.) oraz zysk KSM, uzyskana w drodze przetargu lub negocjacji.

**Wadium** – określona suma pieniędzy wpłacana na poczet zabezpieczenia dotrzymania warunków postępowania przetargowego.

**Procedura AML** – procedura związana z przeciwdziałaniem praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. Dokonywanie oceny ryzyka i weryfikacji kontrahentów pod kątem udziału w praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu.

### 3. Tryb przetargowy

#### § 3

1. Lokale użytkowe, lokale mieszkalne, garaże, wynajmowane są w trybie przetargowym, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W trybie bezprzetargowym mogą być wynajmowane:
  - 1) lokale i garaże, na które nie wpłynęła żadna oferta w ogłoszonych dwóch kolejnych przetargach lub nie nastąpiło podpisanie umowy z wybranym oferentem,
  - 2) lokale, co do których w okresie wypowiedzenia umowy najmu została złożona oferta na wynajem lokalu, proponująca kontynuację dotychczas prowadzonej działalności w lokalu na dotychczasowych warunkach,
  - 3) lokale i garaże, w których dotychczasowi najemcy dokonują przekształcenia w inny podmiot, są kontynuatorami praw i obowiązków wynikających z umowy,
  - 4) lokale, gdzie zachodzi korzyść dla Spółdzielni w postaci zachowania ciągłości najmu, gdy następca zobowiązuje się spłacić zadłużenie najemcy dotychczasowego, a zaproponowane przez niego warunki najmu są co najmniej równorzędne z postanowieniami umowy zawartej z dotychczasowym najemcą.
3. Decyzje o zawarciu umów w trybie bezprzetargowym podejmuje Zarząd KSM.
4. O zawarciu umów w trybie bezprzetargowym Zarząd KSM zawiadamia Radę Nadzorczą.

#### § 4

Doboru najemców lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży dokonuje się na podstawie wyników przetargów (z zastrzeżeniem § 3 ust. 2) z uwzględnieniem § 21 ust. 1 i 2.

#### § 5

Przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego nieograniczonego. Przetarg ma na celu uzyskanie najwyższej stawki eksploatacji podstawowej.

#### § 6

Warunki przetargu ustala Zarząd KSM. Obowiązkiem Zarządu Spółdzielni jest ogłosić, zorganizować i przeprowadzić przetarg.

#### § 7

Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie Zarządu KSM, w siedzibie Administracji osiedla, na terenie którego znajduje się lokal lub garaż i na stronie internetowej KSM [www.ksmino.pl](http://www.ksmino.pl) w zakładce „Przetargi”:

- 1) na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem pierwszego przetargu,
- 2) na co najmniej 3 dni przed wyznaczonym terminem drugiego przetargu.

#### § 8

Podczas jednego przetargu odbywa się licytacja tylko na najem jednego lokalu lub garażu.

*Mals*

## § 9

Lokale, garaże oferowane do najmu mogą być udostępnione zainteresowanym do zapoznania się z ich stanem faktycznym nie później niż w dniu roboczym poprzedzającym przetarg. W momencie przystąpienia do przetargu każdy oferent podpisuje oświadczenie informujące, że:

- 1) zapoznał się ze stanem faktycznym lokalu/garażu, lub
- 2) zrezygnował z możliwości zapoznania się ze stanem faktycznym lokalu/garażu.

## § 10

Zarząd może odwołać przetarg bez podania przyczyny

## § 11

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- 1) nazwę i adres KSM,
- 2) oznaczenie przedmiotu najmu wraz z powierzchnią użytkową,
- 3) termin i miejsce przetargu,
- 4) informację o wysokości wadium, formie i terminie jego wpłaty oraz informację o numerze konta do wpłaty (wadium będzie przyjmowane wyłącznie z konta osobistego lub firmowego i w przypadku nie wygrania przetargu wadium będzie zwracane na to samo konto, z którego przelew został przelany do KSM),
- 5) informację o wysokości stawki wywoławczej najmu,
- 6) informację o aktualnej wysokości pozostałych opłat miesięcznych,
- 7) informację o konieczności wpłacenia kaucji za lokal przed podpisaniem umowy, przez osobę wygrywającą przetarg,
- 8) informację o wysokości postąpienia stawki w przedmiotowej licytacji,
- 9) informację o możliwości zapoznania się z projektem umowy,
- 10) informację o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy przez osobę wygrywającą przetarg,
- 11) zastrzeżenie o prawie odwołania przetargu przez KSM bez podania przyczyny,
- 12) druk oświadczenia, iż lokal należy wykorzystywać:
  - a) lokal użytkowy - na działalność gospodarczą określoną w umowie najmu,
  - b) lokal mieszkalny – wyłącznie na cele mieszkaniowe.
- 13) druk oświadczenia, iż garaż, będący przedmiotem przetargu należy wykorzystywać tylko na przechowywanie/parkowanie pojazdów (głównie samochodu osobowego i motocykla) wyłącznie w celach prywatnych,
- 14) informację, że osoba która wygra przetarg na wynajem lokalu użytkowego, przed podpisaniem umowy, będzie podlegała procedurze AML,
- 15) informację o konieczności poinformowania KSM o celu najmu lokalu, garażu,
- 16) informację o innych pomieszczeniach ( np. piwnicach) lub tarasach przynależnych do lokali użytkowych, których ustalona przez Zarząd KSM z góry wysokość stawki nie podlega licytacji.

