

REGULAMIN

przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, najmu i zamiany lokali mieszkalnych

Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, najmu i zamiany lokali mieszkalnych sporządzony został w oparciu o:

- a) Ustawę z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U. Nr 188 z 2003r., poz. 1848 z póź. zmianami),
- b) Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. Nr 119 z 2003 r., poz. 1116 z póź. zmianami), w tym w szczególności:
 - Ustawę o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw z 14 czerwca 2007 r. Dz.U. Nr 125, poz. 873,
 - Ustawę o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw z 18 grudnia 2009r (tj. Dz. U. Nr 223 z 2009r., poz. 1779),
- c) Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. Nr 31 z 2005r., poz. 266 z póź. zmianami),
- d) Statut Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zarejestrowany na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Katowicach z dnia 21 lipca 2010r.

Dział I Postanowienia ogólne

§ 1

Podmioty uprawnione do nabycia członkostwa oraz tryb przyjmowania w poczet Członków określają zapisy § 4 i § 5 Statutu Spółdzielni oraz poniższe punkty niniejszego Regulaminu.

§ 2

Zasady przyjmowania w poczet Członków.

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.

2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet Członków Spółdzielni, choćby nie miała zdolności do czynności prawnej lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych reprezentowaną przez pełnomocnika lub kuratora sądowego oraz spełnia jedno z następujących wymagań:

a) zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy lub na wkład budowlany w wymaganej wysokości,

- b) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu lub wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, darowizny bądź umowy notarialnej w okresie 3 miesięcy od daty aktu - zdarzenia czynności prawnej,
- c) nabyła od Spółdzielni w drodze przetargu prawo odrębnej własności do lokalu,
- d) małżonek Jej jest Członkiem Spółdzielni,
- e) przedłożyła prawomocny wyrok rozwodowy, postanowienie o separacji sądowej lub nastąpiło unieważnienie małżeństwa, a od uprawomocnienia się wyroku nie upłynął więcej niż jeden rok i zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy lub budowlany w wyniku podziału majątku dorobkowego wyrokiem sądu lub dobrowolnie poprzez akt notarialny,
- f) ubiega się o członkostwo w związku z dokonaną notarialną umową rozdzielenia majątkowej,
- g) ubiega się o członkostwo w związku z wygaśnięciem lokatorskiego prawa do mieszkania wskutek ustania członkostwa w wyniku zgonu członka po uprzednim okazaniu postanowienia sądu o nabyciu prawa do spadku oraz stosownego zaświadczenia z Urzędu Skarbowego (prawa do wkładu mieszkaniowego),
- h) ubiega się o członkostwo w związku z kupnem od Spółdzielni własnościowego lokalu użytkowego lub garażu oraz w wyniku dziedziczenia, umowy notarialnej kupna-sprzedaży lub darowizny,
- i) ubiega się o członkostwo w okresie oczekiwania na mieszkanie, domek jednorodzinny, garaż w związku z nowymi inwestycjami,
- j) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą mieszkania z Członkiem Spółdzielni,
- k) została skierowana przez Urząd Miejski do zamiany mieszkania z osobą wykluczoną,
- l) ubiega się o członkostwo w związku z prawomocnym postanowieniem sądu o przysądzeniu własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności do lokalu, będącego przedmiotem licytacji,
- m) jest pracownikiem Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej od co najmniej jednego roku,
- n) ubiega się o przywrócenie w prawa członka w związku z regularnym wnoszeniem opłat za lokal przez okres co najmniej 1 roku.

3. Osoby prawne mogą być przyjęte w poczet Członków Spółdzielni jeżeli wygrały przetarg na ustanowienia praw do lokalu lub nabyły lokal w drodze dziedziczenia, umowy darowizny, kupna – sprzedaży lub spełniły warunki z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. Decyzje o przyjęciu w poczet Członków podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 3

Opłaty pobierane od Członków Spółdzielni:

1. Wpisowe i udziały zgodnie z § 14 Statutu Spółdzielni.
2. Za wydanie decyzji 40 zł (słownie: czterdzieści złotych),
3. Za dokonanie zamiany mieszkania:
 - a) z mniejszego na większe 70 zł (słownie: siedemdziesiąt złotych),
 - b) od osoby nie będącej Członkiem Spółdzielni zamieniającej się z Członkiem Spółdzielni 150 zł (słownie: sto pięćdziesiąt złotych).
4. Za wywieszenie ogłoszenia w gablotce Spółdzielni na okres jednego miesiąca 20 zł (słownie: dwadzieścia złotych).
5. Za pobranie zaświadczenia do biura notarialnego, banku, sądu np.: księgi wieczyste i innych wydawanych na prośbę członka 30 zł (słownie: trzydzieści złotych), na prośbę osoby nie będącej członkiem Spółdzielni 40 zł (czterdzieści złotych)
6. Za zaświadczenia o wysokości posiadanego wkładu do Urzędu Skarbowego po zgonie Członka opłat nie pobiera się.
7. Za przeniesienie własności pobiera się opłatę ryczałtową w wysokości 100 zł (słownie sto złotych) jako pokrycie kosztów za:
 - a) wypis z rejestru gruntów,
 - b) wypis z rejestru budynków,
 - c) odpisy z KW,
 - d) dokumentację inwentaryzacyjną przygotowywaną przez osoby z uprawnieniami inspektora budowlanego,
 - e) zaświadczenie o samodzielności lokalu.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi Rejestr Członków z zachowaniem numeracji ciągłej.
2. Osoby, które uzyskują członkostwo w ramach pierwszeństwa lub w ramach rozszerzonego członkostwa uzyskują kolejny numer członkowski.
3. Rejestr Członków jest jednolity dla Członków osób fizycznych i Członków osób prawnych.

4. Rejestr Członków może być prowadzony dodatkowo w formie zapisu elektronicznego.

§ 5

1. Akta członkowskie prowadzi się odrębnie dla każdego Członka Spółdzielni. Akta te opatrzone są numerem członkowskim, a w odniesieniu do Członków zamieszkałych także adresem zamieszkania.

2. Zarząd prowadzi Rejestr Członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet Członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także inne dane przewidziane w Statucie. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel Członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać Rejestr.

3. Akta członkowskie są dokumentami poufnymi. Do wglądu w te akta uprawnieni są także:

- a) Członek, współmałżonek Członka – których akta dotyczą,
- b) członkowie Zarządu,
- c) wyznaczeni pracownicy Działu Członkowsko – Mieszkaniowego i Organizacyjnego,
- d) inni pracownicy za zgodą Zarządu,
- e) radca prawny,
- f) członkowie Rady Nadzorczej w ramach czynności kontrolnych i opiniujących,
- g) lustrator oraz inne organy kontrolne w zakresie prowadzonej kontroli lub lustracji.

Dział II

Ustanowienia praw do lokali mieszkalnych z nowych inwestycji

§ 6

Lokale mieszkalne z nowych inwestycji mogą być przyznawane na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lub najmu lokalu.

§ 7

Przyznawanie lokali mieszkalnych z nowych inwestycji następuje zgodnie z zapisami § 45 ust. 1, § 59 ust. 1, § 66 Statutu Spółdzielni.

Dział III
Ustanowienia praw do lokali mieszkalnych oddanych do dyspozycji
Spółdzielni

Rozdział I – Postanowienia ogólne

§ 8

1. Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię mogą być przedmiotem umowy o:
- a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego - jeżeli prawo do mieszkania wygasło innej osobie przed 30-07-2007 roku a Spółdzielnia pozyskała je po tej dacie,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego do dnia 31-12-2012r.
 - c) prawo odrębnej własności,
 - d) prawo najmu.

§ 9

1. Spółdzielnia realizuje potrzeby mieszkaniowe swoich Członków według następujących zasad:
- a) w pierwszej kolejności Członków oczekujących na lokale mieszkalne,
 - b) w przypadku braku chętnych Członków na składane propozycje przez Spółdzielnię dotyczące zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, innych osób w drodze przetargu.

§ 10

Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię po dacie 31-07-2007r. są zbywane na zasadzie przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności. W przypadku braku chętnych do objęcia lokalu mieszkalnego na zasadzie prawa odrębnej własności do lokalu po wyczerpaniu procedury przetargowej Spółdzielnia przyznaje lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu.

