

REGULAMIN

**PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW I USTANAWIANIA PRAW DO
LOKALI MIESZKALNYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE”
W GŁOGOWIE**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Regulamin opracowany został na podstawie:

1. Statutu Spółdzielni uchwalonego w dniu 29.11.2007r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie zarejestrowanego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 6 października 2008r.
2. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze – tekst jedn. Dz. U. 03.188.1848 z późn. zm.
3. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – tekst jedn. Dz. U. 03.111.1116 z późn. zm.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – tekst jedn. Dz. U. .05.31.266 z późn. zm.

§ 2

Regulamin określa tryb i zasady:

1. Przyjmowania w poczet członków
2. Dysponowania przez Spółdzielnię odzyskanymi lokalami mieszkalnymi, organizowania i przeprowadzania przetargów
3. Zamiany i najmu spółdzielczych lokali mieszkalnych

II Przyjmowanie w poczet członków

§ 3

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która spełnia wymogi określone w § 5 Statutu.
2. W poczet członków przyjmuje Zarząd Spółdzielni w trybie i na zasadach określonych w § 6 Statutu.

3. Osoba ubiegająca się o członkostwo zobowiązana jest do wniesienia udziału członkowskiego i wpisowego na zasadach określonych w § 43 Statutu.
4. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni osoby, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt. 6 Statutu Zarząd Spółdzielni podejmuje po wniesieniu wkładu mieszkaniowego w wysokości ustalonej zgodnie ze statutem.
5. Osoba będąca członkiem Spółdzielni posiadająca lokal w zasobach Spółdzielni i przejmująca kolejny lokal w drodze darowizny, zapisu, spadkobrania lub realizacji roszczenia z art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest zobowiązana do wniesienia dodatkowych udziałów, o których mowa w § 43 ust. 2 Statutu.
6. W przypadku zbycia przez członka spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, utraty tego prawa w wyniku orzeczenia sądowego, postępowania egzekucyjnego lub podziału majątku, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni jest on zobowiązany do złożenia rezygnacji z członkostwa. W przypadku nie złożenia rezygnacji z członkostwa w terminie do 3 miesięcy od daty zbycia lub utraty prawa do lokalu Zarząd Spółdzielni kieruje do Rady Nadzorczej wnioski o wykreślenie członka z rejestru Członków Spółdzielni.

§ 4

1. Osoba, której na podstawie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązana jest złożyć deklarację członkowską i wniosek o gotowości 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 deklaracji członkowskiej i 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 kwocie ustalonej wg zasad obowiązujących na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w terminie

wyznaczonym przez Zarząd lub wykazania swoich uprawnień do całości wkładu zawinkulowanego w Spółdzielni.

4. Na uzasadniony wniosek osoby zainteresowanej Zarząd może wyrazić zgodę na przedłużenie terminu wniesienia wkładu, o którym mowa w ust 3. 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 Zarząd Spółdzielni podejmuje uchwałę o wygaśnięciu roszczenia.

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

§ 5

1. Przedmiotem ponownego dysponowania przez Spółdzielnię mogą być odzyskane lokale wolne w sensie prawnym:
 - 1) do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 2) zajmowane dotychczas na warunkach najmu,
 - 3) nabyte przez Spółdzielnię na warunkach odrębnej własności.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługuje członkom Spółdzielni i 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 i odsetki.

§ 6

1. Odzyskane lokale mieszkalne, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 1 mogą być przedmiotem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności tych lokali.
2. W przypadku nie zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 przez okres 12 miesięcy od daty odzyskania lokalu, Spółdzielnia może zadysponować lokalem na warunkach najmu, jeżeli dokonała rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego zgodnie z postanowieniami Statutu na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu.

