

UCHWAŁA NR 48/2019

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 28 listopada 2019r.

w sprawie:

zatwierdzenia nowego brzmienia „Regulaminu określającego zasady nabywania członkostwa i ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, prowadzenia teczek lokalowych i lokatorskich oraz ich przechowywania w Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze w Głogowie”

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 38 ust.2 pkt.4 ppk c) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwala co następuje:

§ 1.

Zatwierdza nowe brzmienie „Regulaminu określającego zasady nabywania członkostwa i ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, prowadzenia teczek lokalowych i lokatorskich oraz ich przechowywania w Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze w Głogowie”, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin przyjmowania w poczet członków i ustanawiania praw do lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze w Głogowie” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 33/2009 z dnia 05.03.2009r. z późniejszymi zmianami.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Janusz Szewc

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Aleksander Góralczyk

L-243 RADCA PRAWNY

mgr Józef K...

**REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY NABYWANIA CZŁONKOSTWA
I USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI MIESZKALNYCH, PROWADZENIA
TECZEK LOKALOWYCH I LOKATORSKICH ORAZ ICH PRZECHOWYWANIA
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Regulamin opracowany został na podstawie:

1. Statutu Spółdzielni uchwalonego Uchwałą Nr 15/2018 przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie w dniach 22-24 maja 2018r. zarejestrowanego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego 03.12.2018r.
2. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze – tekst jedn. Dz. U. 2018.1285
3. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – tekst jedn. Dz. U. 2018 poz. 845
4. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. 2019 poz. 1182).

§ 2

Regulamin określa tryb i zasady:

1. Przyjmowania w poczet członków i nabywania członkostwa z mocy ustawy.
2. Dysponowania przez Spółdzielnię wolnymi lokalami mieszkalnymi, organizowania i przeprowadzania przetargów.
3. Zamiany i najmu spółdzielczych lokali mieszkalnych.
4. Prowadzenia teczek lokalowych i lokatorskich i ich przechowywania.

II. Nabywanie członkostwa z mocy ustawy oraz przyjmowanie w poczet członków właścicieli lokali wyodrębnionych na własność

§ 3

Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne lub prawne, które spełniają wymogi określone w §§ 8-9 Statutu.

§ 4

1. Członkostwo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz Ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017r. poz. 1596) przysługiwało:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, bądź lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
 - 2) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności”,

powstało z dniem **09.09.2017r.**

2. Osoba będąca małżonkiem członka, z którym wspólnie przysługiwało jej spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego bądź lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, nabywa członkostwo z dniem 09.09.2017r.
3. Osobę, o której mowa w ust. 2 Zarząd wpisuje do rejestru członków, po wcześniejszym dokonaniu weryfikacji stanu prawnego lokalu na dzień 09.09.2017r.

§ 5

1. Członkostwo osoby, która po dniu 09.09.2017r. uzyskuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu; roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności” powstaje:
 - 1) z datą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa,
 - 2) z datą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub „ekspektatywy własności”,
 - 3) z datą uprawomocnienia się orzeczenia sądowego stwierdzającego nabycie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu lub „ekspektatywy własności”,
 - 4) z datą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Członkostwo osoby, która jest właścicielem lokalu i złożyła deklarację przystąpienia do Spółdzielni powstaje z datą podjęcia przez Zarząd Spółdzielni uchwały w sprawie przyjęcia tej osoby w poczet członków Spółdzielni.
3. Wpisanie do rejestru członków osoby, o której mowa w ust. 1 następuje na podstawie przedłożonych w Spółdzielni dokumentów będących podstawą do dokonania wpisu do rejestru członków i nadania numeru członkowskiego, z dokonaniem adnotacji o dacie nabycia członkostwa.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności” należy do kilku osób i osoby te dokonały zgodnego wyboru osoby uprawnionej do nabycia członkostwa, członkostwo tej osoby powstaje z datą zawiadomienia Spółdzielni o dokonaniu zgodnego wyboru osoby uprawnionej.
5. Prawa, o których mowa w § 21 ust. 1 Statutu członek nabywa z chwilą nabycia członkostwa, natomiast prawo do korzystania z dochodów z pożytków i innych przychodów z mienia Spółdzielni mających wpływ na ustalenie opłat za lokal, członek nabywa stosownie do postanowień wynikających z uchwał podejmowanych przez organy Spółdzielni.
6. W przypadku zwłoki w powiadomieniu Spółdzielni przez osobę, o której mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 oraz ust. 4 o nabyciu uprawnień do wpisania do rejestru członków Spółdzielni, ustalenie prawa do korzystania z dochodów z pożytków i innych przychodów z mienia Spółdzielni następuje od następnego miesiąca, przypadającego po dacie powiadomienia Spółdzielni o nabytych uprawnieniach.

