



**WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO - MIESZKANIOWA
„CHOMICZÓWKA”**

ul. Pabla Nerudy 1 , 01-926 Warszawa , tel./fax.(022) 669-78-00

NIP 525-001-16-16

www.wsbm-chomiczowka.pl, kontakt@wsbm-chomiczowka.pl

Załącznik Nr 1

do UCHWAŁY NR 35 / 2025

Rady Nadzorczej

Warszawskiej Spółdzielni

Budowlano-Mieszkaniowej „Chomiczówka”

z dnia 12.06.2025 r.

REGULAMIN

WYNAJMU LOKALI MIESZKALNYCH

**W WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI
BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „CHOMICZÓWKA”**

Wersja z dnia: 12.06.2025 r.

Data przyjęcia: 12.06.2025 r.

Opracował: Komisja Mieszkaniowa RN

Uchwaliła: Rada Nadzorcza WSBM „CHOMICZÓWKA”

Spis treści

I. Podstawa prawna	2
II. Postanowienia ogólne	2
III. Postępowanie w sprawie oddania w najem lokalu mieszkalnego.....	3
IV. Postanowienia końcowe	9

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 593);
2. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 558);
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 725);
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 1237)
5. Statut Warszawskiej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Chomiczówka”, w brzmieniu obowiązującym w momencie dokonywania czynności prawnej.

II. Postanowienia ogólne

§1

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) Spółdzielnia - Warszawską Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniową „Chomiczówka”,
- 2) Zarząd - Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Chomiczówka”,
- 3) lokal mieszkalny - samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, do którego wygasło prawo najmu lub z uwagi na stan prawny nieruchomości gruntowej, nie można ustanowić prawa odrębnej własności lokalu;
- 4) lokal zamienny - zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego - lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony, w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego — 20 m² tej powierzchni;
- 5) czynsz najmu – opłata za najem lokalu, w wysokości wynikającej z umowy najmu zapewniającej pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu i zysk. Czynsz najmu nie obejmuje opłat niezależnych od wynajmującego;

- 6) opłaty niezależne od Spółdzielni - opłaty za dostawy do lokalu w szczególności: energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych;
- 7) kaucja za najem lokalu - jednorazowa wpłata będąca zabezpieczeniem należytego wykonania umowy;
- 8) wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych - zgodnie z art 2 ust. 1 pkt 12 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego - przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów, oraz własnych analiz i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym;
- 9) wartość odtworzeniowa lokalu - zgodnie z art. 9 ust.8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego - iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych;
- 10) konkurs ofert - konkurs na najem lokali ogłaszany przez Zarząd;
- 11) uczestnik konkursu ofert lub oferent - osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, która złożyła ofertę w pisemnym konkursie ofert, po spełnieniu wymogów określonych w ogłoszeniu o konkursie.

III. Postępowanie w sprawie oddania w najem lokalu mieszkalnego

§ 2

Niniejszy Regulamin określa zasady najmu lokali mieszkalnych, w tym lokali mieszkalnych posiadających status lokali funkcyjnych (dalej zwanych łącznie: „lokalami”), będących własnością lub pozostających w posiadaniu Spółdzielni, a także prawa i obowiązki stron umowy najmu.

§ 3

1. Przez umowę najmu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania na czas oznaczony nie dłuższy niż 5 lat, a najemca zobowiązuje się do zapłaty Spółdzielni czynszu oraz opłat niezależnych od Spółdzielni przez czas trwania umowy.
2. Decyzje w sprawach zawierania umów najmu lokali podejmuje Zarząd Spółdzielni, po uprzednim uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej i Komitetu Kolonii w tym zakresie.
3. Komitet Kolonii wydaje opinię w sprawie najmu lokalu mieszkalnego na najbliższym posiedzeniu przypadającym bezpośrednio po otrzymaniu przez Komitet wniosku Spółdzielni o wydanie opinii, jednak nie później niż w terminie 21 dni od daty jego doręczenia. W przypadku niewydania opinii w powyższym terminie przyjmuje się, że Komitet Kolonii nie zgłasza zastrzeżeń do proponowanego najemcy.

§ 4

1. Lokalami przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:
 - 1) mieszkania z odzysku, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły (wolne w sensie prawnym);

- 2) mieszkania powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych/pomieszczeń wspólnych, byłych pracowni, poddaszy, wózków, pralni lub suszarni, dopuszczające zamieszkanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego;
- 3) inne lokale mieszkalne, co do których Spółdzielnia przysługuje prawo własności lub posiadania.

