Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej
nr 222/XII/2025 z dnia 16.12.2025 r.

REGULAMIN
PRZETARGÓW NA WYNAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH I POMIESZCZEŃ DODATKOWYCH

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady wynajmu lokali użytkowych i pomieszczeń dodatkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Victoria" w Krakowie (zwana dalej Spółdzielnią).

2. Regulamin udostępniany jest wszystkim użytkownikom na stronie internetowej Spółdzielni.

3. Ilekroć w regulaminie mowa jest o:
   1) **Zarządzie** – należy przez to rozumieć co najmniej dwóch członków Zarządu Spółdzielni,
   2) **lokalu użytkowym** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal zajmowany faktycznie na inne cele niż mieszkalne, niezależnie od pierwotnego przeznaczenia lokalu,
   3) **pomieszczeniu dodatkowym** – należy przez to rozumieć pomieszczenie (tj. wydzieloną przegrodami budowlanymi przestrzeń w zakresie budynku) stanowiące część wspólną nieruchomości:
      a) pomieszczenie np. suszarnia, wózkownia, pomieszczenie zsypowe, schowek,
      b) pomieszczenie powstałe z wydzielenia części korytarza klatki schodowej lub piwnicy,
      c) pomieszczenie powstałe z częściowej zabudowy pomieszczeń przyłączu gazu, wody itp.
      d) komorę pozostałą po likwidacji zsypu.

§ 2

1. Za wynajem lokali użytkowych i pomieszczeń dodatkowych w imieniu Spółdzielni odpowiada Zarząd, który działa w granicach określonych niniejszym Regulaminem kierując się interesem Spółdzielni.

2. Zarząd prowadzi w formie elektronicznej rejestry:
   1) lokali użytkowych,
   2) pomieszczeń dodatkowych,
   3) umów najmu,
   4) protokołów przetargów.

3. Zarząd może odwołać lub unieważnić przetarg w całości lub w części w każdym czasie bez podania przyczyny.

§ 3

1. Spółdzielnia nie wynajmuje lokali użytkowych osobom (podmiotom):
   1) z którymi umowy najmu ze Spółdzielnią zostały rozwiązane w wyniku wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię z winy najemcy,
   2) którzy na dzień publikacji ogłoszenia zalegają z opłatami za czynsz lub w stosunku do nich prowadzone było lub jest postępowanie sądowe o zapłatę zaległości w opłatach lub postępowanie egzekucyjne,
   3) którzy po wygraniu przetargu/wyboru jako najemcy uchylili się w ostatnich dwóch latach od podpisania umowy najmu,
   4) które są członkami Zarządu,
   5) które pozostają z osobami, o których mowa w punkcie 4, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

2. Koszty adaptacji lokalu użytkowego, pomieszczenia dodatkowego itp. do potrzeb najemcy ponosi wyłącznie najemca.

3. Z przekazania oraz odbioru lokalu lub pomieszczenia, na wynajem którego zawarta została umowa najmu, sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy, który zawiera:
   1) datę sporządzenia,
   2) dane wynajmującego i najemcy,
   3) szczegółowy opis przedmiotu umowy najmu (w szczególności adres, powierzchnię, media, stan techniczny, urządzania pomiarowe, ilość przekazywanych kompletów kluczy), 4) aktualne zdjęcia lokalu.

4. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z wykonywaniem umowy najmu.

II. WYNAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 4

Umowa najmu lokalu użytkowego zawiera m.in. następujące warunki:

1) określony czas najmu,
2) możliwość wypowiedzenia umowy przez każdą ze stron za uprzednim trzymiesięcznym wypowiedzeniem,
3) możliwość wypowiedzenia umowy najmu przez wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach określonych w umowie,
4) płatność czynszu w okresach miesięcznych z góry,
5) waloryzację wysokości czynszu przez Spółdzielnię o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok,
6) zabezpieczanie wykonania umowy kaucją w wysokości minimum jednomiesięcznego czynszu najmu,

7) możliwość podnajmowania lokalu osobom trzecim wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Spółdzielni,
8) ustalenie zwrotu kaucji, w przypadku rozwiązania umowy najmu, po uprzednim potrąceniu z niej wszelkich należności wobec Spółdzielni,
9) ustalenie kary umownej za zajmowanie lokalu po rozwiązaniu umowy bez tytułu prawnego w wysokości minimum 200% dotychczasowego czynszu najmu brutto.

