

REGULAMIN
PRZETARGU NA NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„GÓRNIK” W KATOWICACH

I. Przepisy Ogólne

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa sposób najmu oraz organizowania i przeprowadzania przetargu na wysokość stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach położonych na gruntach o nieuregulowanym stanie terenowo – prawnym oraz lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni.
2. Lokale, o których mowa w niniejszym Regulaminie wynajmowane są wyłącznie na cele mieszkalne.

§ 2

1. Wybór oferenta w postępowaniu publicznym dokonuje się w trybie:
 - a) ustnego przetargu nieograniczonego
 - b) przetargu ofertowego pisemnego
2. Postępowanie publiczne polega na ogłoszeniu zaproszenia do wzięcia udziału w ustnym przetargu nieograniczonym lub do złożenia ofert pisemnych w przetargu ofertowym.
3. Z przebiegu przetargu sporządzany jest protokół w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.
4. Jeżeli w danym postępowaniu przetargowym oferowanych jest kilka lokali, to z przetargu sporządzany jest osobny protokół dla każdego z lokali.
5. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa w co najmniej czteroosobowym składzie.
6. W skład Komisji przetargowej wchodzi obligatoryjnie co najmniej po jednym przedstawicielu Zarządu Spółdzielni, Działu Członkowsko – Mieszkaniowego i Organizacyjno - Samorządowego Spółdzielni i Działu Czynszów i Wkładów.
7. Komisja wyłania ze swego grona Przewodniczącego Komisji, osobę prowadzącą przetarg oraz sporządzającą protokół.

§ 3

Przez „uczestnika” rozumie się osobę fizyczną lub osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, przystępującą do przetargu.

§ 4

1. Uczestnicy biorą udział w przetargu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone w formie pisemnej.
2. Osoby prawne lub jednostki organizacyjne niebędące osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną uczestniczą w przetargu przez osoby umocowane do ich reprezentacji zgodnie z wpisami do właściwych rejestrów bądź przez właściwie umocowanego pełnomocnika. Przed przystąpieniem do przetargu reprezentanci zobowiązani są przedłożyć dokumenty, z których wynikać będzie ich uprawnienie do reprezentowania osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną.



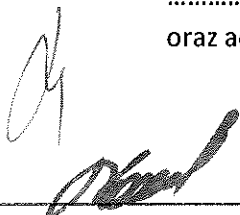
3. W przetargu uczestniczy tylko uczestnik, który podpisał oświadczenie oraz wniósł wadium. W przetargu ustnym nieograniczonym dodatkowo może uczestniczyć maksymalnie jedna osoba towarzysząca.
4. Osoby pozostające z członkami Komisji przetargowej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej oraz bliskie członkom Komisji przetargowej, pozostające z nimi w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności, nie mogą brać udziału w przetargu.
5. Prawo najmu lokalu mieszkalnego ustanowione zostanie na rzecz osoby, która wylicytuje najwyższą stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu.

§ 5

1. Uczestnik składa pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i z postanowieniami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach (załącznik nr 1).
2. Oświadczenie zawiera następujące dane:
 - imię i nazwisko (nazwa lub firma w przypadku osoby prawnej i jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną),
 - adres zamieszkania (adres siedziby w przypadku osoby prawnej i jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną),
 - PESEL (NIP/KRS w przypadku osoby prawnej i jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną),
 - adres lokalu, o który się ubiega,
 - adres e-mail;
 - potwierdzenie wniesienia wadium,
 - oświadczenie, o zapoznaniu się z postanowieniami niniejszego Regulaminu i Statutu i przyjęcie ich bez zastrzeżeń,
 - oświadczenie, o wyrażeniu zgody na przepadek wpłaconego wadium, w przypadku niespełnienia wymogu określonego w § 7 niniejszego Regulaminu,
 - oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, którego dotyczy przetarg,
3. Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Górnik” w Katowicach, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (załącznik nr 2).

§ 6

1. Uczestnik zobowiązany jest wnieść wadium w wysokości 1 000,00 PLN (jeden tysiąc złotych 00/100).
2. Wadium płatne jest przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni wskazany w ogłoszeniu o przetargu.
3. Wniesienie wadium musi być dokonane na co najmniej 2 dni robocze przed terminem przetargu. Za datę wniesienia wadium uznaje się datę uznania rachunku bankowego Spółdzielni. W tytule przelewu należy wpisać „Wadium na przetarg w dniu (data przetargu) adres lokalu – najem lokalu, imię i nazwisko oraz adres zamieszkania/nazwa firmy oraz adres siedziby firmy (uczestnika przetargu).”



4. Jeżeli w czasie przetargu oferowanych jest kilka lokali mieszkalnych, a uczestnik przetargu jest zainteresowany kilkoma oferowanymi lokalami, to wpłata wadium musi być dokonana na każdy z lokali oddzielnie.
5. Wadium wpłacone po terminie określonym w ogłoszeniu (2 dni robocze przed terminem przetargu) zostaje zwrócone w ciągu 7 dni roboczych na rachunek, z którego wpłynęło wadium lub na rachunek bankowy wskazany w oświadczeniu (załącznik nr 1) przez osobę dokonującą wpłaty wadium.
6. Wadium nie podlega oprocentowaniu (nie są naliczane odsetki) jak i rewaloryzacji.

§ 7

Wadium przechodzi na Organizatora (Spółdzielnię), jeżeli nabywca mimo wygrania przetargu odstąpił lub uchyła się od zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 8

1. Wadium wpłacone przez osoby, które wygrały przetarg zalicza się na poczet wnoszonego zgodnie z umową, czynszu najmu.
2. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium po zakończeniu postępowania przetargowego dla uczestników, którzy nie wygrali przetargu, w terminie 7 dni roboczych od rozstrzygnięcia przetargu.
3. Wadium zostanie zwrócone na rachunek bankowy uczestnika podany w oświadczeniu – załącznik nr 1 – lub na rachunek, z którego wpłynęło wadium.

II Przepisy szczegółowe dotyczące publikacji i organizacji przetargu

§ 9

1. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach ogłasza przetarg poprzez zamieszczenie ogłoszenia:
 - w siedzibie Spółdzielni,
 - lub
 - na stronie internetowej Spółdzielni,co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. W jednym ogłoszeniu mogą być zamieszczone informacje dotyczące kilku lokali oferowanych w danym przetargu.

