

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

I. ZASADY I TRYB POSTĘPOWANIA PRZY ZAWIERANIU UMÓW NAJMU.

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, osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą lub osoba prawna, na której korzyść rozstrzygnięto postępowanie przetargowe zobowiązana jest do uiszczenia kaucji mieszkaniowej do wysokości nie przekraczającej 12-krotnego czynszu licząc od ceny zaoferowanej. Kaucja podlega zwrotowi zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana jest na czas określony z osobą fizyczną, osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą lub osobą prawną, która zaproponowała najkorzystniejsze warunki dla spółki oraz spełniła wszystkie wymagania, o których mowa w Regulaminie organizowania przetargów (...).
4. Zawarcie umowy najmu, następuje nie później niż w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu przy zastosowaniu stawki czynszu 1m² zaoferowanej w przetargu. **Oprócz czynszu najemca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do uiszczania opłat z tytułu dostarczonych mediów (np.: c.o., c.c.w., z.w.). 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.**
5. Umowa najmu z osobą fizyczną zawierana jest na okres, jaki wynika z przedłożonego zaświadczenia o okresie zatrudnienia, jednak nie krócej niż na okres 1 roku i nie dłużej niż na okres 3 lat.
6. Umowa najmu z osobą prawną lub osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą zawierana jest na okres 1 roku.
7. 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. Rozliczenie z tytułu dostawy mediów (np.: c.o., c.c.w., z.w.) następować będzie po zakończeniu okresu umowy najmu 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, wynikających z umowy najmu.
8. Ustalona w drodze przetargu stawka 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego może być podwyższana zgodnie z ustawą 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.
9. Najemca nie ma prawa wykupu najmowanego mieszkania.

II. ZASADY I TRYB POSTĘPOWANIA PRZY PRZEDŁUŻANIU 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 rozwiązania umowy najmu proponuje najemcy na piśmie warunki przedłużenia umowy najmu.
3. W przypadku akceptacji warunków proponowanych przez wynajmującego najemca, co najmniej na miesiąc przed upływem terminu zakończenia umowy, zobowiązany jest do złożenia stosownych dokumentów w administracji:
 - 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 lub oświadczenie o braku możliwości przedłożenia aktualnego zaświadczenia o zatrudnieniu i dochodach (**dot. osób najmujących lokal co najmniej 3 lata**). Osoby zatrudnione poza granicami kraju winny przedłożyć dokumenty przetłumaczone na język polski przez przysięgłego tłumacza;
 - 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**),
 - 3.1.4. 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. wydruk kartoteki księkowej najemcy (dokument wydawany jest przez administrację),
 - 3.1.7. oświadczenie o wyrażeniu zgody o zaliczeniu kwoty nadpłaty na poczet przyszłych należności z tytułu umowy najmu (w przypadku wystąpienia nadpłaty),
 - 3.1.8. oświadczenia o uiszczeniu z góry rocznej wysokości czynszu wraz z mediami obliczonymi według stawek obowiązujących 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 wraz załącznikiem B za ostatni rok, potwierdzoną przez właściwy Urząd Skarbowy lub pracownika Nadwiślańskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o.,
 - 3.2.3. oświadczenie o ilości członków gospodarstwa domowego,
 - 3.2.4. wydruk kartoteki księgowej najemcy (dokument wydawany jest przez administrację),
 - 3.2.5. oświadczenie o wyrażeniu zgody o zaliczeniu kwoty nadpłaty na poczet przyszłych należności z tytułu umowy najmu (w przypadku wystąpienia nadpłaty),
 - 3.2.6. w przypadku wystąpienia straty należy złożyć pisemne oświadczenie, w którym najemca zobowiąże się do uiszczenia z góry rocznej wysokości czynszu obliczonej od zaproponowanej ceny najmu 1m² wraz z mediami obliczonymi według stawek obowiązujących na dzień przedłużenia umowy..
- 3.3. Osoby prawne powinny przedłożyć:
- 3.3.1. kserokopię deklaracji CIT-8 o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych za rok ostatni, potwierdzoną przez właściwy Urząd Skarbowy,
 - 3.3.2. zaświadczenie z Urzędu Skarbowego oraz z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub oświadczenie o nie zaleganiu z płatnościami,
 - 3.3.3. wydruk kartoteki księgowej najemcy (dokument wydawany jest przez administrację),
 - 3.3.4. w przypadku wystąpienia straty (deklaracja CIT-8) należy złożyć pisemne oświadczenie, w którym najemca zobowiąże się do uiszczenia z góry rocznej wysokości czynszu obliczonej od zaproponowanej ceny najmu 1m² wraz z mediami obliczonymi według stawek obowiązujących na dzień przedłużenia umowy.
4. Umowa najmu zostanie przedłużona, pod warunkiem nie zalegania przez najemcę z płatnościami za lokal, według poniższych zasad:
- 4.1. dla osób fizycznych oraz prowadzących działalność gospodarczą umowa najmu zostanie przedłużona na okres nie krótszy niż 1 rok i nie dłuższy niż 3 lata. Podstawą do określenia długości dalszego najmu będzie analiza dokumentów określonych w punktach 3.1. i 3.2.,
 - 4.2. dla osób prawnych umowa najmu zostanie przedłużona na okres 1 roku. Podstawą do przedłużenia umowy najmu będzie analiza dokumentów określonych w punkcie 3.3.
5. Zarząd Spółki podejmie decyzję o przedłużeniu umowy najmu na kolejny okres na podstawie złożonych przez najemcę dokumentów. Przedłużenie umowy najmu następuje w formie pisemnego aneksu. Nie wyrażenie zgody na przedłużenie umowy najmu skutkuje koniecznością opróżnienia i zdania lokalu.
6. W przypadku braku zgody najemcy na zaproponowane warunki przedłużenia umowy najmu, umowa zostaje rozwiązana z dniem, do którego została zawarta. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest do opróżnienia lokalu i zdania kluczy.

Jednolity tekst Zasad i trybu postępowania przy zawieraniu
i przedłużaniu umów najmu (...)
obowiązujący od dnia 01 sierpnia 2013 r.

Nadwiślańska Spółka Mieszkaniowa
Spółka z o.o.
PREZES ZARZĄDU
mgr Krystyna Białas