§ 11

1. Lokale mieszkalne, do których wygasło prawo lokatorskie przyznawane są zgodnie z zasadami:
- a) w pierwszej kolejności oferowane jest Członkom Spółdzielni, z uwzględnieniem § 8 pkt a) i § 9 pkt a) na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

b) w przypadku braku chętnych na objęcie lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w punkcie a) niniejszego § ogłasza się przetarg nieograniczony na zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego poprzez zamieszczenie ogłoszeń na tablicach informacyjnych w siedzibie Spółdzielni, administracjach osiedlowych, stronie internetowej Spółdzielni, w prasie lokalnej lub wydawnictwie Spółdzielni.

§ 12

1. Jeżeli z uwagi na brak chętnych, lokal mieszkalny nie został zasiedlony na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu względnie prawa odrębnej własności Spółdzielnia może oddać go w najem, według zasad określonych w § 36-42 niniejszego Regulaminu lub przeznaczyć na lokal socjalny, pomieszczenie tymczasowe dla osób, wobec których Sąd orzekł eksmisję. Z osobą taką Zarząd zawiera umowę najmu na czas określony.

2. Zarząd w uzasadnionych przypadkach może odstąpić od trybów ustanawiania prawa pierwszeństwa do lokali mieszkalnych określonych w § 10 i 11.

Rozdział II – Przetarg dla oczekujących członków Spółdzielni

§ 13

1. Spółdzielnia podaje do wiadomości ogółu Członków oczekujących informację o możliwości uzyskania prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w administracji osiedli, stronie internetowej Spółdzielni i w prasie lokalnej lub wydawnictwie Spółdzielni.

2. Ogłoszenie powinno w szczególności zawierać:

- adres i wielkość lokalu mieszkalnego oraz jego opis,
- wysokość wadium,
- cenę wywoławczą, którą stanowi wartość rynkowa lokalu,
- datę, godzinę i miejsce przeprowadzenia przetargu, informację o prawie unieważnienia przetargu bez podania przyczyny,
- informację o możliwości zapoznania się ze stanem technicznym lokalu.

3. Przetarg ma charakter ustny (licytacja).

§ 14

1. Zarząd podejmuje uchwałę o wyborze i odwołaniu Komisji Przetargowej zwanej dalej Komisją, składającej się z minimum trzech osób w tym przedstawiciela Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla.

2. Zakres działania Komisji obejmuje:

- a) odczytanie warunków przetargowych,
- b) sprawdzenie tożsamości osób stających do przetargu oraz członkostwa w Siemianowickiej Spółdzielni,
- c) potwierdzenie wniesienia wadium,
- d) przeprowadzenie licytacji :
 - prowadzący podaje kwotę wywoławczą,
 - uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz to wyższe kwoty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia,
 - przetarg wygrywa osoba, która jako ostatnia zgłosiła najwyższą odnotowaną kwotę,
- e) sporządzenie protokołu przetargowego.

W przypadku wystąpienia innych okoliczności niż opisane powyżej decyzje o przeprowadzeniu lub odwołaniu przetargu podejmuje Przewodniczący Komisji Przetargowej.

3. Protokół przetargowy zawiera:

- a) opis lokalu mieszkalnego,
- b) imiona i nazwiska oraz adresy osób ubiegających się o zawarcie umowy (na podstawie dowodów tożsamości),
- c) informacje o spełnieniu warunków wymaganych od stawających do przetargu,
- d) uzasadnienie przerwania postępowania lub nie dokonania wyboru, jeżeli takie nastąpiło,
- e) uzasadnienie dokonania wyboru,
- f) oświadczenie członków Komisji o spełnieniu warunków wynikających z ust. 2,
- g) podpisy wszystkich członków Komisji.

4. Protokół przetargowy zatwierdza Zarząd SSM.

§ 15

Komisja przetargowa obowiązania jest do traktowania na równych prawach wszystkich osób ubiegających się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w danym trybie i do prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 16

1. Kwotą wywoławczą w przetargu na zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego jest wartość rynkowa lokalu

mieszkalnego zgodnie z jego wyceną (podstawa: Dział IV i V ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami wraz z późniejszymi zmianami) na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Postąpienie w licytacji ustala Komisja Przetargowa w kwocie nie niższej niż 500 zł.