§ 10

Ogłoszenie o przetargu zawiera w szczególności:

- nazwę i siedzibę podmiotu prowadzącego przetarg,
- oznaczenie lokalu w nieruchomości,
- powierzchnię lokalu i pomieszczeń przynależnych,
- opis lokalu,
- wysokość stawki wyjściowej czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- sposób określenia wysokości kaucji, tj. 6-krotność miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu odpowiadającego iloczynowi wylicytowanej na przetargu stawki za 1m² powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu mieszkalnego,

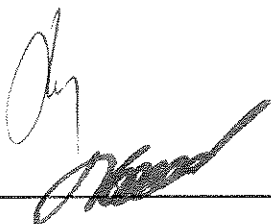


- wysokość wadium oraz termin i sposób, w jaki przystępujący winni je wnieść wraz z pouczeniem, że wadium osoby wygrywającej przetarg zostanie zaliczone na poczet czynszu najmu lub przepada w przypadku uchylenia się lub odstąpienia od zawarcia umowy najmu,
- termin i miejsce przetargu,
- oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i o przyjęciu ich bez zastrzeżeń,
- możliwość kontaktu w sprawie udzielenia informacji i oglądania lokalu,
- informację o prawie odstąpienia Spółdzielni od przetargu lub unieważnienia go bez podania przyczyny,
- w przypadku ogłoszenia o przetargu ofertowego pisemnego dodatkowo informację o zobowiązaniu uczestnika chcącego wziąć udział w kilku przetargach, do złożenia każdej z ofert w osobnej kopercie.

§ 11

Zasady przeprowadzania przetargu ustnego nieograniczonego:

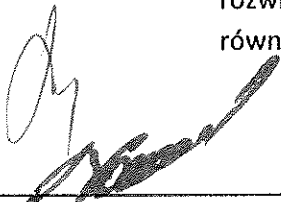
1. Uczestnik przetargu zobowiązany jest do dokonania zgłoszenia uczestnictwa w przetargu, przedłożenia dowodu wpłaty wadium, złożenia dokumentów uprawniających do reprezentowania oraz wypełnienia oświadczenia do przetargu oraz klauzuli RODO.
2. Zgłoszenia oraz złożenia powyższych dokumentów należy dokonać w Dziale Członkowsko – Mieszkaniowym i Organizacyjno - Samorządowym Spółdzielni najpóźniej na dzień przed rozpoczęciem przetargu.
3. Przetarg uważa się za ważny, jeżeli weźmie w nim udział co najmniej jeden uczestnik, który zaakceptuje stawkę wywoławczą czynszu najmu.
4. Przed rozpoczęciem przetargu prowadzący przetarg podaje do wiadomości:
 - przedmiot przetargu (charakterystykę lokalu i adres),
 - wywoławczą wysokość stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu.
5. Wysokość postępień ustalona zostaje na kwotę 50% wyjściowej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu.
6. Przetarg odbywa się zgodnie z kolejnością umieszczenia lokali w ogłoszeniu. Prowadzący przetarg z uzasadnionych przyczyn może jednak zmienić ustaloną kolejność najpóźniej przed rozpoczęciem przetargu (pierwszą licytacją), o czym czyni się wzmiankę w protokole.
7. Prowadzący przetarg nie może rozpocząć przetargu na lokal następny, o ile nie zostanie zakończony przetarg na lokal poprzedni lub wcześniej oferowany lokal nie zostanie wycofany z przetargu.
8. Zaakceptowana stawka czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą określoną przez prowadzącego.
9. Po ustaniu postępień prowadzący przetarg uprzedza obecnych, że po trzecim powtórzeniu ostatnio zaoferowanej ceny, dalsze postąpienia nie będą przyjmowane. Powtarza trzykrotnie ostatnio zaoferowaną cenę oraz wskazuje osobę, która wygrała przetarg.



§ 12

Zasady przeprowadzania przetargu ofertowego pisemnego:

1. Przetarg ofertowy pisemny polega na składaniu ofert w formie pisemnej zawierających zaproponowaną cenę stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu.
2. Złożenie oferty należy dokonać w zaklejonej kopercie oznaczonej hasłem „NAJEM” ze wskazaniem adresu lokalu.
3. Uczestnik przetargu zobowiązany jest do dokonania zgłoszenia uczestnictwa w przetargu, przedłożenia dowodu wpłaty wadium, złożenia dokumentów uprawniających do reprezentowania oraz wypełnienia oświadczenia do przetargu, złożenia oferty pisemnej zawierającej zaproponowaną cenę za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz klauzuli RODO.
4. Oferty należy składać w kancelarii siedziby Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach przy ul. Mikołowskiej 125A do godziny 12:00 dnia oznaczonego w ogłoszeniu o przetargu.
5. Wskazanie oferty wygrywającej przetarg dokonuje Komisja Przetargowa.
6. Przy wskazaniu najkorzystniejszej oferty Komisja kieruje się następującymi kryteriami, a to:
 - a) spełnieniem wymogów regulaminowych co do treści i prawidłowości złożenia oferty,
 - b) wniesieniem wadium,
 - c) wysokością kwoty zaoferowanej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu,
 - d) ważnością złożonych przez oferenta oświadczeń.
7. Przetarg jest ważny jeżeli została złożona przynajmniej jedna oferta, akceptująca stawkę wywoławczą czynszu najmu.
8. W przypadku, gdy na Przetarg wpłynęło kilka ofert z taką samą proponowaną ceną, Komisja Przetargowa zamyka przetarg bez wskazania którejkolwiek z równorzędnych ofert złożonych na ten sam lokal, a następnie wnioskuje o przeprowadzenie Przetargu ograniczonego z udziałem tych uczestników, którzy złożyli najlepsze równorzędne cenowo oferty na ten sam lokal – bez konieczności jego ponownego ogłoszenia w trybie określonym w § 9 niniejszego Regulaminu. Uczestnicy przetargu ograniczonego są zwolnieni z obowiązku ponownego wnoszenia wadium, a wniesienie przez nich wadium nie podlega zwrotowi przed zakończeniem przetargu ograniczonego.
9. Przetarg ograniczony przeprowadza się w terminie do 7 dni roboczych, licząc od daty przeprowadzonego przetargu nieograniczonego.
10. Zawiadomienie o Przetargu ograniczonym kieruje się bezpośrednio do uczestników dopuszczonych do przetargu ograniczonego, w formie mailowej. Złożone dotychczas oferty przestają wiązać. Uczestnicy zainteresowani, składają ponownie oferty w trybie określony ust. 2. Niezłożenie oferty, lub złożenie oferty w kwocie niższej lub równej poprzedniej poczytuje się za odstąpienie od uczestnictwa w przetargu. Wygrywa ten uczestnik, który zaoferuje najwyższą kwotę zaoferowaną w przetargu ograniczonym.
11. Jeżeli przetarg przeprowadzony w trybie ust. 8 nie przyniesie rozstrzygnięcia, raz jeszcze powtarza procedurę zgodnie z ust. 6-10. Jeżeli i tym razem przetarg nie przyniesie rozwiązania. Komisja Przetargowa zamyka przetarg bez wskazania którejkolwiek z równorzędnych ofert, przetarg ponawia się po upływie 3 miesięcy od jego zakończenia.