§ 5

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być:
 - 1) osoby fizyczne;
 - 2) osoby prawne, jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, jeśli przeznaczą go na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich pracowników.
2. Pierwszeństwo w zawieraniu umów najmu przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w ust. 1 odbywa się na zasadach konkursu ofert.
4. W przypadku braku chętnych do przystąpienia do konkursu ofert w okresie jednego miesiąca od ogłoszenia konkursu ofert lub ze względu na szczególny stan techniczny i charakter lokalu lub jego usytuowanie wynajęcie lokalu może odbyć się z wolnej ręki.

§ 6

1. Umowa najmu w każdym przypadku może zostać zawarta bez przeprowadzenia konkursu ofert z:
 - 1) gospodarzami domów (dozorcami), którzy nie posiadają lokalu mieszkalnego, a ich zatrudnienie w Spółdzielni uzasadnia zamieszkanie w obsługiwanych budynkach;
 - 2) członkami Spółdzielni oraz innymi osobami, którym przysługuje prawo uzyskania od Spółdzielni lokalu zamiennego;
 - 3) członkami mieszkającymi w zasobach Spółdzielni, zalegającymi w opłatach za użytkowanie lokalu za okres ponad 12 miesięcy, którzy w zamian za wynajęcie im lokalu mniejszego dobrowolnie zrzekli się prawa do dotychczas zajmowanego lokalu i postawili go do dyspozycji Spółdzielni, w celu rozliczenia wkładu i spłaty swoich zobowiązań;
 - 4) byłymi gospodarzami domów, którzy po nienagannej pracy w Spółdzielni przeszli na renty/emerytury tracąc prawo zajmowania lokalu funkcyjnego,
 - 5) członkami Spółdzielni - w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach.
2. Zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w:
 - 1) ust. 1 pkt 1) odbywa się na wniosek administratora i wymaga uzyskania uprzedniej opinii Komisji Mieszkaniowej Rady Nadzorczej - umowa najmu zawierana jest na czas oznaczony, nie dłuższy niż czas trwania stosunku pracy gospodarza;
 - 2) ust. 1 pkt 2) – 5) wymaga uzyskania uprzedniej opinii Komisji Mieszkaniowej Rady Nadzorczej - umowa najmu zawierana jest na czas oznaczony, z możliwością przedłużenia na lata następne.

3. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera z najemcą Zarząd. W przypadku, o którym mowa § 5 ust. 4 Zarząd zawiera umowę najmu po uprzednim uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej Rady Nadzorczej.
4. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta z jednym z małżonków ma zastosowanie w stosunku do obojga małżonków.

§ 7

1. Najemcy lokali, o których mowa w § 5 zobowiązani są uiszczać czynsz najmu ustalony w wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert.
2. Najemcy lokali, o których mowa w § 6 ust. 1 zobowiązani są uiszczać czynsz najmu ustalony według zasad przyjętych we właściwej uchwale Rady Nadzorczej WSBM „Chomiczówka” dotyczącej ponoszenia i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowym Spółdzielni oraz ustalania opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych z późniejszymi zmianami.

§ 8

1. Zarząd zamieszcza ogłoszenia o konkursie ofert, na co najmniej 10 dni przed wyznaczonym terminem składania ofert na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, stronie internetowej Spółdzielni, klatkach schodowych budynków mieszkalnych Spółdzielni. Zarząd może dodatkowo zamieścić ogłoszenia o konkursie w innych miejscach, w tym w wybranej prasie o zasięgu ogólnopolskim oraz mediach społecznościowych i portalach nieruchomościowych.
2. Ogłoszenie o konkursie ofert powinno zawierać w szczególności:
 - 1) określenie lokalu, który ma być oddany w najem;
 - 2) okres najmu;
 - 3) adres, pod którym należy składać oferty;
 - 4) termin, do którego należy składać oferty;
 - 5) wysokość kaucji;
 - 6) wysokość minimalnego czynszu najmu;
 - 7) dane kontaktowe, gdzie zainteresowane osoby mogą uzyskać bliższe informacje na temat lokalu oraz możliwości jego obejrzenia;
 - 8) zastrzeżenie o możliwości odwołania konkursu ofert lub jego unieważnienia bez podania przyczyn;
 - 9) pouczenie o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy;
 - 10) informacje o sposobie złożenia oferty: Uczestnicy konkursu ofert składają oferty w zamkniętych kopertach z napisem „Oferta najmu lokalu nr.....” w siedzibie Spółdzielni przy ul. Pabla Nerudy 1.
3. Oferta, złożona na formularzu stanowiącym załącznik do ogłoszenia o konkursie, powinna zawierać dane:
 - 1) w przypadku osoby fizycznej - dane osobowe, w szczególności:
 - a) imię i nazwisko oferenta,
 - b) adres,
 - c) oferowaną wysokość czynszu najmu,

