

REGULAMIN WYNAJMIOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH

w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Starówka” w Warszawie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Starówka”, zwanej dalej „Wynajmującym”.
2. Regulamin został opracowany na podstawie:
 - a) Statutu Spółdzielni, w szczególności § 29,
 - b) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: Ustawa),
 - c) Kodeksu Cywilnego.
3. Postanowienia niniejszego Regulaminu dotyczą wyłącznie lokali mieszkalnych. Zasady wynajmu lokali użytkowych i garaży określają odrębne przepisy.

II. PRZEZNACZENIE LOKALI I TRYB WYBORU NAJEMCY

§ 2

1. Decyzję o przeznaczeniu wolnego w sensie prawnym lokalu mieszkalnego do wynajmu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd ogłasza ofertę najmu poprzez wywieszenie informacji w siedzibie Administracji Spółdzielni oraz na stronie internetowej na okres 14 dni.

§ 3 Procedura Pierwszeństwa Członków

1. Zgodnie z § 29 ust. 2 Statutu, **pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.**
2. Procedura naboru ofert jest dwuetapowa:
 - a) **Etap I (Wewnętrzny):** Przez pierwsze 7 dni od publikacji ogłoszenia oferty mogą składać wyłącznie osoby posiadające status członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Starówka”.
 - b) **Etap II (Otwarty):** Jeżeli w Etapie I nie wpłynie żadna oferta od członka Spółdzielni spełniającego wymogi finansowe, lub jeżeli procedura z Etapu I nie doprowadzi do zawarcia umowy, oferta staje się dostępna dla osób niebędących członkami Spółdzielni.
3. W przypadku złożenia ofert przez kilku uprawnionych członków Spółdzielni (w Etapie I) lub kilku oferentów (w Etapie II), o wyborze decyduje Zarząd Spółdzielni.

III. FORMA UMOWY – NAJEM INSTYTUCJONALNY

§ 4

1. W celu zabezpieczenia interesów Spółdzielni oraz pozostałych mieszkańców, umowy najmu zawierane są wyłącznie w trybie **najmu instytucjonalnego** w rozumieniu art. 19f Ustawy.
2. Umowa najmu instytucjonalnego zawierana jest na czas oznaczony.
3. Do umowy najmu instytucjonalnego Najemca ma obowiązek załączyć **oświadczenie w formie aktu notarialnego**, w którym poddaje się egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu w terminie wskazanym w żądaniu egzekucyjnym (zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego).
4. Koszty sporządzenia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 3, ponosi Najemca.
5. Zgodnie z przepisami o najmie instytucjonalnym, w przypadku wykonania eksmisji Najemcy nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego.

IV. WYMAGANIA FINANSOWE I KAUCJA

§ 5

1. Zarząd ma prawo odmówić zawarcia umowy z osobą, która posiada zaległości płatnicze wobec Spółdzielni lub w przeszłości rażąco naruszała Regulamin Porządku Domowego.

§ 6

1. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od wpłacenia przez Najemcę **kaucji zabezpieczającej**.
2. Wysokość kaucji ustala Zarząd w ogłoszeniu o najmie, przy czym nie może ona przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu.
3. Kaucja przeznaczona jest na pokrycie ewentualnych należności z tytułu najmu przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

V. OPŁATY

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do wnoszenia na rzecz Spółdzielni:
 - a) **Czynszu najmu** – w wysokości określonej w umowie, płatnego do dnia 10-go każdego miesiąca z góry.
 - b) **Opłat eksploatacyjnych** – tytułem kosztów utrzymania nieruchomości oraz mediów (woda, ogrzewanie, ścieki, wywóz nieczystości, domofon).
 - c) Innych opłat wskazanych w Umowie.
2. Wysokość opłat eksploatacyjnych, o których mowa w ust. 1 lit. b), ustalana jest na zasadach obowiązujących **osoby niebędące członkami Spółdzielni**.

3. W przypadku, gdy Najemcą jest członek Spółdzielni „Osiedle Starówka”, przysługuje mu prawo do naliczania opłat eksploatacyjnych według stawek przewidzianych dla członków Spółdzielni (stawka preferencyjna).
4. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do waloryzacji stawki czynszu najmu zgodnie ze wskaźnikiem inflacji ogłaszany przez Prezesa GUS, na zasadach określonych w umowie najmu. Zmiana wysokości opłat eksploatacyjnych wynikająca ze zmiany cen dostawców mediów lub kosztów zarządu nie wymaga zmiany umowy, a jedynie pisemnego powiadomienia Najemcy.

VI. OBOWIĄZKI STRON I ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest używać lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegać Statutu, Regulaminu Porządku Domowego oraz dbać o stan techniczny lokalu.
2. Bez pisemnej zgody Spółdzielni Najemca nie może dokonywać zmian budowlanych w lokalu ani oddawać go w podnajem osobom trzecim.

§ 9

1. Umowa wygasa z upływem okresu, na jaki została zawarta.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę najmu przed terminem w przypadkach przewidzianych prawem, w szczególności, gdy Najemca:
 - a) Używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - b) Dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
 - c) Wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
 - d) W przypadkach wskazanych w stosownych przepisach prawa.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Starówka” oraz powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 11

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą.



(Przewodniczący Rady Nadzorczej)



(Sekretarz Rady Nadzorczej)

z-cz

UCHWAŁA NR 3 / 2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Starówka” w Warszawie z dnia 09.02.2026 r.

w sprawie uchwalenia „Regulaminu wynajmowania lokali mieszkalnych”

Na podstawie § 62 ust. 1 pkt 7 oraz § 29 ust. 2 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Starówka” uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się „Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedle Starówka”, stanowiący **Załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.
2. Regulamin określa tryb wyłaniania najemców z zachowaniem statutowego pierwszeństwa członków Spółdzielni oraz wprowadza wymóg zawierania umów w trybie najmu instytucjonalnego.

§ 2

Tracą moc wszelkie dotychczasowe regulacje wewnętrzne Spółdzielni w zakresie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych.

§ 3

Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do:

1. Opracowania wzoru umowy najmu instytucjonalnego zgodnego z niniejszym Regulaminem.
2. Publikacji Regulaminu na stronie internetowej Spółdzielni oraz w jej siedzibie.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą oddano⁵..... głosów

Przeciw uchwale oddano⁰..... głosów

Wstrzymało się⁰..... głosów

Maciej Dymowski

(Przewodniczący Rady Nadzorczej)

Krzysztof Zawadzki

(Sekretarz Rady Nadzorczej)

2026