

REGULAMIN

**przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali
mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, przeprowadzania przetargów na lokale,
oraz najem lokali i dzierżawa terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach**

I. Postanowienia ogólne

§1

Regulamin określa zasady i sposób przyjmowania w poczet członków Spółdzielni, ustanawiania spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, ustanawiania praw odrębnej własności lokali, wynajmowania lokali, przeprowadzania przetargów na lokale oraz zamiany lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach

W zakresie nie uregulowanym niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy Statutu SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŻARACH ustawy z dnia 16.09.1982r Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali, ustawy z dnia 21.06.2001r o ochronie praw lokatorów oraz Kodeksu cywilnego.

II. Przyjmowanie w poczet członków

§2

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne, jeżeli odpowiadają wymogom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, podpisanej przez osobę ubiegającą się o członkostwo lub jej przedstawiciela ustawowego albo ustanowionego pełnomocnika. Wzór deklaracji stanowi załącznik do Regulaminu.

3. Osoba ubiegająca się o członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej powinna wraz z deklaracją członkowską złożyć wniosek o ustanowienie prawa do lokalu lub przedłożyć dokument stwierdzający nabycie prawa do lokalu (np. umowę kupna -sprzedaży, umowę darowizny, umowę zamiany, postanowienie sądu stwierdzające nabycie prawa).

§3

1. Członek Spółdzielni zobowiązany jest bez wezwania wpłacić zadeklarowane udziały i wpisowe w wysokości określonej w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.
2. W przypadku stwierdzenia braku wpłaty Spółdzielnia wezwie członka do uregulowania zaległości pod rygorem wykreślenia z rejestru członków.

§4

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej .
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków oraz ewidencję członków oczekujących na ustanowienie praw do lokalu., o których mowa w § 10a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej .

III. Ustanawianie praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

§5

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może m. in.:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni;
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale użytkowe w budynkach

stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§6

1. Kolejność zawierania z członkami umów o ustanowienie spółdzielczych praw do lokali ustala się na podstawie ewidencji członków oczekujących na lokale, o której mowa w § 4 ust. 2 niniejszego Regulaminu.
2. O możliwości zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, Spółdzielnia zawiadamia członków oczekujących poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z ust. 1 członek ma prawo do uzyskania prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom oczekującym na lokale, Spółdzielnia może do lokalu ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu. Zasady i tryb przeprowadzania przetargu określa pkt IV niniejszego Regulaminu.

§7

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem, a Spółdzielnią reprezentowaną przez Zarząd; umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem Spółdzielni. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie i w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych .

4. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu zgodnie z uwarunkowaniami zawartymi w art.12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

§ 8

1. Spółdzielnia nie może ustanowić spółdzielczych własnościowych praw do lokali ani praw do miejsc postojowych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego zgodnie z § 65 Statutu Spółdzielni

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

3. Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych art.17,14

§ 9

1. 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.

2. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 81 Statutu Spółdzielni, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zawsze dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

3. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu, w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy po

uzyskaniu takiego pozwolenia.

IV. Zasady i tryb przeprowadzania przetargów na lokale

§ 10

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem art.15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 64 pkt.2 Statutu Spółdzielni jak i w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w art.13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, § 62 Statutu Spółdzielni, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Zawiadomienie o przeprowadzeniu przetargu dokonuje się poprzez wywieszenie ogłoszenie w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
3. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informację o przetargach na kilka lokali.

§ 11

1. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu zgodnie z § 64a pkt.2 Statutu Spółdzielni.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo w nabyciu lokalu ma najdłużej oczekujący.
3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłacenie kwoty stanowiącej wartość rynkowa lokalu.

§ 12

1. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez radę Nadzorczą Spółdzielni zgodnie z zapisem w Statucie § 64a pkt.3.

2. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie na konto Spółdzielni wadium w wysokości 10 % ceny wywoławczej, najpóźniej 3 dni przed przeprowadzeniem przetargu.
3. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg zalicza się na poczet wkładu (ceny nabycia). Wadium wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu jest zwracane w tym samym dniu po zamknięciu przetargu.
4. W razie, gdy uczestnik, który wygrał przetarg, uchyla się od zawarcia umowy o ustanowienie prawa własności do lokalu oraz w wyznaczonym terminie nie wpłaca pozostałej kwoty stanowiącej wkład (cenę nabycia), wpłacone wadium ulega przepadkowi. Przed przystąpieniem do przetargu Spółdzielnia o powyższym zastrzeżeniu powinna poinformować uczestników.
5. Kwota zbycia uzyskana w ramach przetargu stanowi wartość rozliczenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego z osobą uprawnioną, o którym mowa w §110 i 111 Statutu w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu.

