

REGULAMIN

przyjmowania członków, ustanawiania na ich rzecz praw do lokali, zamiany i najmu lokali mieszkalnych

Podstawą opracowania niniejszego regulaminu są:

- 1) statut Spółdzielni,
- 2) ustawa z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze - jednolity tekst: Dz. U. Nr 188 z 2003 r. poz. 1848 zwaną w dalszej treści "prawem spółdzielczym",
- 3) ustawa z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych oraz o zmianie niektórych ustaw z późniejszymi zmianami (Dz. U. Nr 5 z 1996 r. poz. 32), zwana w dalszej treści "ustawą o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów",
- 4) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. poz. 27) z późniejszymi zmianami, zwana w dalszej treści "ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych",
- 5) ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmiany kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733) zwana w dalszej treści "ustawą o ochronie praw lokatorów".

Rozdział I

Przyjmowanie w poczet członków Spółdzielni

§ 1

1. Prawo ubiegania się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni przysługuje osobie fizycznej choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność, o ile spełnia jeden z następujących warunków:

1) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:

- a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- c) prawa do odrębnej własności lokalu,

2) małżonek jest członkiem Spółdzielni,

3) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa na skutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,

4) wskutek śmierci małżonka przypadło jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,

5) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub niedokonania czynności określonych statutem,

6) nabywa własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,

7) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,

8) została wskazana przez sąd spośród kilku osób, uprawnionych do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

9) została wskazana przez sąd spośród kilku osób posiadających prawo do tego samego lokalu.

2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby małoletniej jest wskazanie osoby zobowiązanej do ponoszenia kosztów budowy i utrzymania lokalu.

3. Osoba prawna może być członkiem Spółdzielni, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 2

Osoba fizyczna i osoba prawna ubiegająca się o członkostwo w Spółdzielni zobowiązana jest pod rygorem odmowy przyjęcia w poczet członków do złożenia pisemnej deklaracji przystąpienia do Spółdzielni oraz do wpłacenia wpisowego i

udziałów w ilości i wysokości określonej statutem Spółdzielni.

§ 3

Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni:

- 1) osobie wykluczonej ze Spółdzielni, o ile nie ustala przyczyna będąca powodem wykluczenia, w szczególności jeżeli dotyczyła ona naruszenia zasad współżycia spółdzielczego lub działania na szkodę Spółdzielni,
- 2) osobie ubiegającej się o zamianę lokalu na lokal w Spółdzielni, w sytuacji kiedy zachodzi uzasadniona obawa niewywiązywania się przez tę osobę z zobowiązań wobec Spółdzielni lub też powierzchnia lokalu Spółdzielni rażąco odbiega od potrzeb mieszkaniowych osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkania z osobą ubiegającą się o zamianę,
- 3) osobie, która nie spełnia warunków pozwalających na ubieganie się o przyjęcie w poczet członków.

§ 4

1. Rozpatrzenie przez Zarząd wniosku o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni winno nastąpić najdalej w ciągu 1 miesiąca od dnia jego złożenia.
2. O przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie najdalej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia decyzji.

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków Spółdzielni z zachowaniem numeracji ciągłej, nadając nowo przyjmowanemu członkowi kolejny numer rejestru.
2. Rejestr członków może być udostępniony członkowi Spółdzielni, małżonkowi członka, wierzycielom członka z zachowaniem ograniczeń wynikających z ustawy o ochronie danych osobowych.

Rozdział II

Ustanawianie praw do lokali

§ 6

W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni członkowi Spółdzielni może przysługiwać:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub do domu jednorodzinnego,
- 3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
- 4) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 7

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem i Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Podstawą do zawarcia takiej umowy może być w szczególności:

- 1) umowa o budowę lokalu,
- 2) przetarg ogłoszony przez Spółdzielnię na uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 3) zamiana wzajemna lokali mieszkalnych,
- 4) roszczenia osób uprawnionych (małżonek, dzieci, inne osoby bliskie) na podstawie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w wypadkach określonych w art. 13 - 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 8

Informację o zamiarze budowy mieszkań na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zamieszcza w prasie lokalnej i siedzibie Spółdzielni, podając warunki rekrutacji chętnych na tę formę budownictwa.

§ 9

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe lub przeniesienia własności lokalu wg zasad określonych w statucie Spółdzielni.

