

REGULAMIN

PRZYDZIAŁU, ZAMIANY, ROZDZIAŁU I NAJMU MIESZKAŃ
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
W WASILKOWIE.

I. PRZYDZIAŁ MIESZKAŃ

§ 1.

1. Spółdzielnia dokonuje przydziału mieszkań:

1/lokatorskich:

- a/ z nowych inwestycji, jeżeli na ich realizację pomocy udzielił budżet państwa lub gmina,
- b/ z odzysków, których zadłużenie przekracza aktualny członkowski koszt budowy uchwalony przez Radę Nadzorczą,

2/własnościowych:

- a/ z nowych inwestycji,
- b/ z odzysku /wolnych w sensie prawnym/ własnościowych po przeprowadzeniu przetargu,
- c/ z odzysku /wolnych w sensie prawnym/ lokatorskich, dla których po przekształceniu prawa na własnościowe przeprowadza się przetarg.

2. Ogłoszenia o przetargu dokonuje się w prasie o zasięgu wojewódzkim.

3. Zasady przeprowadzania przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 2.

1. Podstawę przydziału mieszkań stanowią:

1/ dla mieszkań lokatorskich wymienionych w § 1, pkt.1 listy przydziału mieszkań wg kolejności zawartych umów, a jeżeli jest to mieszkanie, o których mowa w pkt.1b, Spółdzielnia dodatkowo zawiera z członkiem umowę o przyjęciu przez członka obejmującego mieszkanie zadłużenie z tytułu spłaty kredytu i odsetek po członku zwalnającym mieszkanie,

2/ dla mieszkań własnościowych:

- a/ z nowych inwestycji-umowy zawarte z członkami o realizację mieszkań,
- b/ z odzysku-protokół przetargu, którego organizatorem była Spółdzielnia.

2. Listy, o których mowa w ust.1 pkt.1 obejmują listę podstawową i listę warunkową do listy podstawowej.

§ 3

1. Projekty list przydziału mieszkań sporządza Zarząd Spółdzielni.

2. Zarząd Spółdzielni może przy sporządzaniu list pominąć członków, którzy:

a/ posiadają tytuł prawny do mieszkania o charakterze lokatorskim,

b/ nie złożyli aktualnego wniosku o przydział mieszkania.

§ 4.

Listy: podstawowa i warunkowa, sporządzane są oddzielnie dla poszczególnych kategorii mieszkań, w kolejności wynikającej z numerów umów i obejmują poza numerem umowy imię i nazwisko członka Spółdzielni oraz jego adres stałego miejsca zamieszkania.

§ 5.

Podstawowa lista przydziału mieszkań obejmuje członków w kolejności wynikającej z rejestru umów. Nie może być umieszczony na liście członek posiadający umowę z wyższym numerem, dopóki nie zostali umieszczeni członkowie z niższymi numerami umów, ubiegający się o mieszkanie, którego realizacja jest finansowana na tych samych warunkach, tego samego typu i tej samej wielkości.

§ 6.

1. Lista warunkowa do listy podstawowej obejmuje członków w kolejności określonej w § 5, którzy nie zostali ujęci na liście podstawowej z uwagi na wyczerpanie wolnych mieszkań do zasiedlenia w określonym terminie przez członków umieszczonych na liście podstawowej.
2. Członkowie umieszczeni na liście warunkowej będą mogli uzyskać przydział mieszkań nie objętych przez osoby umieszczone na liście podstawowej.

§ 7.

1. Projekt listy przydziału mieszkań podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie jej na okres 14 dni w siedzibie Zarządu Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni oraz inne osoby mają prawo zgłoszenia na piśmie zastrzeżeń i uwag do projektu listy przydziału mieszkań w terminie 14 dni od dnia podania ich do publicznej wiadomości.

§ 8

Zastrzeżenia i uwagi złożone przez członków do projektów list przydziału mieszkań rozpatruje Rada Nadzorcza wydając Zarządowi opinię do projektów w terminie jednego miesiąca.