§ 5

1. Ogłoszenie o wynajmie lokalu użytkowego publikuje Zarząd co najmniej jednym ogólnopolskim, wiodącym portalu ogłoszeniowym (np. www.olx.pl) przez okres:
   1) co najmniej 7 dni – w przypadku gdy powierzchnia lokalu użytkowego ma mniej niż 80 m^2,
   2) co najmniej 14 dni – w przypadku gdy powierzchnia lokalu użytkowego ma 80 m^2 lub więcej.

2. Ogłoszenie o wynajmie lokalu użytkowego zawiera w szczególności:
   1) dane kontaktowe Spółdzielni (telefon, e-mail),
   2) szczegółowy opis lokalu (adres, powierzchnia, wysokość, piętro, przeznaczenie, media, urządzenia pomiarowe, stan techniczny itp.),
   3) aktualne zdjęcia wewnątrz i zewnątrz lokalu,
   4) rzut lub plan pomieszczeń,
   5) wysokość miesięcznego czynszu najmu,
   6) wysokość kaucji,
   7) informację o możliwości oględzin lokalu,
   8) pozostałe istotne lub pomocne dla najemców informacje.

3. Wysokość czynszu najmu podaną w ogłoszeniu ustala Zarząd zgodnie aktualnymi rynkowymi cenami najmu lokali o zbliżonej lokalizacji i standardzie, jednak nie niższą niż:
   1) 40 zł/m^2 netto – w przypadku lokalu w ciągu handlowym, z witryną, na parterze, z wejściem bezpośrednio z zewnątrz,
   2) 20 zł/m^2 netto – w przypadku lokalu poza ciągiem handlowym, bez witryny, na piętrze, z brakiem wejścia bezpośrednio z zewnątrz itp.,

4. Wniosek o wynajem lokalu użytkowego przesyła się do Spółdzielni drogą elektroniczną lub na dziennik podawczy Spółdzielni.

5. Do zawarcia umowy najmu wystarczy zgłoszenie się jednego oferenta.

6. W przypadku, gdy w czasie trwania ogłoszenia, o którym mowa w ust. 1, wnioski o wynajem lokalu prześle dwóch lub więcej oferentów Zarząd przeprowadza ustną licytację zgodnie z § 6 i wybiera podmiot, który zaoferował najwyższą cenę.

7. Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana uchyla się od podpisania umowy, Zarząd może wybrać ofertę finansowo najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert.

8. Zarząd informuje Radę Nadzorczą o wszystkich zawartych umowach najmu i aneksach do umów najmu raz na kwartał do 25 dnia miesiąca po zakończeniu kwartału, zawierając następujące informacje:
   1) przedmiot umowy najmu (adres, powierzchnia),
   2) najemca (nazwa, rodzaj działalności),
   3) okres trwania umowy,
   4) wysokość czynszu najmu,
   5) liczba oferentów i ich oferty.

§ 6

1. Licytacja odbywa się poprzez ustne zgłaszanie postąpień przez oferentów, którzy przesłali wnioski o wynajem lokalu.

2. O terminie licytacji Zarząd powiadamia z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem:
   1) wszystkich oferentów, którzy przesłali wnioski o wynajem lokalu,
   2) Radę Nadzorczą.

3. Stawienie się jednego licytanta wystarcza do przeprowadzenia licytacji.

4. Członkowie Spółdzielni mogą brać udział w licytacji w charakterze obserwatorów.

5. Licytacja rozpoczyna się od wywołania całkowitej ceny wywoławczej miesięcznego czynszu najmu.

6. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 50 zł. Zaoferowana cena przestaje wiązać uczestnika licytacji, jeżeli inny uczestnik zaoferował cenę wyższą.

7. Po ustaniu postąpień prowadzący licytację, uprzedzając obecnych, po trzecim wywołaniu zamyka licytację i udziela przybicia licytantowi, który zaoferował najwyższą cenę.

8. Z przeprowadzonej licytacji Zarząd sporządza protokół, który zawiera:
   1) datę i miejsce,
   2) szczegółowy opis lokalu,
   3) imiona i nazwiska osób obecnych,
   4) liczbę i dane oferentów oraz proponowane rodzaje działalności,
   5) cenę wywoławczą czynszu najmu,
   6) przebieg licytacji i postąpień,
   7) wskazanie licytanta, który zaoferował najwyższą cenę.