§ 13

Prócz wycytowanej stawki czynszu, wygrywający przetarg zobowiązany jest wносить do Spółdzielni opłaty niezależne od Wynajmującego za świadczenia związane z użytkowaniem lokalu oraz inne opłaty, m.in.: opłatę za dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.c.w., dostawę wody zimnej i odprowadzanie ścieków, opłaty za wodomierz indywidualny, podzielniki kosztów centralnego ogrzewania lub licznik ciepła wraz z kosztami ich wymiany, które służą do rozliczenia mediów zgodnie z zapisami obowiązujących w SMG regulaminów, opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi, abonament za wodomierz główny, itd.

§ 14

1. Spółdzielnia może podwyższać opłaty za najem lokalu zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego i na warunkach wynikających z umowy najmu.
2. Podwyższanie czynszu lub innych opłat za najem lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od Wynajmującego, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

§ 15

1. Z każdej licytacji komisja przetargowa sporządza protokół.
2. W protokole powinny być zawarte następujące dane:
 - oznaczenie miejsca i czasu przetargu,
 - skład osobowy Komisji przetargowej,
 - położenie oraz powierzchnię lokalu,
 - wysokość stawki wyjściowej czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - najwyższa zaoferowana stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - imię i nazwisko, adres i PESEL osoby wygrywającej przetarg (nazwę lub firmę, siedzibę i NIP/KRS w przypadku osoby prawnej, NIP w przypadku jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej),
 - podpis Przewodniczącego, członków Komisji oraz osoby, która przetarg wygrała.
3. Jeżeli w danym postępowaniu przetargowym oferowanych jest kilka lokali, to z przetargu sporządzany jest osobny protokół dla każdego z lokali.

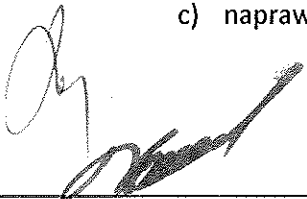
§ 16

Wygrywający przetarg przejmuje lokal w stanie technicznym w jakim znajduje się w dniu przetargu, a koszty remontu obciążają wygrywającego przetarg (Najemcę) z zastrzeżeniem § 7 Umowy (załącznik nr 4). Na przeprowadzenie remontu w lokalu wygrywający przetarg (Najemca) musi uzyskać zgodę organizatora przetargu (Spółdzielni).

§ 17

W czasie trwania umowy najmu do obowiązków Najemcy i na jego koszt należą m. in.:

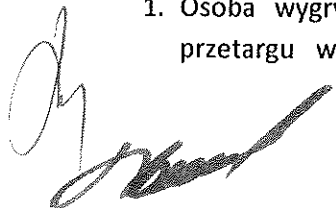
- a) utrzymanie w należyтым stanie technicznym lokalu,
- b) naprawy spękań podłoża pod posadzkami i podłogami, konserwacji, naprawy lub wymiany podłóg, posadzek i wykładzin,
- c) naprawy ubytku tynków na ścianach i sufitach,



- d) konserwacja, naprawy i wymiany okien, drzwi wewnętrznych i zewnętrznych w lokalu oraz mebli wbudowanych, uzupełnienia wybitych i pękniętych szyb,
- e) konserwacja, naprawa i wymiana podgrzewaczy wody, indywidualnych kotłów c.o. i ciepłej wody oraz urządzeń techniczno-sanitarnych (wanien, zlewozmywaków, umywalk, brodzików, muszli ustępowych, sedesów, urządzeń spłukujących z kompletnym wyposażeniem) wraz z syfonami, bateriami, zaworami czerpalnymi, przewodami elastycznymi,
- f) malowanie, tapetowanie ścian i sufitów (w tym loggii i balkonów) malowanie olejne okien, drzwi, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, powyższe dotyczy również przypadków po wykonaniu awaryjnych napraw lub remontów wykonywanych przez Wynajmującego,
- g) naprawy lub wymiany kratki wentylacyjnych oraz doprowadzenia normatywnej ilości powietrza do lokalu (rozszczelnienie lokalu) między innymi poprzez tzw. mikrouchyły w stolارce okiennej lub zamontowanie stosownych nawiewników okiennych zgodnie z zaleceniami zawartymi w protokołach kominiarskich. W przypadku zamontowanych w łazienkach gazowych podgrzewaczy wody umożliwienie doprowadzenia tam odpowiedniej ilości powietrza, poprzez między innymi zabudowanie w drzwiach kratki wentylacyjnej o powierzchni nieosłoniętego przekroju min. 220 cm². Za skutki niewywiązania się z w/w obowiązków, tzn. powstałe zawilgocenia, pleśnie, grzyby, zatrucia – odpowiada Najemca lokalu,
- h) realizacja zaleceń skierowanych do użytkownika lokalu a wynikających z przeprowadzonych obowiązkowych przeglądów tj. przeglądy kominiarskie, gazowe, techniczne i okresowe budowlane,
- i) naprawy i wymiany kanalizacyjnych przewodów odpływowych na odcinku od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych oraz niezwłocznego usuwania niedrożności przewodów kanalizacyjnych na tych odcinkach,
- j) naprawy i wymiany: instalacji wody zimnej i ciepłej do zaworu odcinającego instalację wewnętrzną w mieszkaniu (bez tego zaworu) lub do pionu wody w przypadku braku zaworu oraz wszystkich odbiorników,
- k) wymiany głowic grzejnikowych zaworów termostatycznych
- l) naprawy i wymiany urządzeń odbiorczych gazu i odcinków przyłączeniowych do zaworu przed odbiornikiem (bez tego zaworu),
- m) konserwacji, naprawy i wymiany osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej oraz naprawy i wymiany przewodów, jeśli wynika ona z obciążenia instalacji dodatkowymi odbiornikami podłączonymi do sieci na stałe,
- n) naprawy i wymiany przewodów abonenckich odbiornika radiowego i telewizyjnego oraz instalacji telefonicznej i internetowej w całym zakresie,
- o) wymiany unifonów (słuchawek) domofonowych, a także konserwacji i naprawy instalacji domofonowej, jeśli użytkownicy nie wnoszą Wynajmującemu na ten cel opłat,
- p) wywozu gruzu po robotach należących do obowiązku Najemcy lub wykonywanych na jego rzecz.