7. W przypadku zbycia przez członka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu z odroczonym terminem wydania lokalu nabywcy, opłata na lokal naliczana jest z uwzględnieniem prawa członka do korzystania z dochodów z pożytków i innych przychodów z mienia Spółdzielni, nie dłużej niż do końca następnego miesiąca przypadającego po dacie zbycia lokalu.

§ 6

1. Osoba, której na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązana jest złożyć wniosek o gotowość do zawarcia w/w umowy w terminie jednego roku od daty wygaśnięcia tego prawa.
2. Zarząd Spółdzielni może uznać okres do 12 miesięcy za uzasadnioną zwłokę w przekroczeniu przez osobę uprawnioną terminu jednego roku w złożeniu wniosku o gotowości do zawarcia umowy, jeżeli powodem zwłoki były:
 - 1) niepełnoletność osoby uprawnionej w chwili wygaśnięcia prawa,
 - 2) szczególnie trudne warunki rodzinne i materialne,
 - 3) stan zdrowia osoby zainteresowanej lub członków rodziny,
 - 4) zdarzenia losowe.
3. Osoba występująca z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1 zobowiązana jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego w terminie wyznaczonym przez Zarząd lub wykazania swoich uprawnień do wkładu zaewidencjonowanego w Spółdzielni.
4. Na uzasadniony wniosek osoby zainteresowanej Zarząd może wyrazić zgodę na przedłużenie terminu wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego. Termin wniesienia wkładu nie może przekraczać okresu 30 miesięcy od daty wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
5. W przypadku bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego na wniesienie wkładu mieszkaniowego roszczenie wygasa.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 Zarząd Spółdzielni podejmuje postępowanie o odzyskanie lokalu.
7. Osobie, której przysługuje roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, które wygasło w związku z zadłużeniem wynikającym z nieuiszczania opłat za lokal, na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego Spółdzielnia zalicza wkład wniesiony do Spółdzielni przed wygaśnięciem prawa do lokalu.

III. Dysponowanie przez Spółdzielnię wolnymi lokalami mieszkalnymi, organizowanie i przeprowadzanie przetargów

§ 7

1. Przedmiotem ponownego dysponowania lokalami przez Spółdzielnię mogą być lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym:
 - 1) do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 2) wyodrębnione na własność Spółdzielni,
 - 3) nabyte przez Spółdzielnię w postępowaniu egzekucyjnym lub w drodze umowy cywilno-prawnej.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługuje członkom Spółdzielni lub osobom nie będącym członkami spółdzielni jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców, podlega egzekucji i nie może być przedmiotem ponownego dysponowania przez Spółdzielnię.
3. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które obciążone jest ratalną spłatą wkładu budowlanego lub ratalną spłatą kredytu i odsetek, nabywca wstępujący w takie prawa przejmuje do spłaty wkład budowlany lub kredyt i odsetki. Zabezpieczeniem ratalnej spłaty wkładu budowlanego lub spłaty kredytu i odsetek jest obowiązek ustanowienia hipoteki na rzecz Spółdzielni przez nabywcę lokalu.