- d) dane kontaktowe - numer telefonu/adres poczty elektronicznej,
- 2) w przypadku osoby prawnej, jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej lub osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą:
 - a) informację na temat formy prawnej, potwierdzoną wydrukiem z właściwego rejestru Krajowego Rejestru Sądowego lub wydrukiem z ewidencji działalności gospodarczej,
 - b) numer NIP, oświadczenie o niezaleganiu ze składkami ZUS i niezaleganiu z podatkami,
 - c) oferowaną wysokość czynszu najmu,
 - d) dane kontaktowe - numer telefonu/adres poczty elektronicznej.

§9

1. Osoba, która zaoferowała najwyższą stawkę za wynajem zostaje zwycięzcą konkursu ofert.
2. Zwycięzca konkursu ofert wnosi w dniu odbycia konkursu na rachunek Spółdzielni depozyt pieniężny w wysokości odpowiadającej jednomiesięcznym opłatom za dany lokal (czynsz oraz świadczenia). Depozyt podlega zaliczeniu na poczet opłat za pierwszy okres płatniczy po zawarciu umowy.
3. W przypadku, gdy zwycięzca konkursu ofert nie dopełni formalności związanych z zawarciem umowy najmu lokalu w określonym terminie, wpłacona kwota zabezpieczenia (depozyt) przechodzi w całości na rzecz Spółdzielni i nie podlega zwrotowi.
4. W przypadku wystąpienia sytuacji opisanej w ust. 3 Spółdzielnia może podjąć negocjacje z kolejnym oferentem.

§ 10

1. W umowie najmu określa się w szczególności:
 - 1) strony umowy - w stosownych przypadkach, numer i serię dowodu osobistego, numer PESEL, NIP, REGON, KRS, CEIDG;
 - 2) lokal będący przedmiotem umowy, w tym:
 - a) położenie budynku, w którym jest usytuowany lokal będący przedmiotem najmu;
 - b) położenie lokalu w budynku, jego adres, wielkość, w tym liczbę pomieszczeń oraz powierzchnię użytkową i mieszkalną;
 - c) wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz opis ich stanu;
 - 3) obowiązki wynajmującego i najemcy lub informację, że obowiązki te określają art. 6a i 6b powołanej na wstępie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 4) wysokość:
 - a) czynszu najmu;
 - b) kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu czynszu i szkód, jakie najemca może wyrządzić w przedmiocie najmu;

- c) innych opłat, jakie najemca jest zobowiązany wpłacać na rzecz Spółdzielni w związku z najmem lokalu;
 - 5) zastrzeżenie, iż wszelkie zmiany w układzie instalacji technicznych, elementów konstrukcyjnych budynku, a także wystroju zewnętrznego budynku wymagają zgody Spółdzielni oraz odpowiednich organów administracji państwowej;
 - 6) szczególne obowiązki najemcy oraz wynajmującego;
 - 7) sposób rozwiązywania umowy, terminy wypowiedzenia oraz zasady zmiany poszczególnych jej postanowień;
 - 8) zasady rozliczania nakładów poniesionych w najmowanym lokalu.
- 2. W umowie najmu zamieszcza się informację, że do najemcy mają zastosowanie przepisy Regulaminu używania lokali i porządku domowego w WSBM „Chomiczówka”.
 - 3. Najemcy bez zgody Spółdzielni nie wolno podnajmować całości lub części lokalu, albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie. Naruszenie tego warunku stanowić może podstawę do rozwiązania umowy najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia.
 - 4. Najemca zobowiązuje się do złożenia w siedzibie Spółdzielni w terminie do 14 dni od daty podpisania umowy najmu, aktu notarialnego o poddaniu się przez najemcę rygorowi egzekucji wprost z aktu notarialnego co do:
 - 1) wydania lokalu - na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego;
 - 2) egzekucji należności czynszowych do kwoty stanowiącej równowartość od 6 do 12 miesięcznych należności czynszowych - na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może obniżyć lub podwyższyć wysokość kwoty zabezpieczenia, o której mowa powyżej.
 - 5. W przypadku niezłożenia w siedzibie Spółdzielni aktu notarialnego w terminie, o którym mowa w ust. 4, Spółdzielnia jest uprawniona do odstąpienia od umowy.
 - 6. Wydanie lokalu następuje po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
 - 7. Za miesięczny czynsz najmu dla wyliczenia kaucji zabezpieczającej i kwoty dobrowolnego poddania się egzekucji w formie aktu notarialnego przyjmuje się sumę wszelkich opłat płaconych przez Najemcę na rzecz Wynajmującego tj. czynsz najmu, opłaty eksploatacyjne za korzystanie z lokalu, oraz podatek VAT, chyba że właściwe przepisy prawa określają inny sposób wyliczenia maksymalnej wysokości kaucji lub kwoty dobrowolnego poddania się egzekucji.

