



REGULAMIN

**ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Odrodzenie” w Koźuchowie**

Rozdział I.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- ustawa – należy rozumieć Ustawę z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.z 2018r. poz. 845)
- członek Spółdzielni – według rozumienia § 9 Statutu Zarząd w poczet członków,
- wkład – środki finansowe zgromadzone przez członka lub osobę ubiegającą się o członkostwo w Spółdzielni z przeznaczeniem na wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Odrodzenie” w Koźuchowie

Rozdział II.

USTANOWIENIE PRAW DO LOKALU

§ 2

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni:

1. Ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2. Ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, garażu,
3. Wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe oraz Lokale o innym przeznaczeniu.

§ 3

1. Odzyskany do dyspozycji Spółdzielni lokal mieszkalny, wolnym w sensie prawnym, przeznaczają się do ponownego zasiedlenia na warunkach odrębnej własności lokalu.

Warunek ten nie dotyczy lokali mieszkalnych, które na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni przeznaczone są do wynajęcia wg zasad określonych w §§ 98-100 Statutu Spółdzielni.

2. Wybór osoby na rzecz której ustanowione zostanie prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1, następuje w wyniku przeprowadzonego przetargu, ogłoszonego przez Zarząd Spółdzielni – nie później, niż w ciągu 3-ch miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
3. Odzyskany przez Spółdzielnię do swojej dyspozycji lokal użytkowy (w tym garaż) wolny w sensie prawnym, przeznaczają się do ponownego przekazania do użytku na warunkach określonych w ust.1 i 2 niniejszego paragrafu.

§ 4

1. W ramach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności, której przedmiot określony jest w § 4 Statutu, Spółdzielnia ustanawia prawa do lokali:

a/ pochodzących z nowych inwestycji, jako realizacja zawartych z członkami umów o budowę lokali,

b/ odzyskanych do dyspozycji Spółdzielni – wolnych w sensie prawnym.

2. Podstawę prawną ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu stanowią:

a/ umowy zawarte z członkami o budowę lokali,

b/ decyzja Zarządu Spółdzielni o rozstrzygnięciu przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,

c/ zgłoszenie przez osobę uprawnioną roszczenia o ustanowienie

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w oparciu o postanowienia § 74 ust.1 Statutu Spółdzielni,
- d/ decyzja Zarządu wyrażająca zgodę na zamianę lokalu mieszkalnego o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - e/ nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy notarialnej, licytacji lub orzeczenia sądowego.

§ 5

1. Z członkiem przyjętym do Spółdzielni na podstawie postanowień § 73 ust 1 Statutu, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust.1, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu jednej z niżej wymienionych umów:
 - a/ umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu,
 - b/ umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 6

Przepisy niniejszego regulaminu dotyczące umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży.

Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 7

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez Zawarcie umowy, na podstawie której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna

być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.
6. Umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Zarząd Spółdzielni zawiera z osobami przyjętym w poczet członków Spółdzielni z powodu okoliczności wymienionych w § 73 ust.1, § 74 ust.1, § 104 Statutu Spółdzielni.
7. Z członkiem Spółdzielni, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę o ustanowieniu tego prawa po zakończeniu budowy budynku, w którym znajduje się dany lokal mieszkalny i po wpłaceniu przez członka wymaganego wkładu mieszkaniowego.
8. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka, ponownie przyjętego do Spółdzielni, nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu mieszkalnego, jeżeli ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu, o których mowa w § 76 Statutu, jeśli żadna z osób uprawnionych, o których mowa w § 74 ust.1 Statutu, nie wystąpiła z roszczeniem o przyjęcie z poczet członków Spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego.
9. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.

Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu

§ 8

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim

ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
4. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu.

R o z d z i a ł I I I .

Z A M I A N A M I E S Z K A Ń

§ 9

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 10

1. Przez zamianę mieszkania rozumieć należy uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni, bądź zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania na rzecz kontrahenta zamiany.
2. Realizacja zamiany następuje poprzez:

- a/ uzyskani prawa do innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
- b/ umożliwienie dwóm lub kilku członkom Spółdzielni bądź członkom i osobie zajmującej mieszkanie nie stanowiące własność Spółdzielni, wymiany dotychczas zajmowanych mieszkań między sobą.

