

REGULAMIN W SPRAWIE DOBORU KANDYDATÓW NA NABYCIE PRAW DO LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH, ZAMIAN LOKALI, NAJMU ORAZ TRYBU POSTĘPOWANIA W SPRAWIE PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW

Podstawa prawna: Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 1995r Nr.54, poz.288 i Nr 133 poz.654, z 1996r Nr 5, poz.32, Nr 24, poz.110 i Nr 43, poz. 189, z 1997r. Nr 32, poz.183, Nr 111, poz.723 i Nr 121, poz.769 i 770, z 1999r Nr 40, poz. 399, Nr 60, poz.636, Nr 77, poz. 874 i Nr 99, poz. 1151 oraz z 2001r Nr 4, poz.27 i Nr. 69, poz.724) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (dz.U. z 2001r Nr 154, poz.1802; Dz.U. z 2002r i Nr.240, poz. 2058)

§ 1

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z odzysku,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w tym do garażu) z nowych inwestycji lub z odzysku (wolne w sensie prawnym) po przeprowadzeniu przetargu lub z odzysku (wolne w sensie prawnym) lokatorskie, dla których po przekwalifikowaniu przez Zarząd na własnościowe przeprowadza się przetarg,
 - c) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - d) najem lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
2. Zasady przeprowadzenia przetargu na w/w prawa określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 2

1. Podstawą do zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią jest:
 - a) dla mieszkań lokatorskich – podpisanie odrębnej umowy z członkiem o obowiązku spłaty kredytu i odsetek po członku zwalnającym mieszkanie i wpłacenie wkładu mieszkaniowego,
 - b) dla mieszkań własnościowych z nowych inwestycji – wpłacenie w całości lub na raty wkładu budowlanego zgodnie z zawartą umową o realizacji mieszkań,
 - c) dla mieszkań własnościowych z odzysku (wolnych w sensie prawnym) jest protokół przetargu określający wartość rynkową lokalu,
 - d) dla lokali użytkowych i garaży z odzysku (wolnych w sensie prawnym) jest protokół przetargu określający wartość rynkową lokalu użytkowego lub garażu.
2. Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu powstaje z chwila zawarcia aktu notarialnego.
3. Koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do niej, aktu notarialnego pokrywa członek Spółdzielni.

§ 3

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwila zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania na czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiścić opłaty określone w statucie i ustawie.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo małżonków.

§ 4

1. Członek Spółdzielni wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią część zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, wartość wkładu określona jest wg wartości rynkowej nieruchomości.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. W wypadku modernizacji budynku, członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.

§ 5

1. Członek Spółdzielni wnosi wkład budowlany jednorazowo w wysokości wartości rynkowej lokalu lub w wyniku przetargu ceny uzyskanej w przetargu.
2. W sprawie wysokości wkładu budowlanego i modernizacji, stosuje się odpowiednio przepisy § 4 pkt.2 i 3.

§ 6

1. Zawarcie umowy na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, następuje po przeprowadzeniu ustnego przetargu nieograniczonego.
2. Ustny przetarg ograniczony przeprowadzany jest dla członków i kandydatów Spółdzielni.
3. Ustny przetarg nieograniczony zostaje przeprowadzony w przypadku braku zainteresowania przetargiem członków i kandydatów Spółdzielni.

§ 7

Do lokali użytkowych lub o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio przepisy § 4,5 i 6.

§ 8

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży między sobą lub osobami zajmującymi lokale i garaże nie stanowiące własność Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Przy zamianie lokalu przez członka Spółdzielni z osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu poza Spółdzielnią wymagana jest zgoda Zarządu Spółdzielni i dysponenta lokalu poza spółdzielczego.

4. Dopuszczalna jest zamiana lokali mieszkalnych o statusie lokatorskim na własnościowe i odwrotnie. Wymaga ona formy aktu notarialnego.
5. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą lokali oraz przy rozliczaniu zobowiązań z tego tytułu stosuje się odpowiednie postanowienia statutu oraz regulaminu w sprawie ustalenia rozliczania i zwrotu wkładów.
6. Przy zamianie lokali o charakterze własnościowym, zawierający dokonuje rozliczeń samodzielnie przy zawarciu aktu notarialnego z uwzględnieniem spoczywających na lokalu ewentualnych zobowiązań wobec Spółdzielni.
7. Przy wyrażeniu zgody na zamianę lokali, Zarząd bierze pod uwagę stan wykonywanych zobowiązań wobec Spółdzielni przez członków, którzy zamierzają dokonać takiej zamiany z tytułu opłat eksploatacyjnych i prowadzonych ewentualnie egzekucji komorniczych.
8. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę lokali i udostępnia je zainteresowanym w ramach potrzeb.

§ 9

1. Przyjmowanie w poczet członków Spółdzielni, następuje na podstawie kryteriów zawartych w statucie i niniejszym regulaminie.
2. Uchwały w sprawach określonych w § 9 podejmuje Zarząd w formie pisemnej.

§ 10

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba:
 - a) oczekująca na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - b) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) ubiega się o lokatorskie prawo do lokalu,
 - d) nabyła prawo do lokalu od Spółdzielni w wyniku postępowania przetargowego na zbycie lokalu przez Spółdzielnię,
 - e) nabyła prawo do lokalu po ustaniu małżeństwa,
 - f) nabyła prawo do lokalu na skutek spadkobrania przy zachowaniu warunków określonych w ustawie i statucie,
 - g) nabyła prawo do lokalu w trybie egzekucji komorniczej,
 - h) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliska byłego członka Spółdzielni wspólnie z nim zamieszkującą jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło na skutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem.
3. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań.
 - a) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności,
 - b) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu umowy lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§ 11

1. Osoba fizyczna lub prawna ubiegająca się o członkostwo w Spółdzielni zobowiązana jest

- do złożenia deklaracji członkowskiej zawierającej imię i nazwisko, PESEL, adres zamieszkania, ilość zadeklarowanych udziałów, a jeśli przystępuje osoba prawna-jej nazwę, adres siedziby zgodny z KRS oraz numer wpisu do rejestru.
2. Do deklaracji dołącza się tytuł wskazujący na uprawnienie ubiegania się o członkostwo.
 3. O przyjęciu do Spółdzielni po stwierdzeniu spełnienia warunków decyduje Zarząd w formie uchwały uwidocznionej w protokole z posiedzenia.
 4. Uchwała o przyjęciu do Spółdzielni powinna być podjęta przez Zarząd najpóźniej w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji. Zainteresowaną osobę, Zarząd powinien zawiadomić najpóźniej w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

§ 12

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, zawierający dane w § 11 pkt.1 oraz datę przyjęcia w poczet członków, datę uzyskania lokalu, jego rodzaj, charakter prawny, datę, sposób ustania członkostwa, PESEL.

§ 13

Inne dane dotyczące praw do lokali, zamian oraz tryb postępowania w sprawie przyjmowania w poczet członków określa Prawo Spółdzielcze, Ustawa o Spółdzielniach i Statut Spółdzielni.

§ 14

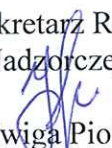
1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w art.1 członkowi Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielni może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokali.

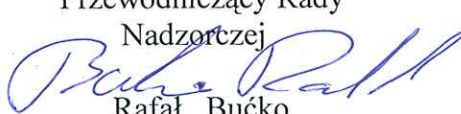
§ 15

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym lokale użytkowe i garaże wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokali.
3. Warunki najmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.

§ 16

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę nadzorczą w dniu **10lutego 2005r**
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady
Nadzorczej

Jadwiga Piotrowska

Przewodniczący Rady
Nadzorczej

Rafał Bućko