9. Bezpośrednio po zakończeniu licytacji Spółdzielnia zawiera z oferentem, który wygrał licytację, umowę najmu lokalu. 10. Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana, uchyla się od podpisania umowy najmu lokalu, Zarząd może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert, bez konieczności przeprowadzania ponownej licytacji.

§ 7

1. Zarząd może zawrzeć aneks do obowiązującej umowy najmu w przypadku:
   1) przedłużenia umowy najmu z dotychczasowym najemcą na aktualnych warunkach rynkowych, nie gorszych od dotychczasowych, pod warunkiem braku zadłużenia najemcy wobec Spółdzielni,
   2) rozwiązania umowy najmu przez dotychczasowego najemcę i wskazania następcy na warunkach nie gorszych od dotychczasowych.

III. WYNAJEM POMIESZCZEŃ DODATKOWYCH

§ 8

1. Spółdzielnia wynajmuje pomieszczenia dodatkowe wyłącznie na potrzeby związane z prowadzeniem gospodarstwa domowego osobom fizycznym, które jednocześnie:
   1) posiadają tytuł prawny w postaci odrębnej własności lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, położonego w nieruchomości, w której znajduje się wolne pomieszczenie dodatkowe,
   2) nie mają zadłużenia wobec Spółdzielni,
   3) nie naruszają zasad współżycia społecznego,
   4) nie są stroną umowy najmu na inne pomieszczenie dodatkowe.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, ma prawo wynajmować maksymalnie jedno pomieszczenie dodatkowe.
3. Pomieszczenie dodatkowe nie może być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej oraz nie może stanowić odrębnego, samodzielnego lokalu mieszkalnego.

§ 9

1. Wynajem pomieszczeń dodatkowych odbywa się na podstawie pisemnego lub elektronicznego zgłoszenia udziału w procedurze, przesłanego do Spółdzielni w terminie wskazanym w ogłoszeniu.
2. W przypadku złożenia wyłącznie jednego prawidłowego zgłoszenia, umowa najmu zawierana jest bez przeprowadzania losowania.
3. W przypadku zgłoszenia dwóch lub więcej chętnych, najem przydzielany jest w drodze publicznego losowania.
4. Informacja o możliwości najmu danego pomieszczenia oraz o terminie i zasadach losowania ogłaszana jest poprzez:
   1) wywieszenie ogłoszenia na drzwiach wejściowych do klatek schodowych w nieruchomości, w której znajduje się wolne pomieszczenie – na co najmniej 7 dni przed terminem losowania,
   2) przesłanie ogłoszenia – z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem – na adresy e-mail osób posiadających prawa do lokali (własności, spółdzielcze własnościowe prawo, spółdzielcze

lokatorskie prawo) w nieruchomości, w której znajduje się wolne pomieszczenie, o ile takie adresy zostały uprzednio przekazane Spółdzielni.

5. Losowanie przeprowadzane jest publicznie w sali posiedzeń w siedzibie Spółdzielni spośród osób, które złożyły prawidłowe zgłoszenia w terminie wskazanym w ogłoszeniu. Osoby posiadające prawa do lokali w nieruchomości (własności, spółdzielcze własnościowe prawo, spółdzielcze lokatorskie prawo), której dotyczy losowanie, mogą uczestniczyć w losowaniu w charakterze obserwatorów.

6. Skreślony.

7. Zarząd Spółdzielni przy podejmowaniu decyzji o wynajęciu pomieszczenia dodatkowego weryfikuje spełnienie warunków określonych w § 8.

8. W przypadku, gdy osoba wylosowana uchyla się od zawarcia umowy najmu, Zarząd przeprowadza ponowne publiczne losowanie spośród pozostałych zgłoszeń. Jeżeli brak jest innych zgłoszeń, procedura ogłoszenia i naboru zostaje powtórzona.

9. Osoba, która dwukrotnie uchyliła się od podpisania umowy, zostaje czasowo wykluczona z udziału w losowaniach na okres 6 miesięcy.

10. Niedopuszczalne jest dokonanie przez Zarząd cesji umowy najmu pomieszczenia dodatkowego bez przeprowadzenia procedury opisanej w § 9.

11. Jeżeli pomieszczenie dodatkowe było dotychczas wykorzystywane jako pomieszczenie ogólnodostępne dla mieszkańców danej nieruchomości budynkowej, jego wynajęcie może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody większości właścicieli lokali (mieszkalnych, użytkowych (w tym garaży), miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych) w tej nieruchomości budynkowej.