§ 11

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali mieszkalnych, jak również zamiany z najemcami

komunalnymi lokali mieszkalnych.

2. Zamiana mieszkań między członkami różnych spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez zarządy zainteresowanych spółdzielni.
3. Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni a najemcą lokalu Mieszkalnego pozostającego w dyspozycji Gminy, uzależniona jest od wyrażenia zgody i zawarcia umowy najmu mieszkania z dotychczasowym członkiem przez odpowiedni organ Gminy.
4. Zamiana mieszkania może również polegać na uzyskaniu od Spółdzielni za jedno zwolnione mieszkanie prawa do dwóch mieszkań mniejszych lub za dwa mniejsze jednego większego.
5. W przypadku zamiany, określonej w ust.4, prawo do jednego z dwóch mieszkań zamiennych uzyskanych w tym trybie, może być ustanowione na rzecz osoby wskazanej przez członka występującego o zamianę.
6. Zamiany mieszkań, o których mowa w ust. 1-5 niniejszego paragrafu, powinny być realizowane w kolejności wynikającej z rejestru wniosków o zamianę.

§ 12

1. Wnioski w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje poprzez:

- a/ ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, o ile członkowie ubiegali się zgodnie o zamianę mieszkania między sobą,
- b/ zaproponowanie zamiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali, lecz nie wskazali siebie wzajemnie.

2. Zamiany mieszkań, do których członkom przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawa odrębnej własności lokali odbywają się z inicjatywy tych członków w formie umowy notarialnej.

§ 13

1. Warunkiem wyrażenia przez Zarząd Spółdzielni zgody na zamianę mieszkania jest uregulowanie przez członka Spółdzielni wnioskującego o zamianę mieszkania wszelkich zobowiązań finansowych z tytułu opłat za używanie lokalu mieszkalnego.
2. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy Określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 14

1. Członkom Spółdzielni zadłużonym z tytułu opłat czynszowych oraz byłym członkom wykluczonym ze Spółdzielni za zaległości czynszowe, ubiegającym się o zamianę zajmowanego mieszkania z osobą, która pisemnie zadeklarowała spłatę ich zadłużenia czynszowego, Zarząd Spółdzielni – po rozpoznaniu ich sytuacji materialnej może odstąpić od egzekwowania części lub wyjątkowo całości naliczonych ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie należności, pod warunkiem że zadłużenie czynszowe wraz z nie umorzonymi odsetkami zostanie w całości spłacone, a zamiana mieszkania dojdzie do skutku.

W takim przypadku, po spłaceniu zadłużenia, lecz przed sfinalizowaniem zamiany mieszkania, Zarząd Spółdzielni – osobę wykluczoną ze Spółdzielni, ubiegającą się o zamianę mieszkania – przyjmuje w poczet członków i ustanawia na jej rzecz spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Zasady, określone w ust.1 niniejszego paragrafu, stosuje się odpowiednio do członków i byłych członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych, ubiegających się o zamianę mieszkania z osobą deklarującą spłatę ich zadłużenia czynszowego.

W takim przypadkach wydanie przez Zarząd Spółdzielni zaświadczenia, stanowiącego podstawę do sporządzenia aktu notarialnego zamiany mieszkania własnościowego z informacją o braku zadłużenia wobec Spółdzielni może nastąpić po spłaceniu przez wnioskodawcę całości zaległości czynszowych wraz z nie umorzonymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie należności.

§ 15

Za przeprowadzenie zamiany mieszkania Spółdzielnia może pobierać od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę, jednorazową opłatę w wysokości 5 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o której mowa w ustawie z dnia 10-10-2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz.1679, z późn. zmianami).

R o z d z i a ł I V .

P O S T A N O W I E N I A K O Ń C O W E

§ 16

1. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia

2. Traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin zasiedlania, zamiany i najmu mieszkań Spółdzielni Mieszkaniowej „Odrodzenie” w Kożuchowie” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30-12-2003 roku, Uchwałą Nr 17/2003.
3. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 27 listopada 2018 roku, Uchwałą Nr 11 / 2018

SEKRETARZ RADY
NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY RADY
NADZORCZEJ