§ 13

1. Spółdzielnia może przeprowadzić przetarg ustny lub pisemny.
2. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa w składzie co najmniej trzyosobowym. Komisję zwołuje Zarząd Spółdzielni powierzając jednemu z członków komisji funkcję przewodniczącego.
3. Z przeprowadzonego przetargu komisja sporządza protokół, który stanowi podstawę do podjęcia decyzji przez Zarząd w sprawie wyboru oferty na zawarcie umowy o ustanowienie prawa do lokalu. .

§ 14

1. Ogłoszenie o przetargu ustnym powinno zawierać: termin i miejsce przetargu, położenie lokalu (mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu), powierzchnię, ilość pomieszczeń, piętro, wysokość wkładu (cenę wywoławczą), wysokość wadium oraz sposób i termin jego zapłaty, ewentualne obciążenia nieruchomości oraz informację, że

do przetargu mogą przystąpić osoby spełniające warunki dotyczące przyjęcia w poczet członków i ustanowienia na ich rzecz prawa do lokalu określone w Statucie; termin i miejsce składania wniosków o zawarcie umowy o ustanowienie prawa własności do lokalu w przypadku ogłoszenia przetargu pisemnego. Termin do składania ofert nie może być krótszy niż 14 dni od daty ukazania się ogłoszenia.

2. Ogłoszenie o przetargu pisemnym powinno zawierać : termin i miejsce przetargu, położenie lokalu (mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu), powierzchnię, ilość pomieszczeń, piętro, wysokość wkładu (cenę wywoławczą), wysokość wadium oraz sposób i termin jego zapłaty, ewentualne obciążenia nieruchomości, informację, że do przetargu mogą przystąpić osoby spełniające warunki dotyczące przyjęcia w poczet członków i ustanowienia na ich rzecz prawa do lokalu określone w Statucie oraz termin i miejsce zawarcia umowy o ustanowienie prawa własności do lokalu. Termin do składania ofert nie może być krótszy niż 14 dni od daty ukazania się ogłoszenia.

3. W ogłoszeniu o przetargu pisemnym powinno się także zamieścić zastrzeżenie, że Spółdzielni przysługuje prawo wyboru oferty lub odwołania przetargu bez podania przyczyny.

§ 15

Pisemne oferty powinny zawierać: imię i nazwisko lub nazwę oferenta, adres zamieszkania lub siedziby, datę sporządzenia oferty, oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń, oferowaną cenę nabycia, proponowany sposób realizacji dodatkowych warunków przetargu, dowód wpłacenia wadium.

§ 16

1. Przetarg ustny jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferuje cenę wyższą od ceny wywoławczej.
2. Przetarg pisemny jest ważny, choćby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

§ 17

1. W przypadku przetargu ustnego przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg i podaje do wiadomości dane wymienione w § 14 ust 1 Regulaminu.

2. Uczestnicy zgłaszają ustnie swoje oferty dotyczące ceny nabycia przedmiotowego lokalu dopóty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego postąpienia. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem wwyż do pełnego tysiąca złotych.
3. Cena zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą.
4. Po ustaniu postąpień, przewodniczący komisji przetargowej uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej z zaoferowanych cen, dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte. Po wywołaniu po raz trzeci najwyższej ceny przewodniczący komisji zamyka przetarg i ogłasza imię i nazwisko osoby, która przetarg wygrała.

§ 18

1. Przetarg pisemny składa się z części jawnej i niejawnej.
2. Część jawna odbywa się w obecności oferentów, na której komisja przetargowa stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu, ustala liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza, czy zostały wpłacone wadia, otwiera koperty z ofertami, kwalifikuje je do części niejawnej przetargu, przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów oraz zawiadamia oferentów o terminie i miejscu przeprowadzenia części niejawnej przetargu.
3. Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnej przetargu, jeżeli:
 - 1) oferta nie odpowiada warunkom przetargu;
 - 2) oferta została zgłoszona po wyznaczonym terminie;
 - 3) oferta nie zawiera danych określonych w § 14 Regulaminu;
 - 4) oferta jest nieczytelna lub budzi wątpliwości, co do jej treści, rzetelności danych, a także zawiera przeróbki i skreślenia.
4. W części niejawnej komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert i wybiera najkorzystniejszą z nich lub ustala, że żadna z ofert nie może zostać uwzględniona.

5. Przy wyborze oferty komisja przetargowa kieruje się zaoferowaną ceną oraz innymi kryteriami wynikającymi ze Statutu.

§ 19

O wynikach przetargu pisemnego zawiadamia się wszystkich oferentów na piśmie.