§ 9

1. Ostateczne listy przydziału mieszkań ustala Zarząd w terminie dwóch miesięcy od ogłoszenia projektu list.
2. Listy powinny być wywieszane na okres 1-go miesiąca w siedzibie Zarządu Spółdzielni.

§ 10

Nie sporządza się list mieszkań własnościowych:

- 1/ z nowych inwestycji, których realizacja i finansowanie odbywa się na podstawie odrębnych umów zawartych z członkami,
- 2/ dla których prawo i przydział członek lub przyszły członek uzyskuje w drodze przetargu.

§ 11.

1. Przydziały mieszkań lokatorskich mogą być wydawane członkom umieszczonym na listach przydziału mieszkań. Zasada ta nie dotyczy przydziałów dokonywanych:
 - 1/ na rzecz osób otrzymujących mieszkanie zakładowe,
 - 2/ w związku z uzyskaniem prawa do lokalu w trybie art. 221 § 1 Ustawy,

- 3/ na rzecz osób ubiegających się zgodnie o wymianę mieszkań między sobą, lub których wnioski o zamianę lokali Spółdzielnia realizuje poprzez zapropionowanie członkom wymiany mieszkań między sobą.
2. Wydanie przydziału mieszkania lokatorskiego Spółdzielnia uzależnia od rozliczenia się członka oraz osób objętych przydziałem, z zajmowanych dotychczas lokali o charakterze lokatorskim przed przydziałem mieszkań. Rozliczenie polega na przyjęciu przez Spółdzielnię od członka i pełnoletnich osób objętych przydziałem, oświadczeń pisemnych, iż rozlicza się z dotychczasowych lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 3. Niewywiązanie się członka lub osób objętych przydziałem z zobowiązań, określonych w ust. 2 stanowi podstawę do uchylenia się Spółdzielni od skutków prawnych oświadczenia woli o przydziale.

§ 12

Spółdzielnia nie ingeruje w określenie wielkości mieszkania, o które wnioskuje członek, pod warunkiem, że na jedną osobę przypadnie nie mniej niż 7 m² powierzchni mieszkalnej.

§ 13

Lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje tylko członkowi będącemu osobą fizyczną. Prawo to przysługuje tylko do jednego lokalu.

§ 14

1. Przydzielone mieszkanie lokatorskie powinno być zasiedlone w terminie 30 dni od daty postawienia go do dyspozycji członka. W uzasadnionych wypadkach termin ten może być przedłużony przez Zarząd. Niezasiedlenie lokalu w tym terminie powoduje konsekwencje aż do wygaśnięcia przydziału włącznie.
2. W zawiadomieniu o postawieniu do dyspozycji członka przydzielonego lokalu winna być podana data, o której mowa w ust. 1 oraz konsekwencja nieobjęcia lokalu w terminie.
3. Przydzielone mieszkanie na warunkach własnościowego prawa do lokalu z własnym wykończeniem, członek winien lokal ten wykończyć i doprowadzić do pełnej użyteczności i estetycznego wyglądu najpóźniej w terminie trzech miesięcy, a jeśli ma ku temu przeszkody- na jego wniosek w terminie późniejszym uzgodnionym z Zarządem Spółdzielni, a następnie zgłosić Spółdzielni do przeglądu pod względem zgodności i wykonania wykończenia z normami i warunkami technicznymi nakazanymi przez przepisy
4. Upływ terminu o którym mowa w ust. 3 jest dniem zasiedlenia lokalu w sensie prawnym.

§ 15

1. Mieszkanie lokatorskie zwolnione przez dotychczasowego użytkownika Spółdzielnia Przekształca na własnościowe, a kandydata do przydziału tego mieszkania ustala się w drodze przetargu. Zasada ta nie obowiązuje, jeżeli zadłużenie przypadające na to mieszkanie z tytułu spłaty kredytu i odsetek przekracza aktualny członkowski koszt budowy uchwalony przez Radę Nadzorczą- mieszkanie takie zachowuje status lokatorski.
2. Mieszkanie własnościowe wolne w sensie prawnym Spółdzielnia przydziela w drodze przetargu.