§ 18

1. Osoba wygrywająca przetarg obowiązana jest w terminie 7 (siedmiu) dni od zakończenia przetargu wpłacić na konto Spółdzielni całą kaucję w wysokość stanowiącej 6-krotność



miesięcznego czynszu odpowiadającego iloczynowi wylicytowanej na przetargu stawki za 1m² powierzchni użytkowej i powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu mieszkalnego.

2. Po wpłaceniu kaucji wygrywający przetarg jest zobowiązany w terminie 7 (siedmiu) dni do zawarcia ze Spółdzielnią umowy najmu sporządzonej w formie pisemnej oraz podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przekazania przez Spółdzielnię lokalu Najemcy.

§ 19

Wydanie wygrywającemu przetarg lokalu mieszkalnego w najem nastąpi po zawarciu ze Spółdzielnią umowy najmu i sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego przekazania przez Spółdzielnię lokalu Najemcy, w którym strony umowy określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, wyposażenie, wskazania zamontowanych urządzeń pomiarowych i inne.

§ 20

Najemca zobowiązany jest wносить opłaty z tytułu najmu na rzecz Spółdzielni od dnia podpisania umowy najmu.

§ 21

1. Umowa najmu zawierana jest na czas nieoznaczony.
2. Najemca może wypowiedzieć najem na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w trybie i terminach określonych w przepisach Kodeksu Cywilnego i Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
4. Bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta z jednym z małżonków ma zastosowanie w stosunku do obojga małżonków jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu ma służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych ich rodziny i nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej.
5. W razie śmierci Najemcy, osoby bliskie mieszkające z nim stale do chwili śmierci mogą wstąpić w stosunek najmu lokalu, chyba że się tego prawa zrzekną wobec Spółdzielni.
6. Osobami bliskimi, o których mowa w ust. 4 są w zgodzie z przepisami Kodeksu Cywilnego: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
7. Wzór umowy najmu stanowi załącznik do niniejszego regulaminu (załącznik nr 4).
8. Wzór umowy może zostać zmieniony w celu dostosowania jej brzmienia do indywidualnych warunków technicznych lokalu mieszkalnego.

§ 22

1. Najemca nie może oddać lokalu lub jego części osobie (osobom trzecim) do bezpłatnego używania ani go podnająć bez pisemnej zgody Spółdzielni
2. Powyższe nie dotyczy osoby, względem której Najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

§ 23

1. Wypowiedzenie umowy najmu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu także, jeżeli Najemca:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - b) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela,
 - c) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Jeżeli Najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a Wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.

III Postanowienia Końcowe

§ 24

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny.
2. Informacja o tym zostanie niezwłocznie umieszczona:
 - na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
 - lub
 - na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach.
3. Jeżeli przyczyna odwołania przetargu powstała w czasie, gdy będzie zbyt późno na opublikowanie ogłoszenia zgodnie z wyżej wymienionym trybem, informację o odwołaniu postępowania przetargowego przekaże przybyłym na otwarcie przetargu oferentom Przewodniczący Komisji.
4. Zwrot wadium nastąpi zgodnie z zapisami § 8.

§ 25

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Regulaminu mają zastosowanie postanowienia:

- Statutu Spółdzielni,
- Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze,
- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.



§ 26

Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc obowiązujący „Regulamin przetargu ustnego nieograniczonego na najem lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach” uchwalony przez Zarząd Uchwałą nr 263/2021 z dnia 19.08.2021 r.

- Zał. nr 1 – Oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i z postanowieniami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach.
- Zał. nr 2 – Klauzula informacyjna RODO.
- Zał. nr 3 – Pisemna oferta zawierająca zaproponowaną cenę za stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu.
- Zał. nr 4 - Wzór umowy najmu wraz z załącznikami.



Załącznik nr 1 – Oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i z postanowieniami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach do Regulaminu przetargu na najem lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach

Katowice, dnia

.....
Nazwisko i imię (nazwa firmy)

.....
Adres zamieszkania (adres siedziby)

.....
PESEL (NIP/KRS)

.....
Nr telefonu

.....
Adres e-mail

OŚWIADCZENIE

Dotyczy przetargu ustnego nieograniczonego lub przetargu ofertowego pisemnego na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul.....w Katowicach

Oświadczam, że :

1. Zapoznałem/am się z zasadami przetargu określonymi w „Regulaminie przetargu na najem lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach” zatwierdzonego uchwałą Zarządu nr/2021 w dniu2021 r. oraz postanowieniami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach i przyjmuję je bez zastrzeżeń.
2. Zapoznałem/am się ze stanem technicznym lokalu, w przetargu którego będę uczestniczył/a.
3. Wyrażam zgodę na przepadek wpłaconego wadium, zgodnie z warunkami określonymi w „Regulaminie przetargu ustnego nieograniczonego na najem lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach”.

- 4.* a) Pozostaję w związku małżeńskim,
b) Nie pozostaję w związku małżeńskim,
c) Prowadzę firmę

(nazwa firmy wraz z siedzibą)

5. Dołączam potwierdzenie wniesienia wadium w kwocie PLN.
6. W przypadku niewygrania przetargu proszę o zwrot wpłaconego wadium w wysokości PLN na rachunek bankowy w banku numer rachunku