§ 8

1. W przypadku odzyskania lokalu mieszkalnego o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt. 1 Zarząd ogłasza przetarg na zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności.
2. Odzyskane lokale, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 mogą być przedmiotem najmu lub sprzedaży. Decyzję o sposobie zadysponowania odzyskanym lokalem podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 9

1. W przypadku ogłoszenia przetargu na zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności, przetarg może mieć formę:
 - 1) przetargu ustnego nieograniczonego (licytacji),
 - 2) przetargu na wybór oferty pisemnej z jednorazową wpłatą ceny lokalu,
 - 3) przetargu na wybór oferty pisemnej z ratalną wpłatą ceny lokalu.
2. Decyzję o formie przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Ogłoszenie o przetargu podawane jest do publicznej wiadomości w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
4. Cenę wywoławczą do przetargu stanowi wartość rynkowa lokalu oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego.
5. W przypadku nierozstrzygnięcia przetargu z uwagi na brak ofert Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg ponownie.
6. Przy ogłaszaniu przetargu po raz kolejny, przy zachowaniu niezmiennych warunków przetargu, informację o przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej.
7. W przypadku bezskutecznego ogłaszania przetargu przez okres nie krótszy niż **sześciu** miesięcy Zarząd Spółdzielni występuje do rzeczoznawcy majątkowego o przeszacowanie wartości rynkowej lokalu i ogłasza przetarg z ceną wywoławczą po przeszacowaniu.

§ 10

1. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym (licytacji) powinno zawierać informację:
 - 1) adres i opis lokalu będącego przedmiotem przetargu,
 - 2) cenę wywoławczą lokalu,
 - 3) wysokość i termin wpłaty wadium,
 - 4) miejsce i termin składania ofert,
 - 5) miejsce, datę i godzinę przeprowadzenia przetargu,
 - 6) sposób udostępnienia lokalu do zapoznania się z jego stanem technicznym.

2. Wysokość wadium, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3 nie może być niższe niż 1% ceny wywoławczej.

§ 11

1. Przystępujący do przetargu ustnego nieograniczonego (licytacji) zwany „licytantem” jest zobowiązany do wpłaty wadium w wysokości i w terminie podanym w ogłoszeniu.
2. Licytantem może być pełnoletnia osoba fizyczna lub osoba prawna działająca osobiście lub poprzez pełnomocnika, która oferuje co najmniej cenę wywoławczą. Pełnomocnictwo do udziału w przetargu powinno mieć formę pisemną.
3. Dowód wpłaty wadium warunkuje uczestnictwo w przetargu.
4. Wpłacone wadium z chwilą rozstrzygnięcia przetargu staje się zaliczką na poczet ceny lokalu.
5. Licytantowi, który nie wygrał licytacji lub nie zgłosił się na licytację Spółdzielnia zwraca wpłacone wadium w terminie do 7 dni od dnia zakończenia przetargu na wskazany przez licytanta numer rachunku bankowego.

§ 12

1. Przetarg ustny nieograniczony przeprowadza komisja przetargowa powołana zarządzeniem Zarządu Spółdzielni, która jest odpowiedzialna za jego zorganizowanie i przeprowadzenie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Prowadzącym przetarg jest przewodniczący komisji przetargowej.
3. Z przebiegu przetargu komisja sporządza protokół. Protokół podpisują wszyscy członkowie komisji.
4. W przetargu mogą brać udział licytanci, którzy wpłacili wymagane wadium.

§ 13

1. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę licytantów, jeżeli zostanie zaoferowana co najmniej cena wywoławcza.
2. Postąpienie nie może wynosić mniej jak 0,5% ceny wywoławczej. Wysokość postąpienia przed rozpoczęciem przetargu ustala komisja przetargowa.

§ 14

Prowadzący przetarg ustny podaje do wiadomości obecnych:

- 1) przedmiot przetargu,
- 2) cenę wywoławczą lokalu,
- 3) minimalną wysokość postąpienia,
- 4) termin uiszczenia ceny nabycia,
- 5) datę, od której licytant wygrywający przetarg zobowiązany będzie do uiszczania opłat za mieszkanie,
- 6) skutki uchylenia się od zawarcia umowy.