12. W przypadku gdy w danej nieruchomości budynkowej większość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej przysługuje Spółdzielni, zgoda, o której mowa w § 9 ust. 11, nie jest wymagana.

§ 10

1. Stawki czynszu najmu pomieszczeń dodatkowych uchwala Rada Nadzorcza.

2. Czynsz najmu obliczany jest w następujący sposób:
   1) dla pomieszczenia dodatkowego – wysokość czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni użytkowej pomieszczenia dodatkowego i aktualnie obowiązującej stawki miesięcznej za 1 m2,
   2) dla pomieszczenia dodatkowego niepełnowartościowego (tj. powstałego z zabudowy przestrzeni znajdującej się pod schodami lub w innym miejscu, niespełniającego norm budowlanych) – wysokość czynszu najmu stanowi aktualnie obowiązująca miesięczna stawka ryczałtowa.

2. Czynsz najmu pomieszczeń dodatkowych płatny jest razem z comiesięcznymi opłatami za lokal mieszkalny. W naliczeniach opłat za lokal mieszkalny umieszcza się pozycję opłaty za pomieszczenie dodatkowe.

§ 11

1. W pomieszczeniu dodatkowym nie można:
   1) przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących, wybuchowych, silnie trujących oraz innych uznanych powszechnie za niebezpiecznie,
   2) dokonywać zmian budowlanych, zarówno konstrukcyjnych, jak i instalacyjnych (np. elektrycznych) – z wyjątkiem zmian zaakceptowanych uprzednio przez Spółdzielnię.
2. Korzystanie z pomieszczeń dodatkowych nie może być uciążliwe dla mieszkańców danej nieruchomości, w której pomieszczenie dodatkowe się znajduje.
3. Zabezpieczenie mienia, utrzymanie czystości i malowanie pomieszczenia dodatkowego należy wyłącznie do najemcy.
4. Obowiązkiem najemcy jest udostępnienie pomieszczenia w przypadku zaistnienia awarii lub konieczności przeprowadzenia przez Spółdzielnię prac konserwacyjno-remontowych.

§ 12

1. Umowa najmu pomieszczenia dodatkowego wygasa z mocy regulaminu w przypadku:
   1) śmierci najemcy,
   2) utraty przez najemcę statusu właściciela lokalu, o którym mowa w § 8 ust. 1, 3) wniosku jednej ze stron, za jednomiesięcznym wypowiedzeniem.
2. Umowa najmu pomieszczenia dodatkowego nie podlega dziedziczeniu ani przeniesieniu na osoby trzecie, bez względu na stopień pokrewieństwa lub wspólne zamieszkiwanie.
3. Spółdzielnia może rozwiązać umowę najmu pomieszczenia dodatkowego ze skutkiem natychmiastowym, tj. bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:
   1) utrzymywania pomieszczenia dodatkowego w złym stanie sanitarnym,
   2) posiadania zadłużenia w opłatach za korzystanie z lokalu mieszkalnego lub garażu,
   3) używania przedmiotu najmu niezgodnie z § 11 niniejszego Regulaminu,
   4) podnajęcia lokalu osobie trzeciej,
   5) naruszania przez najemcę zasad współżycia społecznego.
4. Po zakończeniu najmu, najemca obowiązany jest opróżnić pomieszczenie dodatkowe i zwrócić je Spółdzielni w stanie niepogorszonym w terminie ustalonym przez Zarząd.

IV. DZIERŻAWA TERENÓW

§ 13

1. Dzierżawa gruntów będących własnością lub w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, w tym terenów zielonych, miejsc pod reklamę, punkty handlowe itp., odbywa się na podstawie umowy dzierżawy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Umowa dzierżawy może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony, z możliwością wypowiedzenia z określonym terminem, nie dłuższym niż 3 miesiące.

3. Umowa dzierżawy musi zostać poprzedzona licytacją, jeżeli:
   1) dotyczy terenu o istotnej wartości rynkowej,
   2) istnieje więcej niż jeden potencjalny dzierżawca,
   3) przewiduje się długoterminowe korzystanie z terenu.

4. Ogłoszenie o licytacji na dzierżawę powinno zawierać:
   1) dokładny opis lokalizacji,
   2) przewidywany sposób użytkowania,
   3) minimalną wysokość czynszu dzierżawnego,
   4) okres dzierżawy,
   5) ewentualne ograniczenia wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego lub innych przepisów.