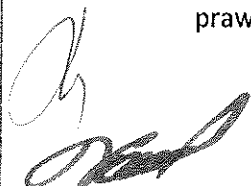
.....
Podpis

*Niepotrzebne skreślić



Zgodnie z art. 13 ROZPORZĄDZENIA PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), zwanego dalej RODO informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” z siedzibą w Katowicach, ul. Mikołowska 125a, zwana dalej Administratorem.
2. Z inspektorem ochrony danych można się skontaktować pod adresem iod@smgomik.katowice.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. B RODO w celach związanych z uczestnictwem w przetargu ustnym nieograniczonym lub przetargu ofertowym pisemnym, którego celem jest wybór najlepszej oferty i zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz w związku z udokumentowaniem jego przebiegu. Dane oferenta, z którym w wyniku przeprowadzonego postępowania zostanie zawarta umowa najmu będą przetwarzane przez okres trwania umowy, natomiast dane pozostałych oferentów będą przechowywane przez okres:
 - a) w celach wynikających z prawnie usprawiedliwionych interesów realizowanych przez Wynajmującego, co oznacza w szczególności obsługę, dochodzenie i obronę przed ewentualnymi roszczeniami związanymi z podpisaną umową przez okres do wygaśnięcia tych roszczeń,
 - b) w celach wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na Wynajmującym, w szczególności obowiązków rachunkowych i podatkowych przez okres przewidziany w odpowiednich przepisach prawa (podstawa prawna Art. 6 ust. 1 c) Rozporządzenia – wykonanie obowiązku nałożonego przepisami prawa].
4. Po zawarciu umowy dane osobowe Najemcy będą przetwarzane przez Administratora w następujących celach:
 - w celu wykonania umowy [podstawa prawna Art. 6 ust. 1 lit. B RODO] przez okres jej trwania;
 - dokonywania rozliczeń realizacji umowy pomiędzy stronami, w tym realizacji płatności w zakresie niezbędnym do wykonania umowy [podstawa prawna Art. 6 ust. 1 lit. B RODO przez okres trwania umowy];
 - w celach wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na Administratorze, w szczególności obowiązków rachunkowych i podatkowych przez okres przewidziany w odpowiednich przepisach prawa. [podstawa prawna Art. 6 ust. 1 lit. C RODO – wykonanie obowiązku nałożonego przepisami prawa];
 - w celach wynikających z prawnie usprawiedliwionych interesów realizowanych przez Administratora [podstawa prawna Art. 6 ust. 1 lit. F RODO], co oznacza w szczególności obsługę, dochodzenie i obronę przed ewentualnymi roszczeniami związanymi z podpisaną umową przez okres do wygaśnięcia roszczeń.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą podmioty upoważnione z tytułu przepisów prawa, w tym w szczególności Krajowej Administracji Skarbowej, komornikom sądowym, innym



organom państwowym. Ponadto dane osobowe Najemcy mogą być udostępniane operatorom pocztowym oraz podmiotom przetwarzającym na zlecenie i w imieniu Administratora, na podstawie zawartych umów powierzenia przetwarzania danych osobowych, w celu świadczenia określonych w umowie usług, np. usług teleinformatycznych, takich jak dostarczanie lub utrzymanie systemów informatycznych, usług prawnych i doradczych.

6. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest niezbędne celem uczestnictwa w przetargu. Niepodanie danych uniemożliwi uczestnictwo w postępowaniu przetargowym, a w konsekwencji uniemożliwi zawarcie umowy najmu.
7. Posiada Pani/Pan:
 - Prawo dostępu do danych i otrzymania ich kopii;
 - Prawo żądania sprostowania danych, które są nieprawidłowe lub uzupełnienia niekompletnych danych;
 - Prawo do usunięcia danych – jeżeli administrator nie ma już podstawy prawnej do ich przetwarzania lub dane nie są już niezbędne do celów przetwarzania;
 - Prawo żądania ograniczenia przetwarzania;
 - Prawo przenoszenia danych osobowych;
 - Prawo do sprzeciwu wobec przetwarzania z przyczyn związanych ze szczególną sytuacją.
8. Żądania, oświadczenia i wszelką korespondencję dotyczącą danych osobowych należy przesłać w formie pisemnej na podany adres Administratora danych lub na adres mailowy iod@smgomik.katowice.pl.
9. Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany.
10. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do odbiorców zlokalizowanych poza Europejskim Obszarem Gospodarczym (kraje Unii Europejskiej oraz Islandia, Norwegia i Liechtenstein).
11. Oferent zobowiązany jest do przekazania powyższych informacji także pozostałym osobom, których dane znajdują się w przedłożonej ofercie.

.....
Data i podpis

*Niepotrzebne skreślić



Załącznik nr 3 – Pisemna oferta zawierająca zaproponowaną cenę
na najem za 1m² powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu

OFERTA

Na najem lokalu mieszkalnego numer położonego przy ul. w Katowicach.

1. Imię, nazwisko i pełny adres oferenta albo nazwa lub firma oraz siedziba, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot:

.....
.....
.....

2. Dokument identyfikujący: dowód osobisty/paszport* seria..... numer.....
3. Oferowana cena za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (liczbowo i słownie) i sposób jej zapłaty z uwzględnieniem, dodatkowych warunków finansowych.

.....
.....
.....

4. Do oferty dołączam kopię dowodu wniesienia wadium: w wysokości zł
BRUTTO

.....

(podpis oferenta)

*Niepotrzebne skreślić



UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w Katowicach w dniu r.

pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Górnik” w Katowicach z siedzibą przy ul. Mikołowskiej 125a, 40-592 Katowice, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000066293, nr identyfikacyjny NIP 634-000-61-92

reprezentowaną przez dwóch członków Zarządu:

zwaną dalej „Wynajmującym”

a

Panią/Panem (nazwa osoby prawnej – firma)
legitymującą/cym się dowodem osobistym
PESEL (NIP, KRS, REGON w przypadku osoby prawnej)
zwaną/ym dalej „Najemcą”.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu mieszkalnego nr o powierzchni użytkowej m² położonego w budynku Wynajmującego, usytuowanym w Katowicach przy ulicy....., z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych Najemcy.
2. Lokal mieszkalny będący przedmiotem najmu wyposażony jest w instalację wodociągową i kanalizacyjną*, elektryczną*, instalację centralnego ogrzewania* i c.c.w.*, gazową*, instalację AZART*, domofon* oraz posiada wewnętrzne wyposażenie wymienione w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca przejmuje w najem lokal opisany w § 1, z dniem podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego.
2. Z czynności przekazania Najemcy lokalu i kluczy strony sporządzają protokół zdawczo – odbiorczy (załącznik nr 1), zawierający opis stanu elementów lokalu i jego wyposażenia. Protokół stanowi nieodłączną część umowy najmu.

*Niepotrzebne skreślić



§ 3

1. Niniejsza umowa najmu zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Najemca może wypowiedzieć najem na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w trybie i terminach określonych w przepisach Kodeksu Cywilnego i Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
4. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron, pod warunkiem uregulowania przez Najemcę wszystkich płatności wobec Wynajmującego wynikających z umowy najmu, stosownie do okresu jej trwania.