§ 15

1. Prowadzący przetarg ustny ogłasza kolejno wyższe ceny zgłaszane ustnie przez licytantów dopóty, dopóki mimo trzykrotnego ogłoszenia ostatniej ceny nie ma dalszego postąpienia.
2. Zadeklarowana cena przestaje wiązać, gdy inny licytant zaoferuje wyższą cenę.
3. Po ustaniu postąpień prowadzący przetarg informuje licytantów, że po trzecim ogłoszeniu ostatnio zgłoszonej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym ogłasza ostateczną cenę. Przetarg wygrywa licytant, który zgłosił cenę najwyższą.

4. Prowadzący przetarg ogłasza imię, nazwisko osoby lub nazwę podmiotu, który przetarg wygrał i zamyka postępowanie przetargowe.
5. Jeżeli mimo trzykrotnego ogłoszenia ceny wywoławczej żaden z licytantów nie złożył oferty nabycia lokalu przewodniczący zamyka przetarg.

§ 16

1. Licytant, który uzyskał pierwszeństwo zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu zobowiązany jest do wpłacenia wylicytowanej ceny jednorazowo w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
2. Zarząd Spółdzielni w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na przedłużenie terminu wpłaty ceny lokalu wynikającego z protokołu przetargu.
3. Nie wpłacenie w terminie określonym w ust. 1 lub 2 wylicytowanej ceny lokalu lub nie podpisanie umowy wynikającej z warunków przetargu powoduje utratę przez licytanta praw wynikających z przetargu i przepadek na rzecz Spółdzielni wpłaconego wadium.
4. W przypadku rezygnacji licytanta, który wygrał przetarg lub utraty przez licytanta praw wynikających z przyzbycia Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg ponownie lub może złożyć propozycję zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu licytantowi, który zaproponował kolejną najkorzystniejszą cenę.

§ 17

Zastrzeżenia do przebiegu przetargu zgłasza się ustnie do protokołu, aż do zamknięcia przetargu. W sprawie złożonego zastrzeżenia komisja przetargowa podejmuje decyzję przed zakończeniem przetargu.

§ 18

1. W przypadku ogłoszenia przetargu w drodze wyboru oferty pisemnej, który polega na rozpatrzeniu ofert pisemnych Spółdzielnia podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie, które powinno zawierać informację:
 - 1) adres i opis lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem przetargu,
 - 2) cenę wywoławczą lokalu, a w przypadku ratalnej wpłaty także minimalną wysokość pierwszej raty i maksymalny okres spłaty pozostałej ceny lokalu,
 - 3) wysokość i termin wpłaty wadium,
 - 4) miejsce i termin składania ofert,
 - 5) sposób udostępnienia lokalu do zapoznania się z jego stanem technicznym.
2. Wysokość wadium, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3 nie może być niższe niż 1% ceny wywoławczej.
3. Cenę lokalu, minimalną wysokość pierwszej raty i maksymalny okres spłaty pozostałej ceny lokalu ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Otwarcia ofert dokonuje komisja przetargowa, o której mowa w § 12 ust. 1. Z otwarcia ofert komisja sporządza protokół, na podstawie którego Zarząd Spółdzielni dokonuje wyboru oferty.
5. W przypadku oferty z rozłożeniem wpłaty ceny lokalu na raty Zarząd może zażądać od oferenta informacji o wysokości jego dochodów finansowych i może odmówić przyjęcia oferty, jeżeli złożone przez oferenta informacje o wysokości dochodów w ocenie Zarządu nie gwarantują spłaty ceny rozłożonej na raty.