3. Odzyskane lokale, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 2 i 3 mogą być przedmiotem najmu lub umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu. Decyzję o sposobie zadysponowania odzyskanym lokalem podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 7

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokali przysługuje członkom Spółdzielni, którym Spółdzielnia nie zaspokoiła potrzeb mieszkaniowych i z którymi zawarto umowy określające kolejność przydziału mieszkania.
2. Zawiadomienia członków o możliwości złożenia oferty zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności odzyskanego lokalu Spółdzielnia dokonuje poprzez podanie informacji do publicznej wiadomości w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, co najmniej siedem dni przed wyznaczoną datą składania ofert.
3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 2 powinno określać:
 - 1) adres i wielkość lokalu mieszkalnego,
 - 2) cenę nabycia prawa własności lokalu,
 - 3) wysokość i termin wpłaty wadium,
 - 4) termin i miejsce składania ofert,
4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych członków, pierwszeństwo zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu uzyskuje członek z najdłuższym stażem oczekiwania na przydział mieszkania.

§ 8

1. W przypadku braku chętnych członków, o których mowa w § 7 ust. 1 Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustalenie pierwszeństwa zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu. Przetarg może mieć charakter:
 - 1) przetargu ustnego nieograniczonego (licytacji),
 - 2) przetargu na wybór oferty pisemnej.
2. Decyzję o charakterze przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Ogłoszenie o przetargu podawane jest do publicznej wiadomości w sposób określony w § 7 ust. 2
4. Cenę wywoławczą do przetargu, wysokość wadium, które nie może być niższe niż 1% ceny wywoławczej ustala Zarząd Spółdzielni.
5. W przypadku nierozstrzygnięcia przetargu z uwagi na brak oferty Zarząd Spółdzielni może ponowić ogłoszenie o przetargu nieograniczonym.

6. Przy ogłaszaniu przetargu po raz kolejny przy zachowaniu niezmiennych warunków przetargu informację o kolejnym przetargu podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej.
7. Po dwukrotnym bezskutecznym ogłoszeniu przetargu nieograniczonego Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o obniżeniu ceny wywoławczej.
8. Obniżenie ceny wywoławczej nie może przekroczyć 1/4 ceny określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
9. Obniżenie ceny wywoławczej poniżej 3/4 wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego może nastąpić za zgodą osoby, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje rozliczenia wkładu mieszkaniowego lub za zgodą Rady Nadzorczej.

§ 9

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym powinno zawierać informacje:

- 1) adres i wielkość lokalu mieszkalnego,
- 2) cenę wywoławczą,
- 3) wysokość i termin wpłaty wadium,
- 4) termin i miejsce składania ofert,
- 5) datę, godzinę i miejsce przeprowadzenia przetargu.

§ 10

1. Przystępujący do przetargu nieograniczonego w formie licytacji zwany „licytantem” jest zobowiązany do wpłaty wadium w wysokości i terminie określonym 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 przetargu powinno być potwierdzone dokumentem i podpisem urzędowo poświadczonym.
3. Dowód wpłaty wadium warunkuje uczestnictwo w przetargu.
4. Wpłacone wadium może być zaliczone na poczet ceny nabycia lokalu a w przypadku dokonania wpłaty przez licytanta pełnej wylicytowanej ceny nabycia lokalu podlega zwrotowi.
5. Licytantowi, który nie wygrał licytacji lub nie zgłosił się na licytację Spółdzielnia zwraca wpłacone wadium w terminie do 3 dni od dnia zakończeniu przetargu.

§ 11

1. Przetarg 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 złożyli ofertę przystąpienia do przetargu i wpłacili wymagane wadium.

§ 12

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.

§ 13

Prowadzący przetarg podaje do wiadomości obecnych:

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

§ 14

1. Prowadzący przetarg ogłasza kolejno wyższe ceny zgłaszane ustnie przez uczestników przetargu, 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 uczestników, 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 lub nazwę osoby, która przetarg wygrała.

5. Jeżeli mimo trzykrotnego ogłoszenia ceny wywoławczej żaden z licytantów nie złożył oferty nabycia lokalu przewodniczący zamyka przetarg.
6. Licytant, który uzyskał pierwszeństwo zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu zobowiązany jest do wpłacenia wylicytowanej ceny nabycia jednorazowo w terminie wynikającym z protokołu z przetargu, przy czym termin powinien wynosić 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
7. Zarząd Spółdzielni w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na przedłużenie terminu wpłaty wylicytowanej ceny nabycia wynikającego z protokołu przetargu.
8. Nie wpłacenie w terminie wylicytowanej ceny nabycia lokalu lub nie podpisanie umowy wynikającej z warunków przetargu powoduje utratę przez licytanta praw wynikających z przetargu i przepadek wpłaconego wadium.
9. W przypadku rezygnacji osoby, która wygrała przetarg Zarząd Spółdzielni może złożyć propozycję zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu licytantowi, który zaproponował kolejną najkorzystniejszą cenę, nie niższą niż cena wywoławcza lub ogłosić przetarg ponownie.

