

REGULAMIN

ustanawiania praw do lokali, zamiany i najmu lokali w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późn. zmianami),
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (z późn. zmianami),
3. Ustawa z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (z późn. zmianami),
4. Statut SBM WARDOM.

I. PRAWA DO LOKALI MIESZKALNYCH I INNYCH LOKALI

§ 1.

Członkom Spółdzielni może przysługiwać:

1. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu indywidualnego zwanych dalej „lokałem” lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym zwanego dalej „miejscem postojowym”,
3. wyodrębniona własność lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu indywidualnego zwanych dalej „lokałem” lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym zwanego dalej „miejscem postojowym” i związanego z nim udziału w tym garażu.

§ 2.

Zarząd Spółdzielni może zawierać tylko z członkami Spółdzielni następujące umowy:

1. o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub miejsca postojowego,
3. inne umowy, o ile takie uprawnienie przyznane jest Zarządowi w myśl Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i/lub Statutu.

§ 3.

Umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – procedura zawierania umów.

1. Zespół ds. Członkowskich i Sprzedaży sporządza listę członków Spółdzielni oczekujących na lokale. Lista ta uwzględnia kolejność wynikającą z rejestru członków.
2. Z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych w budynku, który Spółdzielnia buduje lub zamierza budować i w takich budynkach ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych Zarząd Spółdzielni zawiera pisemne umowy o budowę tych lokali. Umowy takie winny zobowiązywać jej strony do zawarcia, po wybudowaniu lokali, umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu oraz zawierać inne postanowienia określone we właściwych przepisach Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i/lub Statutu.

3. W Umowie o której mowa w pkt.2 Strony określą wzajemne zobowiązania, w tym przypadki w którym Spółdzielnia uprawniona będzie do wypowiedzenia Umowy albo odstąpienia od niej, co w szczególności stosować się będzie do przypadku niewywiązania się przez ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z obowiązku wniesienia wkładu mieszkaniowego określonego w Umowie.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionej osoby roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa przysługuje jego osobom bliskim. Umowę o ustanowienie tego prawa zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Do zachowania roszczeń konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Zarząd Spółdzielni może odmówić zawarcia umowy o ustanowienie Umowy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu osobom, które:
 - a) nie złożyły aktualnego wniosku o przyznanie lokalu,
 - b) nie wniosły wymaganego wkładu mieszkaniowego,
 - c) nie dopełniły innych wymogów statutowych i ustawowych.
6. Umowy o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mogą być zawarte z osobami nie umieszczonymi na liście oczekujących jedynie w związku z zamianą lokali między tymi osobami lub za pośrednictwem Spółdzielni, co jest zapisane w §5 niniejszego Regulaminu.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.

§ 4.

Umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, garażu indywidualnego zwanych dalej „lokałem” lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym zwanego dalej „miejscem postojowym” i związanego z nim udziału w tym garażu

Zarząd zawiera z:

- a) nabywcami w/w praw w nowej inwestycji na podstawie zrealizowanych umów o budowy lokali, garaży lub miejsc postojowych, zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- b) w oparciu o wnioski członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali lub miejsc postojowych po wcześniejszym podjęciu przez Zarząd uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości
- c) z członkami, gdy do lokalu wygasło spółdzielcze prawo innego członka Spółdzielni, a lokal stał się własnością Spółdzielni.

Umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub miejsca postojowego zawiera się w formie aktu notarialnego.

II. ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH NA SPÓŁDZIELCZYCH LOKATORSKICH PRAWACH

§ 5.

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę lokali na spółdzielczych lokatorskich prawach do lokali i pośredniczy w ich zamianie lub umożliwia tę zamianę z innymi osobami spoza Spółdzielni. Zamiana wymaga każdorazowo zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia na złożonym przez osobę występującą o zamianę wniosku nadaje kolejny numer wg daty wpływu i odnotowuje w rejestrze wniosków o zamianę lokali.
3. Wnioskiem o zamianę lokalu Spółdzielnia związana jest przez okres dwóch lat. Po tym terminie wniosek winien być aktualizowany, a jeśli aktualizacja nie nastąpi to wniosek wygasa.
4. Wniosek o zamianę lokalu powinien zawierać:
 - a) postulaty jakim powinien odpowiadać nowy lokal ewentualnie jego wskazanie, o ile członek porozumiał się z inną uprawnioną osobą co do zamiany,
 - b) zobowiązanie do zrzeczenia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego lokalu pod warunkiem otrzymania i przyjęcia innego lokalu w drodze zamiany,
 - c) zobowiązanie się do spłaty pozostałej części kredytu wraz z odsetkami związanego z budową lokalu, który otrzyma w drodze zamiany, uzupełnienia bądź wniesienia wkładu mieszkaniowego.

§ 6.

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą lokali oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładu oraz przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 7.

Za czynności związane z zamianą lokalu Spółdzielnia pobiera opłatę w wysokości ustalonej przez Zarząd i wynikającej z kalkulacji kosztów związanych z przygotowaniem wymaganych dokumentów przez Spółdzielnię.

III. NAJEM LOKALI

§ 8.

1. Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości może wynajmować lokale stanowiące jej własność.
2. Najemcami lokali mogą być osoby fizyczne lub prawne na podstawie zawieranych umów, w których ujęte są warunki najmu.
3. Najemca zobowiązany jest wnieść wpłatę kaucyjną co najmniej w wysokości 100% miesięcznej opłaty czynszowej określonej w zawartej umowie najmu. Wpłata kaucyjna nie podlega oprocentowaniu.

4. Do najmu lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio przepisy Ustawy z dnia 21.06.2001 r. (z późniejszymi zmianami) o ochronie praw lokatorów oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Najemcy lokalu stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje z tytułu najmu roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
6. Ustalenie szczegółowych warunków najmu powierza się Zarządowi.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9.

1. Sprawy nie ujęte w niniejszym Regulaminie są rozpatrywane wg postanowień Ustawy prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych właściwych Ustaw, Statutu Spółdzielni i będą rozstrzygane decyzjami Zarządu lub Rady Nadzorczej.
2. Niniejszy Regulamin został przyjęty Uchwałą Nr **737/2022** Rady Nadzorczej w dniu **23.03.2022 r.** i wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
3. Traci moc Regulamin przyjęty Uchwałą Nr 670/2018 Rady Nadzorczej w dniu 29.08.2018 r.