## § 12

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, które wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, które złożyły do dnia przetargu prawidłowo wypełniony druk oświadczenia, o którym mowa w § 11 pkt 12 i 13.
3. Zarząd ustala wysokość wadium, która nie może być niższa niż:
  - a) 3-krotność stawki wywoławczej pomnożonej przez powierzchnię użytkową lokalu - w przypadku lokalu użytkowego,
  - b) 10-krotność stawki wywoławczej pomnożonej przez powierzchnię użytkową - w przypadku lokalu mieszkalnego/garażu.

Malsz

4. Wadium należy wpłacić przelewem na konto Spółdzielni najpóźniej jeden dzień przed otwarciem przetargu
5. Dowód wniesienia wadium należy przedłożyć komisji przetargowej przed otwarciem przetargu.
6. Uczestnikom, którzy nie wygrali przetargu przysługuje zwrot kwoty wadium w terminie do 7 dni roboczych.
7. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet kaucji, której wysokość określona jest w umowie najmu.

#### § 13

Umowa najmu zawiera informację o wysokości kaucji wniesionej przed jej zawarciem.

#### §14

W przypadku podejrzenia prania brudnych pieniędzy przez osoby przystępujące do przetargu, KSM zatrzymuje wpłacone wadium do momentu wyjaśnienia sprawy z Generalnym Inspektorem Informacji Finansowej

#### § 15

1. Czynności związane z przeprowadzaniem przetargu Zarząd powierza komisji przetargowej
2. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej, w składzie co najmniej 3 osób powołuje Zarząd KSM spośród pracowników KSM.
3. Poza członkami Komisji przetargowej w przetargu uczestniczą osoby, które wniosły wadium oraz w charakterze obserwatora mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej wskazani przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

#### § 16

Zarząd KSM nie zawrze umowy najmu z:

- 1) osobami wchodzącymi w skład komisji przetargowej oraz osobami spokrewnionymi i powinowatymi z tymi osobami,
- 2) osobami, co do których zachodzą uzasadnione wątpliwości dotyczące bezstronności komisji przetargowej,
- 3) osobami, które w ciągu ostatnich 10 lat wyrządziły szkodę KSM,
- 4) osobami, w odniesieniu do których wszczęto postępowanie upadłościowe lub których upadłość ogłoszono,
- 5) osobami, z którymi KSM rozwiązała umowy, zawarte pomiędzy KSM, a tymi osobami w przeciągu ostatnich 10 lat z winy tych osób,
- 6) osobami, wpisanymi do Krajowego Rejestru Długów,
- 7) osobami, które są dłużnikami KSM,
- 8) osobami, które posiadają zaległości lub nie przestrzegają regulaminów obowiązujących w KSM,
- 9) osobami, co do których zachodzi podejrzenie prania brudnych pieniędzy i finansowania terroryzmu (w przypadku negatywnej weryfikacji),
- 10) osobami, które przystąpiły do przetargu i nie złożyły oświadczenia co do sposobu korzystania z lokalu lub garażu.

#### § 17

1. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
2. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może być mniejsze niż 1,00 zł/m<sup>2</sup>.
3. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki, dopóki prowadzący przetarg nie zakończy go trzykrotnym wywołaniem stawki.

mas

4. Przetarg jest ważny jeżeli przynajmniej jeden uczestnik przetargu zaoferował jedno postąpienie powyżej stawki wywoławczej.
5. Po zamknięciu przetargu, prowadzący ogłasza najwyższą zaoferowaną stawkę i osobę, która wygrała przetarg.