§ 16.

Warunkiem zrealizowania przydziału mieszkania jest wniesienie jednorazowo wymaganego wkładu mieszkaniowego w przypadku mieszkania lokatorskiego i wymaganego wkładu budowlanego w przypadku mieszkania własnościowego.

II. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 17

Zamiana mieszkań może być dokonywana we własnym zakresie, wtedy zainteresowani przeprowadzają ją za zgodą Spółdzielni lub stosownie do możliwości Spółdzielni przy jej udziale.

§ 18

1. Członek nie posiadający partnera do zamiany wzajemnej składa wniosek do Spółdzielni o zamianę zajmowanego mieszkania.
2. Spółdzielnia na złożonym wniosku nadaje kolejny numer wg daty wpływu i odnotowuje w rejestrze wnioskowo zamianę mieszkań.
3. Wnioskiem, o którym mowa w ust. 2 Spółdzielnia związana jest przez okres 1 roku; po tym terminie wniosek winien być corocznie aktualizowany.

§ 19

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.
2. Wniosek o zamianę mieszkania powinien zawierać:
 - 1/ wskazanie potrzeb uzasadniających dokonanie zamiany,
 - 2/ postulaty, którym powinno odpowiadać nowe mieszkanie, ewentualnie jego wskazanie, o ile członek porozumiał się z inną osobą co do zamiany,
 - 3/ zrzeczenie się spółdzielczego prawa do zajmowanego lokalu pod warunkiem otrzymania i przyjęcia przydziału mieszkania w drodze zamiany,
 - 4/ zobowiązanie się do uzupełnienia bądź wniesienia wkładu w sposób określony przez Zarząd Spółdzielni.
3. Kolejność realizacji zamian następuje na podstawie sporządzonej wg numerów rejestru wniosków i zatwierdzonej przez Zarząd. Dopuszcza się odstępstwo od zachowania kolejności na liście zamian w następujących przypadkach:
 - 1/ inwalidztwo I lub II grupy członka lub osoby wspólnie zamieszkałej,
 - 2/ zmiana stanu liczbowego rodziny członka spowodowała, że na 1 osobę przypada nie więcej niż 7 m²
 - 3/ zmiana struktury rodziny członka spowodowała, że na 1 osobę przypada nie więcej niż 10 m².
4. Poza kolejnością powinny być realizowane zamiany mieszkań większych na mniejsze oraz dwóch mieszkań na jedno o powierzchni nie większej niż suma powierzchni mieszkań zwalnianych.

§ 20

1. Realizacja zamiany następuje poprzez:

- 1/przydzielenie innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
- 2/umożliwienie dwóm lub kilku członkom Spółdzielni bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własność Spółdzielni, wymiany dotychczas zajmowanych między sobą

2. Listy zamian obejmują członków, o których mowa w ust. 1 pkt. 2

§ 21

Członkowie zamieszkujący lokale typu własnościowego mogą w drodze zamiany otrzymać inny lokal mieszkalny tylko na warunkach własnościowego prawa do lokalu. Nie stosuje się tego postanowienia w przypadku zamian wzajemnych.

§ 22

Rada Nadzorcza Spółdzielni ustala corocznie liczbę mieszkań nowo oddawanych do użytku przeznaczonych do przydziału członkom ubiegającym się o zamianę.

§ 23

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 24

Za przeprowadzenie zamiany mieszkania Spółdzielnia pobiera od członków którzy złożyli wniosek o zamianę, jednorazową wpłatę w wysokości 5% członkowskiego kosztu budowy uchwalonego przez Radę Nadzorczą i przypadającego na przydzielane mieszkanie.