§11

- 1. Wysokość czynszu najmu powinna być ustalona na poziomie zapewniającym Spółdzielni pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zysk.
- 2. Wysokość czynszu najmu ustala Zarząd w porozumieniu z Komisją Mieszkaniową Rady Nadzorczej, przy uwzględnieniu cen najmu lokali mieszkalnych na rynku warszawskim.
- 3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 najemca jest zobowiązany wносить od dnia podpisania umowy najmu, chyba że w umowie najmu postanowiono inaczej.

4. Zmiana wysokości czynszu najmu następuje na zasadach wynikających z umowy najmu, przy uwzględnieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 12

1. Kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 13

1. Przekazanie lokalu najemcy i jego zwrot po zakończeniu najmu następują na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego w szczególności:
 - 1) określenie stron i osób działających w ich imieniu;
 - 2) określenie lokalu - adres budynku, numer lokalu w budynku, powierzchnię lokalu i ilość pomieszczeń w lokalu, stan techniczny lokalu i jego wyposażenie;
 - 3) zapis wskazań zamontowanych urządzeń pomiarowych.
2. Protokół podpisują strony. W przypadku, gdy protokół jest spisywany po zakończeniu najmu a najemca nie stawiał się — należy zaznaczyć ten fakt i podać przyczyny nie stawienia się byłego najemcy.

§ 14

1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy, inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
2. Osoby wymienione w ust. 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, wyłącznie jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.
3. W razie braku osób wymienionych w ust. 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.
4. Osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie ust. 1, mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych. W razie wypowiedzenia stosunku najmu przez niektóre z tych osób stosunek ten wygasa względem osób, które go wypowiedziały.
5. Przepisów ust. 1- 4 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego.

§15

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, do czasu jego opróżnienia i opuszczenia, zobowiązane są płacić Spółdzielni odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu.

2. Bez tytułu prawnego zajmują lokal osoby, które w szczególności:

- 1) utraciły tytuł prawny do jego zajmowania w wyniku wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania umowy najmu przez spółdzielnię;
- 2) pozostały w lokalu po śmierci najemcy;
- 3) pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez najemcę.

IV. Postanowienia końcowe

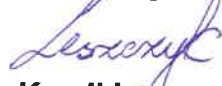
§ 16

1. Wszelkie zmiany umowy najmu wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. Regulamin najmu lokali powinien zostać udostępniony w siedzibie Spółdzielni oraz zamieszczony na jej stronie internetowej.
3. Uczestnik konkursu ofert zobowiązany jest do zapoznania się z niniejszym Regulaminem i przyjęcia zawartych w nim zasad.
4. Lokale mieszkalne, które zostały wynajęte przed wejściem w życie niniejszego Regulaminu używane są na warunkach określonych w zawartych umowach.
5. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie stosuje się przepisy powołane na wstępie.
6. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może wyrazić zgodę na odstępnie od stosowania niniejszego regulaminu w uzasadnionych przypadkach dotyczących określonego lokalu.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Artur Jaworski

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej


Kamil Leszczyk

Uzgodniono pod względem
formalno-prawnym:


Małgorzata Kamińska