§ 4

1. Jako zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu, Najemca, przed dniem zawarcia umowy najmu wpłacił Wynajmującemu kaucję w wysokości zł (słownie:). Wysokość kaucji ustala się na 6-krotność miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu odpowiadającego iloczynowi wylicytowanej na przetargu stawki za 1m² powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu mieszkalnego,
2. Zwrot kaucji następuje w kwocie 6-krotności miesięcznego czynszu najmu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia dostarczenia Najemcy rozliczenia kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania. Z kaucji potrąca się ewentualne należności z tytułu najmu lokalu.

§ 5

1. Z tytułu najmu, Najemca opłacał będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości..... zł.
2. Poza czynszem najmu, określonym w ust. 1 Najemca zobowiązany jest wносить comiesięczne opłaty i świadczenia niezależne od Wynajmującego, tj.: zaliczkę za centralne ogrzewanie, zaliczkę za podgrzewanie c.c.w., zaliczkę za zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków, abonament za wodomierz główny, gospodarowanie odpadami komunalnymi.
3. Czynsz oraz inne opłaty o których mowa w ust. 2 są płatne miesięcznie na rachunek Wynajmującego, do 25 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.
4. W przypadku gdy Najemca zwleka z zapłatą czynszu, Wynajmujący nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. Podwyższenie czynszu będzie dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy.
6. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
7. Zmiana wysokości czynszu i innych opłat, za wyjątkiem niezależnych od Właściciela, dokonywana jest w formie pisemnej za 3 miesięcznym wypowiedzeniem, składanym najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego.
8. Opłaty z tytułu centralnego ogrzewania wnoszone są i rozliczane zgodnie z zapisami obowiązującego „Regulaminu rozliczania kosztów zużytej energii cieplnej w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Górnik” w Katowicach”.

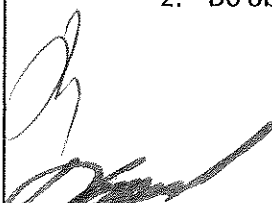


9. Opłaty z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków wnoszone są i rozliczane zgodnie z zapisami obowiązującego „Regulaminu rozliczeń kosztów z tytułu dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach”.
10. Najemca zobowiązuje się zapoznać z treścią Regulaminów umieszczoną na stronie internetowej pod adresem <http://www.smgornik.katowice.pl>.
11. Zmiany opłat niezależnych od Wynajmującego (opłata za dostawę energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.c.w., dostawa zimnej wody i odprowadzanie ścieków, opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi, abonament za wodomierz główny i inne) będą obowiązywać z dniem ich wprowadzenia bez konieczności aneksowania niniejszej umowy. Informacja o zmianie opłat w zakresie opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.c.w. oraz opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków zostaną dostarczone zgodnie z zapisami stosownych regulaminów. Zawiadomienie o zmianie pozostałych opłat zostanie dostarczone Najemcy w ciągu 14 dni od opublikowania.
12. Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującego wносить opłaty za wodomierz indywidualny, podzielniki kosztów centralnego ogrzewania lub licznik ciepła wraz z kosztami ich wymiany, które służą do rozliczenia mediów zgodnie z zapisami obowiązujących w SMG regulaminów.
13. Strony ustalają, że:
 - a) wpłaty dokonywane przez Najemcę będą w pierwszej kolejności zaliczane na poczet najstarszych zaległości z tytułu opłat niezależnych od Właściciela, a następnie po spłaceniu wszelkich należności z tego tytułu, na poczet najstarszych zaległości czynszowych,
 - b) w przypadku skierowania na drogę postępowania sądowego sprawy o zaległości, od daty złożenia pozwu wpłaty dokonywane przez Najemcę będą w pierwszej kolejności zaliczane na poczet najstarszych nieobjętych pozwem opłat niezależnych od Właściciela, następnie po spłaceniu wszelkich należności z tego tytułu, na poczet najstarszych, nieobjętych pozwem należności czynszowych, a następnie na poczet zaległości objętych pozwem.Postanowienia ust. 8 strony uznają za wskazanie dłużnika, który dług chce zaspokoić zgodnie z art. 451 § 1 Kodeksu cywilnego.

§ 6

Najemca w wynajmowanym mieszkaniu, remont i adaptację przeprowadza we własnym zakresie i na własny koszt. Na przeprowadzenie remontu i adaptację w wynajmowanym mieszkaniu Najemca musi uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego. W przypadku zdania Wynajmującemu lokalu mieszkalnego Najemca nie ma prawa domagać się zwrotu poniesionych na powyższe cele nakładów. Poczynione nakłady przechodzą na własność Wynajmującego.

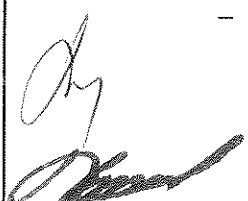
§ 7

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, wind, anteny zbiorczej oraz domofonu.
 2. Do obowiązków Wynajmującego należy:
- 

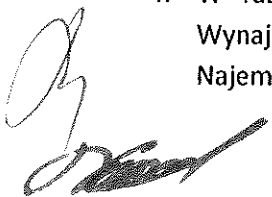
- remont lub naprawa oraz odnowienie remontowanych fragmentów balkonów, logii i tarasów w zakresie zewnętrznych części płyt balkonowych logii lub tarasów oraz stropów nad nimi. Wymiana elementów metalowych konstrukcji balkonów, logii lub tarasów, ,
 - utrzymanie w stałej sprawności technicznej wentylacji mechanicznej oraz przewodów wentylacji grawitacyjnej, spalinowych i dymowych,
 - naprawa i wymiana kanalizacyjnych syfonów posadzkowych zabudowanych w stropie wraz z przewodami odpływowymi w kierunku pionów kanalizacyjnych zbiorczych,
 - naprawa i wymiana instalacji wodociągowej ciepłej i zimnej wody do zaworu odcinającego instalację wewnętrzną wraz z zaworem oraz wymiana i legalizacja indywidualnych wodomierzy do zimnej i ciepłej wody,
 - naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i grzejnikowymi zaworami termostatycznymi (bez głowic termostatycznych) wraz z wymianą podzielników ciepła lub indywidualnych liczników ciepła,
 - naprawa i wymiana instalacji gazowej do zaworu przed odbiornikami gazu wraz z zaworem (bez urządzenia odbierającego i odcinka przyłączeniowego do zaworu),
 - naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do gniazdek i wyłączników, jeśli to wynika z jej awaryjności,
 - konserwacja i naprawa instalacji anten zbiorczych (AZART) wraz z gniazdkami antenowymi,
 - konserwacja i naprawa instalacji domofonowej – bez unifonów (słuchawek) – jeśli użytkownicy wnoszą na ten cel opłaty,
 - naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
3. Nie obciążają Wynajmującego naprawy – należące do jego obowiązków – jeśli konieczność wykonania naprawy powstała z winy Najemcy na skutek uszkodzenia, dewastacji, samowolnej ingerencji bez uprzedniego uzgodnienia z Wynajmującym bądź niedbalstwa Najemcy.