§ 10

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu w ramach nowej inwestycji Zarząd Spółdzielni zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Zawieranie umów o budowę lokalu, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu następuje w kolejności zgłoszeń.
3. W przypadku większej liczby osób zainteresowanych nabyciem lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, od realizowanej ich ilości, kolejność zawierania umów o budowę ustalana jest w drodze przetargu nieograniczonego wg zasad określonych w rozdz. V niniejszego regulaminu.
4. W przypadku mniejszej ilości chętnych od liczby realizowanych lokali, lokali lub miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu Zarząd Spółdzielni może zawrzeć umowę o budowę w drodze negocjacji, przy zachowaniu następujących zasad:
 - 1) dokonanie przez członka pierwszej wpłaty w wysokości nie mniejszej niż 30% planowanych kosztów budowy lokalu,
 - 2) rozłożenie pozostałej części na raty, oprocentowane w wysokości 80% obowiązującej stopy redyskonta weksli.
5. Ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu następuje w formie umowy zawartej po wniesieniu wkładu budowlanego w wysokości i według zasad określonych w umowie o budowę lokalu.

§ 11

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu wg zasad określonych w statucie Spółdzielni.

§ 12

Lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże, zwolnione przez dotychczasowych użytkowników wskutek wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia przeznaczona do sprzedaży w drodze przetargu, na zasadach określonych w rozdz. V niniejszego regulaminu.

§ 13

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji Zarząd Spółdzielni zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Zawieranie umów o budowę lokalu następuje w kolejności zgłoszeń.
3. W przypadku większej ilości osób zainteresowanych nabyciem lokalu od liczby realizowanych lokali, kolejność zawierania umów o budowę lokalu ustalana jest w drodze przetargu nieograniczonego wg zasad określonych w rozdz. V niniejszego regulaminu.
4. W przypadku mniejszej ilości chętnych od liczby realizowanych lokali lub miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu Zarząd Spółdzielni może zawrzeć umowę o budowę w drodze negocjacji, przy zachowaniu następujących zasad:
 - 1) dokonanie przez członka pierwszej wpłaty w wysokości nie mniejszej niż 30% planowanych kosztów budowy lokalu,
 - 2) rozłożenie pozostałej części na raty, oprocentowane w wysokości 80% obowiązującej stopy redyskonta weksli.
2. Umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera najpóźniej w terminie trzech miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku lub na żądanie członka w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

Rozdział III

Zamiana lokali mieszkalnych

§ 14

1. Zamiana mieszkań następuje poprzez umożliwienie dwóm lub kilku członkom Spółdzielni, bądź członkowi Spółdzielni i osobie posiadającej lokal w zasobach innego dysponenta, dokonania wzajemnej zamiany mieszkań.
2. Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni, a osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu poza Spółdzielnią uzależniona jest od wyrażenia zgody na tę zamianę zarówno przez Spółdzielnię jak i dysponenta lokalu.
3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia je zainteresowanym.

§ 15

Warunkiem dokonania zamiany mieszkań jest złożenie przez zainteresowane strony oświadczenia o przejściu lokali w

§ 16

W przypadku konieczności zabezpieczenia ze względów społecznych mieszkania zastępczego byłemu członkowi Spółdzielni, który utracił spółdzielcze prawo do zajmowanego lokalu mieszkalnego, a ponadto orzeczono w stosunku do niego wyrok eksmisyjny, Zarząd może w drodze zamiany zawrzeć umowę najmu na to mieszkanie z osobą wskazaną przez inną jednostkę prowadzącą gospodarkę lokalami na zasadzie wzajemności, tj. pod warunkiem, że jednostka ta zawrze umowę najmu lokalu mieszkalnego w swoich zasobach z byłym członkiem Spółdzielni, o którym mowa wyżej.