III. ROZDZIAŁ MIESZKAŃ

§ 25

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji Spółdzielnia ogłasza w miejscowej prasie zapisy sondażowe.
2. Po przeprowadzeniu zapisów Spółdzielnia organizuje specjalne zebranie z osobami, które zgłosiły w ten sposób gotowość objęcia mieszkania na proponowanych warunkach. Celem zebrania jest:
 - 1/przedstawienie warunków finansowych,
 - 2/wstępne określenie wymaganego wkładu,
 - 3/termin realizacji inwestycji,
 - 4/wybór mieszkania,
 - 5/zawarcie umowy o realizację mieszkania.
3. Wyboru mieszkania dokonuje się w następującej kolejności:
 - 1/członkowie oczekujący w Spółdzielni wg zawartych wcześniej umów o przydział mieszkania,
 - 2/członkowie ubiegający się o zamianę mieszkania,
 - 3/nie będący członkami gotowi przystąpić do Spółdzielni wg daty wpłaty zaliczki na wkład. Jeżeli zaliczka wpłynęła na konto Spółdzielni w tym samym dniu rozstrzyga losowanie przeprowadzone przez zainteresowanych przy udziale przedstawiciela Spółdzielni.

§ 26

1. Członkowie mogą wybierać mieszkania osobiście lub przez upoważnionych przedstawicieli. Dla ważności upoważnienia upoważniający zobowiązany jest złożyć podpis w obecności wyznaczonego pracownika Spółdzielni, który potwierdza własnoręczność podpisu.
2. W przypadku nieobecności członka lokalizację mieszkania ustala prowadzący zebranie.

IV. NAJEM MIESZKAŃ

§ 27

1. Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości może wynajmować lokale mieszkalne stanowiące własność.
2. Mieszkania przeznaczone na wynajem nie podlegają zasadom gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.
3. Liczbę mieszkań przeznaczonych na wynajem określa Rada Nadzorcza.

§ 28

Najemcami lokali mieszkalnych mogą być osoby fizyczne:

- 1/ członkowie Spółdzielni, którzy ubiegają się o przydział mieszkania w Spółdzielni i wpłacili na podstawie zawartej umowy o realizację mieszkania zaliczkę na wkład budowlany,
- 2/ członkowie Spółdzielni przeprowadzający remont mieszkania we własnym zakresie i za zgodą Spółdzielni, wymagający opróżnienia mieszkania przez wszystkich domowników,
- 3/ członkowie Spółdzielni, którzy utracili możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym mieszkaniu na skutek klęski żywiołu,
- 4/ inne osoby fizyczne będące członkami Spółdzielni, które ubiegają się o członkostwo i przydział mieszkania w Spółdzielni oraz wpłaciły na podstawie zawartej umowy o realizację mieszkania zaliczkę na wkład budowlany,
- 5/ główni najemcy mieszkań zakładowych w budynkach przejętych na własność przez Spółdzielnię.

§ 29

1. Najem lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w § 28 pkt 1-5 odbywa się na podstawie umowy, a czas trwania tej umowy nie może być dłuższy niż 18 miesięcy, chyba że Rada Nadzorcza postanowi inaczej. Z osobami wymienionymi w pkt. 6 zawiera się umowy na czas nieokreślony.
2. Opłata za używanie mieszkania zajmowanego na podstawie umowy najmu obejmuje rzeczywiste koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, odpisy na fundusz remontowy, koszty zarządu ogólnego, koszty dostawy centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz inne koszty określone w umowie.

§ 30

1. Najemca zobowiązany jest wnieść wpłatę w wysokości 300 % opłaty określonej w zawartej umowie, która nie podlega oprocentowaniu.
2. Opłatę, o której mowa w ust. 1 najemca wnosi przed objęciem mieszkania.
3. Nie pobiera się opłaty, o której mowa w ust. 1 w przypadkach określonych w § 28 pkt. 2 i 3 Regulaminu.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 31

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30 stycznia 1996r
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Feliks Hajduczenia