§ 8

1. Najemca i stałe zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie są zobowiązane:
 - utrzymywać wynajmowany lokal wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi w dobrym stanie technicznym i sanitarnym,
 - eksploatować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców (klatki schodowe, korytarze, windy, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia zsypane, suszarnie, wózkownie),
 - dbać i chronić przed uszkodzeniem wyposażenie otoczenia budynku.
2. W czasie trwania umowy najmu do obowiązków Najemcy i na jego koszt należą:
 - utrzymanie w należytym stanie technicznym lokalu,
 - naprawy spękań podłoża pod posadzkami i podłogami, konserwacji, naprawy lub wymiany podłóg, posadzek i wykładzin,
 - naprawy ubytku tynków na ścianach i sufitach,
 - konserwacja, naprawy i wymiany okien, drzwi wewnętrznych i zewnętrznych w lokalu oraz mebli wbudowanych, uzupełnienia wybitych i pękniętych szyb,



- konserwacja, naprawa i wymiana podgrzewaczy wody, indywidualnych kotłów c.o. i ciepłej wody oraz urządzeń techniczno-sanitarnych (wanien, zlewozmywaków, umywalk, brodzików, muszli ustępowych, sedesów, urządzeń splukujących z kompletnym wyposażeniem) wraz z syfonami, bateriami, zaworami czerpalnymi, przewodami elastycznymi,
 - malowanie, tapetowanie ścian i sufitów (w tym loggi i balkonów) malowanie olejne okien, drzwi, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, powyższe dotyczy również przypadków po wykonaniu awaryjnych napraw lub remontów wykonywanych przez Wynajmującego,
 - naprawy lub wymiany kratki wentylacyjnych oraz doprowadzenia normatywnej ilości powietrza do lokalu (rozszczelnienie lokalu) między innymi poprzez tzw. mikrouchyły w stolarni okiennej lub zamontowanie stosownych nawiewników okiennych zgodnie z zaleceniami zawartymi w protokołach kominiarskich. W przypadku zamontowanych w łazienkach gazowych podgrzewaczy wody umożliwienie doprowadzenia tam odpowiedniej ilości powietrza, poprzez między innymi zabudowanie w drzwiach kratki wentylacyjnej o powierzchni nieosłoniętego przekroju min. 220 cm². Za skutki niewywiązania się z w/w obowiązków, tzn. powstałe zawilgocenia, pleśnie, grzyby, zatrucia – odpowiada Najemca lokalu,
 - realizacja zaleceń skierowanych do użytkownika lokalu a wynikających z przeprowadzonych obowiązkowych przeglądów tj. przeglądy kominiarskie, gazowe, techniczne i okresowe budowlane,
 - naprawy i wymiany kanalizacyjnych przewodów odpływowych na odcinku od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych oraz niezwłocznego usuwania niedrożności przewodów kanalizacyjnych na tych odcinkach,
 - naprawy i wymiany: instalacji wody zimnej i ciepłej do zaworu odcinającego instalację wewnętrzną w mieszkaniu (bez tego zaworu) lub do pionu wody w przypadku braku zaworu oraz wszystkich odbiorników,
 - wymiany głowic grzejnikowych zaworów termostatycznych,
 - naprawy i wymiany urządzeń odbiorczych gazu i odcinków przyłączeniowych do zaworu przed odbiornikiem (bez tego zaworu),
 - konserwacji, naprawy i wymiany osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej oraz naprawy i wymiany przewodów, jeśli wynika ona z obciążenia instalacji dodatkowymi odbiornikami podłączonymi do sieci na stałe,
 - naprawy i wymiany przewodów abonenckich odbiornika radiowego i telewizyjnego oraz instalacji telefonicznej i internetowej w całym zakresie,
 - wymiany unifonów (słuchawek) domofonowych, a także konserwacji i naprawy instalacji domofonowej, jeśli użytkownicy nie wnoszą Wynajmującemu na ten cel opłat,
 - wywozu gruzu po robotach należących do obowiązku Najemcy lub wykonywanych na jego rzecz.
3. Najemca jest nadto obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub z winy osób pełnoletnich stale z nim zamieszkujących, przy czym odpowiedzialność za szkody Najemcy i stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie jest solidarna.
4. W razie zaniedbania przez Najemcę wykonania obowiązków określonych w § 8 ust.2, Wynajmujący, po bezskutecznym wezwaniu, ma prawo wykonać konieczne prace na koszt Najemcy.



5. Najemca zobowiązuje się umożliwić Wynajmującemu obejrzenie mieszkania, po wcześniejszym powiadomieniu go o takim zamiarze, nie później jednak niż w terminie 2 dni od dnia skierowania w tym zakresie do Najemcy pisma Wynajmującego.

§ 9

Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemcy nie wolno:

- dokonywać przeróbek zmieniających funkcjonalno – użytkowy układ mieszkania, jak również dokonywać ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkania o charakterze stałym,
- przerabiać instalacji wodno – kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, c.o., c.c.w., wentylacyjnej.

§ 10

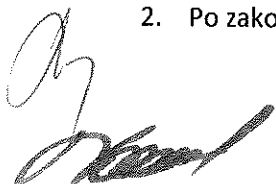
1. Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w razie awarii, celem jej usunięcia.
2. W razie, gdyby Najemca był w czasie awarii nieobecny lub odmawiał wstępu do wynajmowanego lokalu w celu jej usunięcia, przedstawiciele Wynajmującego mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, Straży Miejskiej, bądź to pracownika Wynajmującego, a w razie pożaru lub zagrożenia pożarem także w obecności przedstawiciela Straży Pożarnej.
3. Najemca obowiązany jest także udostępnić lokal Wynajmującemu w celu dokonania:
 - okresowego lub doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu i wyposażenia,
 - okresowych odczytów wodomierzy indywidualnych, podzielników ciepła, indywidualnych liczników ciepła
 - zastępczego wykonania przez Wynajmującego lub osoby działające w jego imieniu prac obciążających Najemcę,a powyższe nie później niż w terminie 2 dni od dnia skierowania w tym zakresie do Najemcy pisma Wynajmującego bądź innego, zwyczajowo przyjętego powiadomienia.