Rozdział IV

Najem lokali mieszkalnych

§ 17

1. Mieszkania przeznaczone do wynajmu nie podlegają zasadom spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi obowiązującymi członków Spółdzielni.
2. Do wynajmu przeznaczają się lokale, do których Spółdzielnia nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu, a w szczególności:
 - 1) uzyskane w wyniku adaptacji pomieszczeń ogólnego użytku,
 - 2) lokale o największym stopniu zużycia technicznego,
 - 3) lokale nowo wybudowane, na które nie znaleziono nabywcy pomimo ogłoszeń zamieszczanych w środkach masowego przekazu.
3. Umowy najmu mogą być zawierane zarówno z członkami Spółdzielni, jak i z osobami niebędącymi członkami Spółdzielni.
4. W przypadkach społecznie i ekonomicznie uzasadnionych (wielomiesięczne zaległości czynszowe, wyrok orzekający eksmisyję z zajmowanego lokalu) Zarząd może przeznaczyć do wynajmu mieszkanie zajmowane przez dłużnika Spółdzielni, zawierając z nim umowę najmu na ten lokal.
5. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobą, o której mowa w ust. 4 jest zaliczenie wkładu budowlanego lub mieszkaniowego na poczet zadłużenia wobec Spółdzielni.
6. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, a przede wszystkim w sytuacji powstania zaległości czynszowych Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na zamianę zajmowanego mieszkania na lokal poza Spółdzielnią. Z osobą obejmującą lokal Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu na warunkach określonych w § 18 niniejszego regulaminu.
7. W przypadku wielości ofert Zarząd przeprowadzi przetarg na wysokość czynszu najmu.

§ 18

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu wynajmu lokalu.
2. Wysokość kwoty, o której mowa w ust. 1 określa każdorazowo Zarząd w umowie najmu, przy czym nie może być ona wyższa niż 12-krotność miesięcznego czynszu za używanie tego lokalu.
3. Zwoloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu i liczby, która po pomnożeniu przez kwotę miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu stanowiła podstawę ustalenia wysokości pobranej kaucji.

Rozdział V

Zasady przeprowadzania przetargu na nabycie prawa do lokali mieszkalnych

§ 19

1. Decyzję o przeznaczeniu lokalu do przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni, określając jednocześnie rodzaj prawa do lokalu będącego przedmiotem przetargu oraz wysokość wywoławczą wymaganego wkładu na ten lokal.
2. Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu zamieszczając ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie, w prasie lokalnej lub programie telewizji kablowej o zasięgu regionalnym.
3. Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż 10 dni od daty ukazania się ogłoszenia w prasie lub telewizji kablowej.
4. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać, co najmniej:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) opis i lokalizację lokalu,
 - 3) rodzaj prawa do lokalu, jakie będzie służyło wygrywającemu przetarg,

4) wysokość wywoławczą wkładu budowlanego (a w przypadku, o którym mowa w § 20 w ust 8 - wysokość minimalnej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego) oraz wysokość wadium,

5) miejsce i termin przeprowadzania przetargu,

6) informacje o warunkach, jakie muszą spełniać stawający do przetargu.

§ 20

1. W ustnym przetargu ograniczonym mogą wziąć udział jedynie członkowie oczekujący, posiadający ze Spółdzielnią umowy o najem lokalu, po upływie roku od daty zawarcia umowy.

2. Przetarg ograniczony dochodzi do skutku o ile uczestniczy w nim przynajmniej jeden kandydat i zgłosi, co najmniej jedno postąpienie.

3. W ustnym przetargu nieograniczonym mogą uczestniczyć osoby fizyczne i prawne, które spełniają warunki uzyskania członkostwa w Spółdzielni.

4. Pierwszy przetarg nieograniczony dochodzi do skutku, o ile uczestniczy w nim przynajmniej dwóch kandydatów i jeden z nich zgłosi, co najmniej jedno postąpienie.

5. Drugi przetarg nieograniczony dochodzi do skutku, o ile uczestniczy w nim przynajmniej jeden kandydat i zgłosi, co najmniej jedno postąpienie.

6. O ile dwa kolejne przetargi nieograniczone nie przyniosły rozstrzygnięcia, umowa o ustanowienie prawa do lokalu może być zawarta w drodze negocjacji obejmujących sposób wniesienia wymaganego wkładu budowlanego, przy czym wysokość wymaganego wkładu nie może być niższa od wartości wywoławczej wkładu.

7. W przypadku niewyłonienia nabywcy w trybie określonym w ust. 1 - 6 Zarząd Spółdzielni może trzykrotnie obniżyć wysokość wywoławczą wymaganego wkładu budowlanego na lokal przeznaczony do przetargu. Każdorazowe obniżenie wysokości wywoławczej wkładu nie może być większe niż 10% wysokości wkładu budowlanego wymaganego w ostatnim przetargu. Po każdorazowym obniżeniu wywoławczej wysokości wkładu budowlanego, lokal ponownie wystawiony jest do przetargu z zachowaniem zasad określonych w rozdziale V niniejszego regulaminu.