6. W przetargu na wybór oferty pisemnej z jednorazową wpłatą ceny lokalu pierwszeństwo wyboru oferty przysługuje oferentowi, który zaproponował najwyższą cenę spośród biorących udział w przetargu.
7. W przetargu na wybór oferty pisemnej z ratalną wpłatą ceny lokalu, pierwszeństwo wyboru oferty przysługuje oferentowi, który zaproponował najkorzystniejsze warunki spłaty ceny rozłożonej na raty.
8. W sytuacji złożenia dwóch lub więcej ofert równorzędnych Spółdzielnia zaprosi oferentów do rozstrzygnięcia przetargu w drodze licytacji. Cenę wywoławczą stanowić będzie wówczas zaproponowana przez oferentów cena lokalu lub wysokość pierwszej raty ceny lokalu.
9. Wszystkich oferentów, którzy złożyli oferty do przetargu Zarząd Spółdzielni zawiadamia pisemnie o wyniku rozpatrzenia ofert.
10. W przypadku rezygnacji osoby, która wygrała przetarg Zarząd Spółdzielni może ogłosić przetarg ponownie lub złożyć propozycję zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu osobie, która zaproponowała kolejną najkorzystniejszą ofertę spełniającą warunki określone w ust. 6-7, spośród pozostałych uczestników przetargu.
11. Cena lokalu rozłożona do spłaty w ratach podlega oprocentowaniu. Wysokość oprocentowania w poszczególnych latach i sposób zabezpieczenia spłaty rat ustala Zarząd Spółdzielni. Szczegółowe warunki spłaty ceny rozłożonej na raty określać będzie stosowana umowa. Koszty zawarcia umowy nabycia lokalu oraz koszty związane z zabezpieczeniem spłaty rat ponosi nabywca lokalu.

§ 19

Przedmiotem przetargu i zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokali mogą być lokale nie opróżnione przez dłużników, wobec których zostały orzeczone prawomocne wyroki eksmisji a nabywca lokalu złoży oświadczenie o przejęciu na siebie praw i obowiązków wynikających z zasądzonych wyroków eksmisji. W takiej sytuacji zastosowanie mają również postanowienia określone w § § 10-17.

§ 20

1. Wydanie Nabywcy lokalu będącego przedmiotem przetargu następuje po wpłacie ceny lokalu oraz podpisaniu protokołu uzgodnień do umowy przeniesienia własności lokalu, a w przypadku ratalnej wpłaty ceny lokalu, po wpłacie pierwszej raty i podpisaniu umowy określającej warunki finansowe ratalnej spłaty ceny lokalu.
2. Wydania lokalu dokonuje właściwa administracja osiedla protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Nabywca jest zobowiązany do uiszczania opłat za mieszkanie od dnia wskazanego w protokole z rozstrzygnięcia przetargu lub w zawiadomieniu Zarządu Spółdzielni o wyborze oferty.

§ 21

1. Spółdzielnia ma prawo odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.
2. Spółdzielnia ma prawo odstąpienia od zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności z nabywcą lokalu który wygrał przetarg, w przypadku zgłoszenia roszczenia osoby, o której mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Przystępujący do przetargu ma prawo zapoznać się ze stanem technicznym lokalu będącego przedmiotem przetargu, przed przystąpieniem do przetargu.
4. Do przetargu może przystąpić cudzoziemiec, który spełnia warunki określone w ustawie z dnia 24.03.1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tj. Dz. U 2017. poz. 2278).

IV. Zamiana lokali mieszkalnych

§ 22

1. Spółdzielnia umożliwia członkom oraz osobom niebędącym członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali mieszkalnych położonych w zasobach Spółdzielni dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale w budynkach nie będących w zasobach Spółdzielni, w szczególności:
 - 1) członkom, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych,
 - 2) członkowi, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego - z członkiem Spółdzielni posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub członkiem lub osobą posiadającą prawo odrębnej własności lokalu,
 - 3) członkowi, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - z osobą zajmującą lokal mieszkalny będący w administracji innego dysponenta lub posiadającą prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.
 - 4) najemcom lokali spółdzielczych lub najemcy lokalu spółdzielczego - z najemcą lokalu będącego w administracji innego dysponenta.
2. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego a najemcą lokalu pozostającego w administracji innego dysponenta, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponenta tego lokalu.
3. Zgodę na realizację zamian, o których mowa w ust. 1 wydaje Zarząd Spółdzielni na wniosek zainteresowanych stron.
4. Realizacja zamiany, której przedmiotem jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu następuje poprzez zawarcie z uprawnioną osobą umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Warunkiem zawarcia w/w umowy jest wniesienie przez tę osobę wymaganego wkładu mieszkaniowego na zasadach określonych w statucie. Z obowiązku wniesienia wkładu wyłączone są osoby dokonujące zamiany w drodze umowy cywilnej, o ile prawo do wymaganego wkładu mieszkaniowego nabywają na podstawie aktu notarialnego.