§ 15

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

§ 16

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 informacje:
 - 1) adres i wielkość lokalu mieszkalnego,
 - 2) termin, miejsce i sposób składania ofert,
 - 3) wysokość i termin wpłaty wadium,
 - 4) datę, godzinę i miejsce otwarcia ofert.
2. Otwarcia ofert dokonuje komisja przetargowa, o której mowa w § 11. Z otwarcia ofert komisja sporządza protokół na podstawie, którego Zarząd Spółdzielni dokonuje wyboru oferty.
3. Pierwszeństwo wyboru oferty przysługuje oferentowi, który zaproponował najwyższą cenę spośród biorących udział w przetargu oraz najkorzystniejszy termin wpłaty ceny

nabycia, przy czym zaoferowana cena nie może być mniejsza **niż 3/4** wartości lokalu oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. 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 nabycia lokalu.
5. Wszystkich oferentów, którzy złożyli oferty do przetargu Zarząd Spółdzielni zawiadamia pisemnie o wyniku rozpatrzenia ofert.
6. W przypadku rezygnacji osoby, która wygrała przetarg Zarząd Spółdzielni może złożyć propozycję zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu osobie, która zaproponowała kolejną najkorzystniejszą ofertę, spełniającą warunki określone w ust. 3, spośród pozostałych uczestników przetargu lub ogłosić przetarg ponownie.

§ 17

1. Wydanie Nabywcy lokalu będącego przedmiotem przetargu następuje po wpłacie ceny nabycia oraz podpisaniu protokołu uzgodnień do umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wydania lokalu dokonuje właściwa administracja osiedla protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Nabywca jest zobowiązany do uiszczania opłat za mieszkanie od dnia postawienia lokalu do jego dyspozycji.

§ 18

1. Spółdzielnia ma prawo odstąpienia od przetargu bez podania przyczyn.
2. Przystępujący do przetargu ma prawo zapoznać się ze stanem technicznym lokalu będącego przedmiotem przetargu.
3. Do przetargu może przystąpić cudzoziemiec, który spełnia warunki określone w ustawie z dnia 24.03.1920r. o nabywaniu mieszkań przez cudzoziemców (Dz. U. nr 167 z 2004r. poz. 1758 z póź. zmianami).

IV. Zamiana lokali mieszkalnych

§ 19

1. Spółdzielnia umożliwia członkom oraz osobom niebędącym członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale w budynkach nie stanowiących własności 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 lub osobą nie będącą członkiem Spółdzielni posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
 - 3) członkowi, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, członkowi lub osobie nie będącej członkiem spółdzielni posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z osobą zajmującą lokal mieszkalny będący w administracji innego dysponenta lub posiadającą prawo 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 prawo do lokalu lub z osobą niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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 członkiem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Warunkiem zawarcia w/w umowy jest wniesienie przez członka wymaganego wkładu mieszkaniowego na zasadach określonych w statucie.

§ 20

1. Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub 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 obejmującego lokal w drodze zamiany, zadłużenia za ten lokal z tytułu opłat za mieszkanie lub wkładu mieszkaniowego i jego spłatę w formie ratalnej.

§ 21

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, dokonywanie przesiedleń i rozliczeń z tym związanych

§ 22

1. Spółdzielnia może wynajmować odzyskane lokale wolne w sensie prawnym, które były wcześniej wynajmowane oraz lokale, dla których ze względu na brak popytu nie może ustanowić prawa odrębnej własności.
2. Przez brak popytu rozumie się upływ co najmniej **12-to miesięcznego** okresu od daty ogłoszenia po raz pierwszy przetargu na zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.