8. W przypadku braku nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na warunkach określonych w ust. 7 mieszkanie zachowuje status lokatorski, a kandydat na zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa wyłoniony zostaje w drodze przetargu na zasadach określonych w ust. 3, 4 i 5. W takiej sytuacji przedmiotem przetargu jest wysokość wkładu mieszkaniowego (ustalonego w oparciu o wartość rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego). O ile dwa kolejne przetargi nieograniczone nie dojdą do skutku, postanowienia ust. 7 stosuje się odpowiednio, a po wyczerpaniu powyższej procedury, zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo następuje w drodze negocjacji obejmujących wysokość wkładu mieszkaniowego.

§ 21

1. Osoby stawające do przetargu obowiązane są uiścić wadium. Wysokość wadium każdorazowo ustala Zarząd Spółdzielni, przy czym nie może ono być niższe niż 10% kwoty wywoławczej lokali z odzysku, a w przypadku lokali z nowych inwestycji - nie niższe niż 5% ceny wywoławczej.

2. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą:

1) zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom licytacji z wyłączeniem wygrywającego przetarg,

2) rezygnacji z uczestnictwa w przetargu, jeżeli nastąpiło to przed rozpoczęciem licytacji,

3) odwołania bądź unieważnienia przetargu.

3. Wygrywającemu przetarg, wpłacone wadium zachowuje się na poczet kwoty wylicytowanej w przetargu.

4. Wadium ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni, o ile osoba, która wygrała przetarg nie dopełniła jednego z niżej wymienionych warunków:

1) odmówiła podpisania protokołu przetargowego,

2) w terminie określonym w protokole przetargu nie podpisała umowy o ustanowienie prawa do lokalu,

3) nie wniosła na konto Spółdzielni wylicytowanej kwoty wkładu,

4) nie dopełniła formalności związanych z przyjęciem na członka Spółdzielni zgodnie z zawartą umową tj. nie złożyła deklaracji przyjęcia w poczet członków Spółdzielni lub nie wniosła wpisowego i wymaganych udziałów w terminie i wysokości określonej w statucie Spółdzielni.

5. Zastrzeżenie w ust. 4 pkt. 4 nie dotyczy przetargu na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności lokalu.

§ 22

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.

2. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje komisję przetargową, której zakres działania obejmuje:

- 1) zapoznanie uczestników z warunkami przetargu i projektem protokołu z przetargu,
- 2) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i dowodów wniesienia wadium,
- 3) w przypadku przetargów ograniczonych, sprawdzenie czy jego uczestnicy są członkami oczekującymi z zawartymi umowami najmu mieszkania,
- 4) sprawdzenie prawidłowości umocowania pełnomocników reprezentujących uczestników przetargu, przy czym za ważne uznaje się pełnomocnictwa poświadczone przez Notariusza, Prezydenta Miasta, Burmistrza, Wójta,
- 5) ustalenie wysokości postąpienia,
- 6) przeprowadzenie licytacji wysokości wkładu budowlanego (lub wysokości pierwszej wpłaty na wkład mieszkaniowy) z zachowaniem następującego toku postępowania :
 - a) prowadzący podaje wysokość wywoławczą wkładu,
 - b) uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne postąpienia, dopóki mimo trzykrotnego wywołania najwyższej zgłoszonej kwoty nikt z uczestników nie zaoferował kolejnego postąpienia,
 - c) sporządzenie protokołu z przetargu, który podpisuje wygrywający przetarg oraz wszyscy członkowie komisji przetargowej.

§ 23

Wylicytowana wysokość wkładu budowlanego płatna jest jednorazowo w terminie ustalonym w umowie z nabywcą lokalu, nie później jednak niż 30 dni od dnia przetargu. W uzasadnionych przypadkach (likwidacji księżeczki mieszkaniowej, oczekiwania na udzielenie kredytu przez Bank, terminu rozwiązania lokaty bankowej itp.) Zarząd może ustalić inny termin zapłaty należności.

§ 24

Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem przetargu.

Rozdział VI

Postanowienia końcowe

§ 25

Regulamin przyjęto uchwałą Nr 1/2005 Rady Nadzorczej w dniu 16.03.2005 r.

§ 26

Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Piotr Wasiljew

[Spis aktów prawnych](#)