§ 23

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności lokalu oraz osoba nie będąca członkiem, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu dokonujący wzajemnej zamiany mieszkania zobowiązany jest do uregulowania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni za zajmowany dotychczas lokal.



2. Rozliczenie zobowiązań powinno obejmować wszelkie należności, których termin płatności jest wymagalny na dzień złożenia wniosków o zamianę. Rozliczenie z tytułu opłat za mieszkanie powinno obejmować pełny miesiąc kalendarzowy.
3. Członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni obejmujący lokal w trybie zamiany wzajemnej odpowiada za zobowiązania wobec Spółdzielni od dnia uzyskania prawa do lokalu zamiennego, chyba że strony zamiany uzgodnią rozliczenie obejmujące pełny miesiąc kalendarzowy przypadający przed lub po dacie zrealizowania zamiany.
4. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na przejęcie przez członka lub osobę nie będącą członkiem, obejmującego lokal w drodze zamiany zadłużenia za ten lokal i jego spłatę w formie ratalnej. Zabezpieczeniem przejętych zobowiązań jest ustanowienie na rzecz Spółdzielni hipoteki lub zawarcie umowy przejęcia długu.

§ 24

Członek obejmujący lokal w trybie zamiany na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zobowiązany do podpisania we właściwej administracji osiedla w obecności dotychczasowego użytkownika lokalu protokołu objęcia lokalu, w terminie do 30 dni od daty zawarcia umowy.

V. Najem lokali mieszkalnych

§ 25

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale, które stanowią własność Spółdzielni.
2. Decyzję w sprawie oddania w najem lokalu mieszkalnego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 26

1. Spółdzielnia może oddać w najem lokal mieszkalny osobie fizycznej, która:
 - 1) wygrała przetarg na ustalenie stawki miesięcznego czynszu i pierwszeństwo zawarcia umowy najmu,
 - 2) utraciła tytuł prawny do zajmowanego mieszkania i przyjęła złożoną propozycję objęcia innego lokalu,
 - 3) ubiega się o zamianę wynajmowanego lokalu na inny, którym dysponuje Spółdzielnia,
 - 4) ubiega się o wzajemną zamianę mieszkania z najemcą lokalu położonego w zasobach Spółdzielni lub lokalu będącego w administracji innego dysponenta,
 - 5) wystąpiła o zawarcie umowy najmu na wynajmowany lokal jako osoba bliska najemcy lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt. 2-5 wysokość czynszu najmu ustala Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 lokal mieszkalny przygotowywany jest do zasiedlenia poprzez wykonanie koniecznego remontu ścian, podłóg, instalacji oraz wyposażenia kuchni w kuchenkę gazową lub elektryczną, zlewozmywak z szafką zlewozmywakową a łazienki lub wc w urządzenia sanitarne.
4. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt. 2-3 Spółdzielnia może oddać lokal w najem, po wykonaniu niezbędnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających prawidłową eksploatację lokalu i doprowadzenia lokalu do stanu nadającego się do zamieszkania. W takim przypadku, osobie obejmującej lokal na warunkach najmu nie

przysługują żadne roszczenia w stosunku do Spółdzielni wynikające ze stanu objętego lokalu.

5. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt. 4-5 osoba obejmująca lokal przejmuje ten lokal protokołem zdawczo-odbiorczym spisany pomiędzy zainteresowanymi stronami przy udziale pracownika właściwej administracji osiedla i osobie takiej nie przysługują żadne roszczenia w stosunku do Spółdzielni wynikające ze stanu objętego lokalu.
6. Spółdzielnia może oddać w najem lokal mieszkalny osobie prawnej o ile wygrała przetarg, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1.