#### § 18

1. Komisja przetargowa sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu. Protokół zawiera:
  - 1) termin, miejsce i rodzaj przetargu,
  - 2) oznaczenie przedmiotu przetargu,
  - 3) listę osób uczestniczących w przetargu,
  - 4) listę osób niedopuszczonych do przetargu wraz z uzasadnieniem,
  - 5) stawkę wywoławczą oraz najwyższą osiągniętą stawkę,
  - 6) imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę osoby wyłonionej w przetargu jako najemca,
  - 7) rodzaj prowadzonej działalności w lokalu,
  - 8) imiona i nazwiska przewodniczącego, członków komisji przetargowej oraz obserwatora z ramienia Rady Nadzorczej,
  - 9) datę sporządzenia protokołu.
2. Protokół z przeprowadzonego przetargu podpisuje komisja przetargowa oraz wszyscy uczestnicy przetargu.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia umowy najmu.

#### § 19

1. Po sporządzeniu protokołu Zarząd zawiadamia wygrywającego przetarg o miejscu i terminie zawarcia umowy najmu, najpóźniej w ciągu 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. W imieniu Zarządu komisja przetargowa przekazuje wygrywającemu przetarg informację na piśmie o wygranym przetargu.
2. Jeżeli wygrywający przetarg nie stawi się w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1 lub nie wniesie wymaganej kaucji, Zarząd może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. Jeżeli osoba, która zaproponowała najwyższą stawkę w przetargu odmówi podpisania umowy, Zarząd ma prawo przeprowadzić negocjacje stawki z osobą, która zaproponowała drugą najwyższą stawkę eksploatacyjną.

#### § 20

Przetarg zakończony jest wynikiem negatywnym jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu lub osoby przystępujące do przetargu nie zaoferowały postąpienia powyżej stawki wywoławczej. W przypadku przystąpienia do przetargu przez osoby, z których żadna nie zaoferowała postąpienia stawki wywoławczej najmu, wpłacone przez te osoby wadium nie podlega zwrotowi.

#### § 21

1. Jeżeli przeprowadzony przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie dłuższym niż 3 dni robocze, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym Zarząd może obniżyć o 10% stawkę wywoławczą ustaloną w pierwszym przetargu.
2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd na 1 rok odstępuje od przeprowadzenia kolejnego przetargu.
3. W przypadku negatywnego wyniku drugiego przetargu, Zarząd ustala stawkę czynszu na przedmiotowy lokal w oparciu o odrębną Uchwałę Rady Nadzorczej i przystępuje do przeprowadzenia negocjacji stawki.

4. Negocjację stawki przeprowadza Komisja składająca się co najmniej z 2 osób powołana przez Zarząd. Negocjację stawki należy przeprowadzić w porozumieniu z Zarządem KSM.

§ 22

1. Komisja niezwłocznie rozpatruje złożoną ofertę na najem lokalu. Najemca ma obowiązek złożyć ofertę na piśmie.
2. Jeżeli w momencie przeprowadzania negocjacji stawki wystąpi kilku zainteresowanych danym lokalem, Zarząd ma obowiązek ogłosić kolejny przetarg ustny nieograniczony.

§ 23

Regulamin niniejszy stosuje się odpowiednio przy doborze dzierżawców mienia KSM.

§ 24

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy wskazane jako podstawy prawne niniejszego regulaminu.

§ 25

Niniejszy regulamin został Uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21.02.2023 Uchwałą nr 15/2023

§ 26

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały. W tym dniu traci moc *Regulamin doboru najemców lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży z 24 lutego 2005 r.*

Sekretarz Rady Nadzorczej:

.....  
/Edward Strzyżewski/

Z-ca Przewodniczącego

Rady Nadzorczej:

.....  
/Eugenia Malinowska /

UCHWAŁA NR 15/2023

1. Rady Nadzorczej Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu z dnia 21 lutego 2023 roku w sprawie Regulaminu doboru najemców lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży stanowiących mienie Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu.

---

Rada Nadzorcza Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu działając na podstawie §130 ust. 1 pkt 18<sup>1</sup> statutu Spółdzielni

uchwala

2. Regulamin doboru najemców lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży stanowiących mienie Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu.
3. Treść regulaminu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
4. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia. W tym dniu traci moc Regulamin doboru najemców lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży z dnia 24 lutego 2005 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej:  
Edward Strzyżewski



Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej:  
Eugenia Malinowska