§ 23

1. Spółdzielnia może oddać w najem lokal mieszkalny osobie fizycznej, która:
 - 1) utraciła tytuł prawny do zajmowanego mieszkania i przyjęła złożoną propozycję objęcia lokalu mniejszego,
 - 2) ubiega się o wzajemną zamianę mieszkania z najemcą lokalu spółdzielczego,
 - 3) została skierowana przez Urząd Miasta do objęcia lokalu w zasobach spółdzielni w zamian na zabezpieczenie przez Gminę Miejską Głogów lokalu w zasobie mieszkaniowym gminy w związku z realizacją wyroku eksmisji orzeczonego wobec osoby zamieszkałej w zasobach spółdzielni.
2. Spółdzielnia może zawrzeć z byłym członkiem umowę najmu na lokal zajmowany przez tego członka, jeżeli powierzchnia lokalu i stan osobowy rodziny uniemożliwiają

przesiedlenie do mieszkania mniejszego a poprzez zawarcie umowy najmu możliwe będzie pokrycie zadłużenia wobec spółdzielni z wkładu mieszkaniowego.

3. W przypadku nie przyjęcia propozycji objęcia lokalu na warunkach najmu przez osobę wobec, której Sąd orzekł wyrok eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu a zaproponowany lokal spełnia pod względem powierzchni mieszkalnej kryteria lokalu socjalnego Spółdzielnia może przekazać wyrok eksmisji do egzekucji komorniczej z żądaniem wykonania eksmisji na wskazany lokal.

§ 24

1. Decyzję w sprawie oddania w najem lokalu mieszkalnego podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. W przypadkach określonych w § 23 ust. 1 zasiedlenie mieszkania przez najemcę może nastąpić bez dokonania pełnego odtworzenia lokalu, 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.

§ 25

1. W przypadku zawarcia umowy najmu najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji na zasadach wynikających z Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. Szczegółowe warunki najmu, w tym wysokość i termin wniesienia kaucji określa umowa zawarta z najemcą lokalu.
3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd na pisemny wniosek najemcy może wyrazić zgodę na wpłatę kaucji w ratach.
4. W przypadku zwolnienia lokalu przez najemcę, wniesiona kaucja podlega zwrotowi w kwocie zwaloryzowanej na podstawie zasad określonych w umowie najmu.

§ 26

1. W przypadku braku możliwości zagospodarowania odzyskanego lokalu na rzecz osoby fizycznej wymienionej w § 23 ust. 1- 3 Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o oddaniu lokalu w najem innej osoby fizycznej lub osobie prawnej.
2. W sytuacji określonej w ust. 1 Zarząd Spółdzielni może ogłosić przetarg ofertowy na pierwszeństwo zawarcia umowy najmu oraz ustalenia stawki miesięcznego czynszu.

3. Ogłoszenia przetargu na zawarcie umowy najmu dokonuje się na zasadach określonych w § 7 ust. 2.
4. Wyboru oferty dokonuje Zarząd Spółdzielni. O pierwszeństwie wyboru oferty decyduje wysokość zaoferowanej stawki miesięcznego czynszu.
5. W sytuacji złożenia dwóch lub więcej ofert równorzędnych Spółdzielnia zaprosi oferentów do rozstrzygnięcia przetargu w drodze licytacji. Cenę wywoławczą przetargu stanowić będzie zaproponowana przez oferentów stawka czynszu.
6. W umowach najmu zawartych z osobami prawnymi wysokość kaucji ustalana będzie w drodze negocjacji.

§ 27

Na wniosek najemcy lokalu, z którym została zawarta umowa w trybie wynikającym z § 26 Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na zawarcie z nim umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu z pominięciem procedury przetargu, po wpłacie wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 28

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 § 23 ust. 1 pkt. 1 zobowiązany jest do przekazania dotychczas zajmowanego mieszkania do dyspozycji Spółdzielni i wymeldowaniu wszystkich osób z pobytu stałego w terminie 14 dni od daty objęcia lokalu.
3. Obowiązek uiszczania czynszu za lokal oddany w najem powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji najemcy.

VI. Postanowienia końcowe

§ 29

Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin przyjmowania w poczet członków, i gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 83/03 z dnia 30.10.2003r.

§ 30

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 33/2009 z dnia 05.03.2009r.