

**ZASADY I TRYB POSTĘPOWANIA
PRZY ZAWIERANIU I PRZEDŁUŻANIU UMÓW NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH,
WYNAJMOVANYCH W DRODZE ORGANIZOWANYCH PRZETARGÓW NIEOGRANICZONYCH**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Podstawa prawna:
 - ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) z późniejszymi zmianami;
 - kodeks cywilny.
2. Przed zawarciem umowy osoba fizyczna, na której korzyść rozstrzygnięto postępowanie przetargowe zobowiązana jest do uiszczenia kaucji mieszkaniowej w wysokości:
 - a) 9-krotności czynszu najmu w przypadku wygrania przetargu pisemnego,
 - b) 6-krotności czynszu najmu w przypadku wygrania pierwszego lub drugiego przetargu ustnego,
 - c) 3-krotności czynszu najmu w przypadku wygrania trzeciego lub kolejnego przetargu ustnego
- 2.1. Krotność czynszu obliczana jest na podstawie zaoferowanej przez Oferenta ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego
3. Zawarcie umowy najmu, następuje nie później niż w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia wyników przetargu przez Zarząd.
4. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana jest na czas określony z osobą, która wygrała przetarg.
5. Umowa najmu zawierana jest na okres, jaki oferent zadeklaruje w oświadczeniu zawartym w ofercie przetargowej, przy czym okres ten nie może być krótszy niż 1 rok i nie dłuższy niż 9 lat.
6. Umowa najmu z osobą która złożyła pisemne oświadczenie o uiszczeniu z góry rocznej wysokości czynszu, obliczonej od zaproponowanej ceny najmu 1m² wraz z mediami, obliczonymi według obowiązujących stawek, zostanie zawarta na okres 1 roku, po przedłożeniu dowodu wpłaty ww. opłat.
7. Oprócz czynszu Najemca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do uiszczania opłat z tytułu dostarczonych mediów (m.in. centralnego ogrzewania, wody wraz z kanalizacją, energii elektrycznej, gazu, wywozu nieczystości itp.) Rozliczenie z tytułu dostarczonych mediów następować będzie na zasadach i w okresach określonych przez zarządcę lub obowiązujących we Wspólnotach Mieszkaniowych. W przypadku niedopłaty za media Najemca zobowiązany będzie do jej uregulowania, natomiast nadpłata będzie zwrócona Najemcy lub zarachowana na poczet zapłaty przyszłych należności.
8. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając jego dotychczasową wysokość zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. W przypadku rozwiązania umowy najmu przed upływem roku, Najemca zobowiązany jest do zapłaty kwoty w wysokości 3- krotnego czynszu obliczonego od aktualnie obowiązującej ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego
10. W przypadku umów trwających dłużej niż 1 rok, Najemca może wypowiedzieć umowę najmu za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca.
11. Po rozwiązaniu umowy najmu i opróżnieniu lokalu mieszkalnego, kaucja podlega zwrotowi zgodnie z obowiązującymi przepisami.
12. Wynajmujący informuje, że nie ma możliwości wykupu mieszkań wynajętych w drodze przetargowej.

II. ZASADY I TRYB POSTĘPOWANIA PRZY PRZEDŁUŻANIU I ZAWIERANIU KOLEJNYCH UMÓW NAJMU

1. Istnieje możliwość przedłużenia umowy najmu w okresie jej trwania na warunkach określonych w podpunktach 2-6.
2. Wynajmujący na 3 miesiące przed terminem wygaśnięcia umowy najmu proponuje Najemcy na piśmie warunki przedłużenia lub zawarcia kolejnej umowy najmu.
3. W przypadku akceptacji warunków zaproponowanych przez Wynajmującego, Najemca co najmniej na miesiąc przed upływem terminu zakończenia umowy zobowiązany jest do złożenia wymaganych dokumentów w administracji mieszkań:
 - 3.1. **Osoby fizyczne powinny przedłożyć:**
 - 3.1.1. aktualne zaświadczenie o zatrudnieniu i dochodach, potwierdzone przez pracodawcę, z którego będzie wynikał czas, na jaki została zawarta umowa o pracę lub umowa zlecenie oraz wysokość osiąganego dochodu. Osoby zatrudnione poza granicami kraju winny przedłożyć dokumenty przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego;
 - 3.1.2. kserokopię decyzji Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o pobieraniu emerytury (**dot. osób pobierających emeryturę**),
 - 3.1.3. kserokopię decyzji Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, określającej wysokość oraz czas przyznanej renty, (**dot. osób pobierających rentę itp.**),
 - 3.1.4. ewentualne inne dokumenty potwierdzające źródło i wysokość dochodów (np. decyzja o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, decyzja o przyznaniu alimentów)
 - 3.1.5. oświadczenie o ilości członków gospodarstwa domowego,
 - 3.1.6. oświadczenie o wyrażeniu zgody o zaliczeniu kwoty nadpłaty na poczet przyszłych należności z tytułu umowy najmu (w przypadku wystąpienia nadpłaty),
 - 3.1.7. oświadczenia o uiszczeniu z góry rocznej wysokości czynszu wraz z mediami obliczonymi według obowiązujących stawek na dzień przedłużenia umowy (**w przypadku braku możliwości udokumentowania stałych źródeł dochodu**),
 - 3.2. **Osoby prowadzące działalność gospodarczą powinny przedłożyć:**
 - 3.2.1. oświadczenie złożone pod odpowiedzialnością karną o prowadzeniu działalności gospodarczej i uzyskiwanych dochodach na jednego członka gospodarstwa domowego w wysokości netto,

- 3.2.2. kserokopię PIT-28 lub PIT 36 za ostatni rok,
- 3.2.3. oświadczenie o ilości członków gospodarstwa domowego,
- 3.2.4. oświadczenie o wyrażeniu zgody o zaliczeniu kwoty nadpłaty na poczet przyszłych należności z tytułu umowy najmu (w przypadku wystąpienia nadpłaty),
- 3.2.5. oświadczenia o uiszczeniu z góry rocznej wysokości czynszu wraz z mediami obliczonymi według obowiązujących stawek na dzień przedłużenia umowy (w przypadku braku możliwości udokumentowania stałych źródeł dochodu),
4. Umowa najmu zostanie przedłużona, pod warunkiem nie zalegania przez Najemcę z płatnościami za lokal, na okres nie krótszy niż 1 rok i nie dłuższy niż 9 lat.
5. Zarząd Spółki podejmie decyzję o przedłużeniu umowy najmu na kolejny okres na podstawie złożonych przez Najemcę dokumentów.
6. W przypadku braku zgody Najemcy na zaproponowane warunki przedłużenia umowy najmu, umowa wygasa z dniem na jaki została zawarta. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest w umówionym terminie do opróżnienia lokalu, wymeldowania się i zdania kluczy.

Jednolity tekst Zasad i trybu postępowania przy zawieraniu
i przedłużaniu umów najmu (...)
obowiązuje od dnia 1 maja 2019 r.

Nadwiślańska Spółka Mieszkaniowa
Spółka z o.o.
PREZES ZARZĄDU
Jakub Galazka