§ 27

1. Przetarg na ustalenie stawki miesięcznego czynszu i pierwszeństwo zawarcia umowy najmu Zarząd Spółdzielni ogłasza w przypadku odzyskania lokalu stanowiącego własność Spółdzielni wolnego w sensie prawnym. Przetarg ten może mieć formę:
 - 1) przetargu ustnego nieograniczonego,
 - 2) przetargu na wybór oferty pisemnej.
2. Decyzję o charakterze przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Wysokość kaucji zabezpieczającej należności wynajmującego na wypadek rozwiązania umowy najmu oraz wysokość postąpienia ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Zarząd Spółdzielni na uzasadniony wniosek najemcy może odstąpić od poboru kaucji.

§ 28

1. Ogłoszenie o przetargu podawane jest do publicznej wiadomości na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Zarząd może podjąć również decyzję o zamieszczeniu ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - 1) adres i opis lokalu będącego przedmiotem przetargu,
 - 2) stawkę wywoławczą miesięcznego czynszu
 - 3) wysokość i termin wpłaty wadium
 - 4) miejsce i termin składania ofert
 - 5) miejsce, datę i godzinę przeprowadzenia przetargu.
 - 6) sposób udostępnienia lokalu do zapoznania się z jego stanem technicznym.
5. Do przeprowadzenia przetargu ustnego nieograniczonego stosuje się odpowiednio przepisy §§ 11-17.
6. W przypadku ogłoszenia przetargu na wybór oferty pisemnej, wyboru oferty dokonuje Zarząd Spółdzielni przy uwzględnieniu zasad:
 - 1) o pierwszeństwie wyboru oferty decyduje wysokość zaoferowanej stawki miesięcznego czynszu,
 - 2) w sytuacji złożenia dwóch lub więcej ofert równorzędnych Zarząd Spółdzielni zaprosi oferentów do rozstrzygnięcia przetargu w drodze licytacji. Zaproponowana przez oferentów stawka czynszu stanowić będzie stawkę wywoławczą do licytacji.

§ 29

1. Oferent, który wygrał przetarg zobowiązany jest do przystąpienia do podpisania umowy najmu w terminie podanym przez Zarząd Spółdzielni oraz uiszczać czynsz i inne opłaty z tytułu najmu lokalu od daty postawienia lokalu do dyspozycji najemcy.

2. Nie wniesienie kaucji lub nie podpisanie umowy skutkuje utratą praw wynikających z przybicia lub wybrania oferty przez Zarząd i skutkuje przeпадkiem na rzecz Spółdzielni wpłaconego wadium.
3. Szczegółowe warunki najmu, w tym termin wniesienia kaucji określa umowa zawarta z najemcą lokalu.
4. W uzasadnionych przypadkach Zarząd na pisemny wniosek najemcy może wyrazić zgodę na wpłatę kaucji w ratach.
5. W przypadku zwolnienia lokalu przez najemcę, wniesiona kaucja podlega zwrotowi w kwocie zwaloryzowanej na podstawie zasad określonych w umowie najmu.

§ 30

Z pominięciem zasad wynikających § 26 Zarząd Spółdzielni może oddać w najem lokal mieszkalny osobie:

1. fizycznej lub prawnej na realizację społecznie uzasadnionych zadań realizowanych przez podmioty lub instytucje powołane do udzielenia pomocy w wychowaniu i usamodzielnianiu się dzieci będących sierotami lub wychowankami domów dziecka i innych placówek opiekuńczych
2. znajdującej się w szczególnie trudnych warunkach spowodowanych zdarzeniami losowymi, rodzinnymi lub materialnymi,
3. w ramach zawartych pomiędzy Spółdzielnią a Gminą Miejską Głogów porozumień dot. wzajemnej współpracy w zakresie zabezpieczania przez Gminę lokali socjalnych w celu skutecznego realizowania zasądzonych wyroków eksmisji z lokali położonych w zasobach Spółdzielni.

§ 31

1. Najemca obejmujący lokal na warunkach najmu zobowiązany jest do jego objęcia w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy najmu, poprzez podpisanie we właściwej administracji osiedla protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Najemca obejmujący lokal na zasadach określonych w § 26 ust. 1 pkt. 2-3 zobowiązany jest do przekazania dotychczas zajmowanego mieszkania do dyspozycji Spółdzielni i wymeldowaniu wszystkich osób z pobytu przed datą objęcia wynajmowanego lokalu.