§ 11

1. W lokalu stanowiącym przedmiot najmu, ma prawo zamieszkiwać Najemca wraz z osobami wskazanymi w załączniku nr 2 do niniejszej umowy.
2. Najemcy nie wolno oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Nie dotyczy to osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.
3. O każdej zmianie w liczbie zamieszkujących wynajmowany lokal, Najemca obowiązany jest powiadomić Wynajmującego na piśmie do 14 dni od momentu zaistnienia zmiany.

§ 12

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia wyłącznie za zgodą Wynajmującego na podstawie zawartej z nim na piśmie umowy określającej tryb rozliczeń z tego tytułu. W razie niedopełnienia tego wymogu Wynajmujący może wedle własnej woli żądać usunięcia tych ulepszeń na koszt Najemcy.
2. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest oddać lokal w stanie nie pogorszonym.



§ 13

1. W razie rozwiązania umowy Najemca jest obowiązany opróżnić wynajmowany lokal i udostępnić go Wynajmującemu w terminie przez niego określonym.
2. W terminie do 14 dni od opróżnienia lokalu przez Najemcę, Wynajmujący i Najemca dokonają przekazania i odbioru mieszkania, spisując z tych czynności protokół zawierający również opis stanu poszczególnych elementów lokalu.
3. W razie odmowy podpisania przez Najemcę protokołu zdawczo-odbiorczego, wiążące dla Stron umowy będą ustalenia wynikające z protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.

§ 14

Do spraw nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy:

- Statutu Spółdzielni,
- Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze,
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane
- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- Regulaminu porządku domowego dla mieszkańców budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach,
- Regulamin rozliczania kosztów zużytej energii cieplnej w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Górnik” w Katowicach”
- Regulamin rozliczeń kosztów z tytułu dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach

§ 15

Spory między stronami na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sądy właściwe ze względu na położenie lokalu.

§ 16

Oplaty z tytułu zużycia energii elektrycznej i gazu w wynajmowanym lokalu Najemca wnosi oddzielnie wg odczytów liczników i na podstawie wiążących go umów bezpośrednio z dostawcami tych mediów.

§ 17

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.
2. Umowa podlega prawu polskiemu.
3. Najemca jest obowiązany do wnoszenia opłat z tytułu czynszu i opłat od dnia podpisania niniejszej umowy.
4. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.



§ 18

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a jeden Wynajmujący.

.....

Najemca

.....

Wynajmujący

Załączniki do umowy:

Zał. nr 1 – Protokół zdawczo – odbiorczy przekazania/zdania lokalu

Zał. nr 2 – Oświadczenie dotyczące zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania osób.



Imię i nazwisko

.....

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

sporządzony w dniu.....W.....

.....Administracja.....

reprezentowana przez

a Panią/Panem.....

przyjmuje lokal nr.....o pow. użyt.....m² w budynku przy ul..... składający się

z.....pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, wc, i piwnicy nr....., balkonu, posiadający następujące wyposażenie, instalacje, urządzenia.

INDYWIDUALNE URZĄDZENIA POMIAROWE

rodzaj	nr	Stan, m ³ /GJ/jednostek
Indywidualny wodomierz wody zimnej		
Indywidualny wodomierz cwu*		
Licznik ciepła*		
Podzielniki na grzejnikach*		

Urządzenia

rodzaj	ilość	Stan/usterki
Instalacja wod-kan		
wanna- brodzik		
bateria przy wannie		
umywalnia z baterią		
zlewozmywak z baterią		
zlew		
miska ustępowa		
sedes		
spluczka z armaturą		
natrysk z baterią		

Instalacja elektryczna/teletechniczna		
gniazdka wtyczkowe – zwykłe		
gniazdka z uziemieniem		
wyłączniki zwykłe		
wyłączniki grupowe		
wyłączniki seryjne		
wyłączniki krzyżowe		
przyciski		
dzwonki elektryczne		
elektryczny podgrzewacz ciepłej wody*		
kuchenka elektryczna/płyta indukcyjna*		
domofon		
AZART		

rodzaj	ilość	Stan/usterki
Instalacja gazowa		
kuchnia gazowa.....płomienna z piekarnikiem gazowym/elektrycznym*		
piecyk kąpiel. gaz wieloczerpalny		
terma gazowa		
Instalacja grzejna		
grzejniki-kaloryfery żeberkach żeliwne/stalowe/aluminiowe*		
Inne rodzaje wyposażenia		
posadzki klepka dębowa, bukowa, płytki		
posadzki PCW w m ²		
drzwi płytowe pełne		
drzwi z małą szybą		
drzwi z dużą szybą		
drzwi pływające		
okna zespolone z /wietrznikiem/		
okna skrzynkowe		
okna krosnowe		
okna świetlikowe, krosnowe /naświetla/		
szafy podokienne		

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” w Katowicach, ul. Mikołowska 125A

szafy licznikowe		
malowanie ścian – malowanie klejowe		
malowanie lamperia /olejna/m ²		
malowanie glazura m ²		
Inne wyposażenie lokalu		

Przekazano klucze do lokalu/skrzynki pocztowej* w ilości oraz przekazano opróżnioną i wyposażoną w zamknięcie komórkę piwniczną przynależną do mieszkania.

Ponadto do wspólnego użytkowania z innymi mieszkańcami są przeznaczone następujące pomieszczenia: pralnia, suszarnia, strych, zsyp, pom. na wózki dziecięce*.

Przyjmujący (Najemca) zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i pomieszczeń przynależnych i nie wnosi do tego stanu uwag.

Pan/Pani został/a poinformowany/a o sposobie korzystania z zainstalowanych urządzeń tech.-sanit. oraz o obowiązku utrzymywania mieszkania w czystości.

Protokół został sporządzony w 2 egzemplarzach, z których 1 otrzymuje osoba przyjmująca mieszkanie, a 1 pozostaje w aktach Spółdzielni.

.....
Podpis osoby przyjmującej mieszkanie (Najemca)

.....
Administracja



Zał. nr 2 – Oświadczenie dotyczące zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania osób
do Umowy najmu lokalu mieszkalnego

Załącznik nr 2 do umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul.
z dnia r. dotyczący zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania osób.

Ja, najemca lokalu mieszkalnego przy ul.
zgłaszam do wspólnego zamieszkiwania następujące osoby:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Katowice, dn.

.....

Podpis Najemcy