1. Jeżeli ze względu na równorzędność ofert wybór oferty przez komisję przetargową jest utrudniony, Spółdzielnia organizuje dodatkowy przetarg ustny.
2. W przetargu uczestniczą oferenci, którzy złożyli równorzędne oferty.
3. W trakcie przetargu ustnego oferenci składają propozycje do protokołu, które analizuje komisja przetargowa i podejmuje decyzje w sprawie wyboru oferty.
4. Protokół podpisują członkowie komisji oraz uczestnicy dodatkowego przetargu ustnego. Przetarg uważa się za zakończony z chwilą podpisania protokołu.

§ 20

Komisja przetargowa z przeprowadzonego przetargu sporządza protokół, który zawiera w szczególności następujące dane:

- 1) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu;
- 2) określenie lokalu będącego przedmiotem przetargu;
- 3) liczbę osób dopuszczonych do przetargu;
- 4) cenę osiągniętą po przeprowadzeniu przetargu;
- 5) imię i nazwisko oraz adres nabywcy (nazwę i siedzibę).

V. Najem lokali

§ 21

Spółdzielnia może wynajmować lokale o innym przeznaczeniu zarówno członkom Spółdzielni, jak i osobom nie będącym członkami Spółdzielni (osobom fizycznym i osobom prawnym).

§22

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale o innym przeznaczeniu będące jej własnością tj. lokale użytkowe, garaże.
2. Przy wynajmowaniu lokali o innym przeznaczeniu, Zarząd bierze pod uwagę potrzeby mieszkańców danego osiedla zgłaszane przez Walnego Zgromadzenie.
3. W razie większej ilości ofert na najem lokalu, Zarząd przy wyborze oferty kieruje się oferowanym czynszem, zakresem i przedmiotem działalności gospodarczej prowadzonej przez oferenta, odpowiadającej potrzebom członków lub warunkom określonym przez Spółdzielnię oraz wiarygodnością ekonomiczną i finansową oferenta.

§23

1. Umowa najmu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony.
Umowę sporządza się w formie pisemnej.
2. W przypadku najmu lokalu użytkowego na cele prowadzonej działalności gospodarczej, osoba składająca ofertę powinna złożyć w szczególności zaświadczenie o wpisie do ewidencji podmiotów gospodarczych (w przypadku osób prawnych wypis z rejestru sądowego), zaświadczenie o nadaniu nr REGON i NIP.

§24

1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§25

1. Wypowiedzenie najmu lokalu o innym przeznaczeniu może nastąpić z przyczyn i w terminach określonych w umowie. Wypowiedzenie powinno być dokonane na piśmie.
2. Wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
3. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli:
 - 1) pomimo pisemnego upomnienia lokator nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jest w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
 - 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Spółdzielni, lub
 - 4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu.

§26

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem do umów najmu należy stosować przepisy art. 659 - art. 692 Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów.

VI. Zamiana lokali

§27

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, umieszczając ich na liście zamian w kolejności zgłaszanych wniosków.
3. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w formie zamiany cywilnej oraz zamiany spółdzielczej.

§28

Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu i powinna być dokonana na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego. W przypadku zamiany cywilnej nie jest wymagana zgoda Spółdzielni.

§29

1. Realizacja zamiany następuje w szczególności poprzez:
 - 1) ustanowienie prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni dotychczas zajmowanego mieszkania,
 - 2) dokonanie, za zgodą Zarządu, zamiany dotychczas używanych mieszkań między członkami Spółdzielni, bądź między członkiem Spółdzielni i osobą zajmującą mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni,
 - 3) połączenie mieszkań w ramach realizacji wniosku o zamianę zajmowanego mieszkania (koszty adaptacyjne związane z połączeniem mieszkań ponosi członek Spółdzielni).

§ 30

Spółdzielnia może odmówić zgody na zamianę członkowi, który:

- 1) nie uiszcza regularnie opłat za korzystanie z dotychczasowego mieszkania,
- 2) nie utrzymuje mieszkania w należyтым stanie,
- 3) uporczywie narusza Regulamin porządku domowego,

4) podnajmuje w części lub w całości dotychczas zajmowane mieszkanie, w przypadku ubiegania się o zamianę mniejszego mieszkania na większe.

§31

Realizacja wniosku o zamianę może być dokonana poza kolejnością, a nawet bez umieszczania na liście zamian w przypadku, gdy członek wnioskuje o zamianę mieszkania większego na mniejsze lub dwóch mieszkań na jedno oraz gdy wskazuje dotychczas zajmowany lokal na przekwaterowanie byłego członka Spółdzielni w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych.

§32

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§33

Dział członkowsko - mieszkaniowy Spółdzielni prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia je osobom zainteresowanym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.