V. Prowadzenie teczek lokalowych i lokatorskich oraz ich przechowywanie

§ 32

1. Dla każdego lokalu mieszkalnego właściwa administracja osiedla prowadzi teczkę lokalową, w której przechowywane są dokumenty dotyczące lokalu, niezależnie od aktualnego użytkownika tego lokalu. Dokumentami tymi w szczególności są:
 - 1) karta ewidencyjna lokalu,
 - 2) korespondencja wpływająca od użytkownika lokalu w sprawach dotyczących lokalu, między innymi:
 - a) uzyskania zgody na przeprowadzenie remontu lokalu,
 - b) zgody na przebudowę instalacji elektrycznej,
 - c) przebudowy lub wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji centralnego ogrzewania,
 - d) adaptacji wnek korytarzowych,

- e) montażu anteny satelitarnej, klimatyzacji, itp.,
 - 3) wydane przez Spółdzielnię użytkownikowi lokalu zgody w sprawach o których mowa w pkt. 2.
 - 4) inne dokumenty np. notatki dotyczące stanu technicznego lokalu nieprzechowywane w oddzielnych zbiorach.
2. Dla każdorazowego użytkownika lokalu mieszkalnego prowadzona jest teczka lokatorska, zakładana przez Dział Członkowsko-Mieszkaniowy, która przez okres istnienia tytułu prawnego do lokalu i faktycznego zajmowanego lokalu przez osoby uprawnione jest przechowywana we właściwej administracji osiedla.
3. W teczce lokatorskiej przechowywane są w szczególności dokumenty:
- 1) tytuły prawne do lokalu użytkownika lokalu – np. przydziały lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, umowy przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, akty notarialne nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, akty notarialne wyodrębnienia własności lokalu, wyroki sądowe w sprawie podziału majątku wspólnego, umowy darowizny, dokumenty dot. nabycia spadku i umowy działu spadku, umowa najmu,
 - 2) deklaracja członkowska lub kwestionariusz danych osobowych członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie alb spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo do lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość,
 - 3) korespondencja skierowana do użytkownika lokalu przez Dział Członkowsko-Mieszkaniowy w związku z tytułem prawnym do lokalu,
 - 4) korespondencja wpływająca i wychodząca od/do użytkownika lokalu,
 - 5) operat szacunkowy wartości rynkowej lokalu,
 - 6) oświadczenia dot. zmiany nazwiska,
 - 7) oświadczenia dot. adresu do korespondencji innego niż adres lokalu i danych kontaktowych,
 - 8) pisma użytkowników o najem pomieszczenia na potrzeby gospodarstwa domowego,
 - 9) udzielone przez użytkownika lokalu pełnomocnictwa osobom trzecim,
 - 10) kopie umów najmu lokalu wynajmowanego przez właściciela osobom trzecim przedkładane przez najemcę w celu potwierdzenia przez pracownika administracji wniosku o dodatek mieszkaniowy,
 - 11) inne dokumenty związane z użytkowaniem lokalu, które mogą być ważne w celu podejmowania decyzji dot. użytkownika lokalu.

§ 33

- 1. Po zbyciu lokalu mieszkalnego teczka lokatorska użytkownika lokalu przekazywana jest do archiwum Spółdzielni.
- 2. Okres przechowywania teczki lokatorskiej w archiwum Spółdzielni wynosi 25 lat kalendarzowych, liczonych od 1 stycznia roku następnego od daty zbycia lokalu. Po upływie tego okresu teczka lokatorska wraz z dokumentami w niej zgromadzonymi podlega brakowaniu, zgodnie z Instrukcją w sprawie organizacji i zakresu działania składnicy akt w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie.



VI. Postanowienia końcowe

§ 34

Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin przyjmowania w poczet członków i ustanawiania praw do lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 33/2009 z dnia 5 marca 2009r. wraz z późniejszymi zmianami.

§ 35

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 48/2019 z dnia 28.11.2019r.