5. Wysokość czynszu dzierżawnego ustalana jest na podstawie uchwały Zarządu w oparciu o stawki rynkowe, lokalizację terenu, koszty utrzymania terenu, oraz przewidywane korzyści dla Spółdzielni.

6. Dzierżawca ponosi koszty utrzymania dzierżawionego terenu, w tym opłat za media, jeżeli korzystanie z nich wynika z charakteru dzierżawy.

7. Dzierżawca nie ma prawa dokonywać trwałych zmian ani inwestycji na terenie dzierżawionym bez uprzedniej, pisemnej zgody Zarządu.

8. W przypadkach nieprzewidzianych w Regulaminie, zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące dzierżawy.

9. Wykaz zawartych umów dzierżawy Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej raz na kwartał do dnia 25 miesiąca po zakończeniu kwartału.

10. Zarząd może zawrzeć aneks do obowiązującej umowy dzierżawy w przypadku:
    1) przedłużenia umowy dzierżawy z dotychczasowym dzierżawcą na aktualnych warunkach rynkowych, nie gorszych od dotychczasowych, pod warunkiem braku zadłużenia dzierżawcy wobec Spółdzielni,
    2) rozwiązania umowy najmu przez dotychczasowego dzierżawcę i wskazania następcy na warunkach nie gorszych od dotychczasowych.

V. WYNAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

§ 14

1. Lokale mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni mogą być przeznaczane do najmu w przypadkach, gdy nie jest możliwe zbycie.

2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana jest w formie pisemnej na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy, z możliwością przedłużenia.

3. Umowa najmu wygasa:
   1) z upływem okresu, na który została zawarta,
   2) na skutek wypowiedzenia złożonego przez jedną ze stron, zgodnie z warunkami umowy,
   3) w przypadku śmierci najemcy – z dniem jego śmierci, bez prawa do kontynuowania najmu przez osoby trzecie.

4. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Spółdzielni, Zarząd może podjąć decyzję o jego zbyciu w drodze publicznej licytacji zgodnie z właściwym regulaminem.

5. Najemca nie nabywa żadnych uprawnień członkowskich ani roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

6. Najem lokalu mieszkalnego zawarty ze Spółdzielnią nie podlega dziedziczeniu ani przejęciu przez osoby bliskie, współlokatorów czy inne osoby zamieszkujące lokal wraz z najemcą.

7. Spółdzielnia pobiera od najemcy kaucję gwarancyjną w wysokości co najmniej dwukrotności miesięcznego czynszu, zwrotną po zakończeniu umowy najmu i rozliczeniu należności.

8. Wykaz zawartych umów najmu lokali mieszkalnych oraz wpływów z tytułu czynszu najmu Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej co najmniej raz w roku.

§ 15

1. Minimalną stawkę czynszu za najem lokali mieszkalnych ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

2. Wysokość stawki czynszu ustalana jest przez Zarząd, z zastrzeżeniem, że nie może być niższa niż:
   1) minimalna stawka określona przez Radę Nadzorczą, oraz
   2) średnia rynkowa stawka czynszu dla lokali o porównywalnym standardzie i położeniu.

3. Stawka czynszu obejmuje wyłącznie opłatę za najem lokalu i nie zawiera kosztów mediów, opłat eksploatacyjnych i innych świadczeń, które są pokrywane odrębnie przez najemcę.

4. Wysokość czynszu waloryzowana jest raz w roku, z uwzględnieniem wskaźnika inflacji lub zmian warunków rynkowych.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

1. W przypadkach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem decyzje podejmuje Zarząd po uprzednim poinformowaniu Rady Nadzorczej.

2. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może zwrócić się do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na odstąpienie od niniejszego Regulaminu.

3. Skargi na działania Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza.

§ 17

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 141/XII/2025 z dnia 11 lutego 2025 r.

2. Zmian do regulaminu dokonano uchwałą nr 167/XII/2025 z dnia 4 czerwca 2025 r.

3. Zmian do regulaminu dokonano uchwałą nr 222./XII/2025 z dnia 16 grudnia 2025 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jerzy Dyląg

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wiesław Sikora

ADWOKAT
Szymon Kleber

Dokument
podpisany przez
Szymon Kleber
Data: 2025.12.10
12:48:17 CET