§ 17

1. Wysokość wadium ustala Zarząd w kwocie nie niższej niż 5 % kwoty wywoławczej.

2. Wpłaty wadium dokonuje się przed przystąpieniem do przetargu zgodnie z ogłoszeniem.

3. Ustanowienie prawa odrębnej własności wymaga formy aktu notarialnego.

§ 18

1. Członek, który zaproponował najwyższą kwotę ponad wartość określoną w § 16 ust. 1 zobowiązany jest dopełnić formalności związanych z wniesieniem ww. kwoty w terminie 14 dni od daty przetargu oraz złożyć oświadczenie, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu mieszkalnego i nie będzie w przyszłości wnosił z tego tytułu żadnych roszczeń.

2. W uzasadnianych przypadkach Zarząd może podjąć decyzję o wydłużeniu terminu, o którym mowa w ust. 1 na wniesienie wymaganej kwoty.

3. Członek zobowiązany jest do wnoszenia opłat eksploatacyjnych od dnia następnego po wygraniu przetargu, ale nie później niż po 14 dniach od daty przetargu mimo braku jego protokolarnego przekazania.

4. Jeżeli z przyczyn zawinionych przez Członka, Zarząd nie będzie mógł ustanowić na jego rzecz prawa do lokalu mieszkalnego, powiadamia się o tym fakcie kolejnego Członka, zgodnie z kolejnością określoną niniejszym Regulaminem.

5. Umowę o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu Zarząd zawiera w Kancelarii Notarialnej w najbliższym możliwym terminie, po spełnieniu przez Członka wymogów z § 18 ust. 1 koszty aktu notarialnego ponosi Członek Spółdzielni.

§ 19

Przetarg uznaje się za ważny, jeśli przystąpiła do niego chociażby tylko jedna osoba oferująca cenę wywoławczą plus jedno postąpienie.

§ 20

1. Wpłacone wadium przez osobę wygrywającą przetarg zostaje zaliczone na poczet wylicytowanej kwoty.
2. Wadium wpłacone przez pozostałe osoby biorące udział w przetargu zostaje zwrócone po zakończeniu postępowania przetargowego jednakże nie później niż w ciągu 7 dni.
3. Wygrywający przetarg traci wpłacone wadium, jeśli nie spełni warunków podanych w § 18 ust. 1 niniejszego Regulaminu.

§ 21

Wygrywający przetarg na swój wniosek otrzymuje wyciąg z protokołu przetargu obejmujący część dotyczącą lokalu, do którego nabył prawo.

§ 22

Przekazanie lokalu mieszkalnego osobie, która wygrała przetarg następuje protokolarnie.

Rozdział III – Przetarg na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego

§ 23

1. W przypadku braku chętnych ze strony Członków oczekujących Spółdzielni na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego ogłasza się przetarg nieograniczony zgodnie z zasadami określonymi w § 11 pkt b niniejszego Regulaminu.
2. Decyzję o ogłoszeniu przetargu na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego podejmuje Zarząd zatwierdzając jednocześnie specyfikację istotnych warunków przetargu zgodnie z zasadami określonymi w § 13 - 17 niniejszego Regulaminu.

§ 24

1. Spółdzielnia organizuje przetarg w celu uzyskania najkorzystniejszej kwoty wartości rynkowej lokalu związanej z pierwszeństwem do zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
2. Przetarg ma charakter ustny (licytacja).

§ 25

1. W przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne i osoby prawne, które spełniają warunki przyjęcia na Członka Spółdzielni.

2. Do przetargu nie mogą przystąpić osoby, które:

- są osobami zadłużonymi wobec Spółdzielni,
- zostały pozbawione członkostwa w Spółdzielni przez wykluczenie,
- zajmują w Spółdzielni lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

3. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym Regulaminie oraz do złożenia oświadczenia, że zapoznały się z Regulaminem, stanem technicznym lokalu mieszkalnego i nie będą wnosić z tego tytułu żadnych roszczeń w przyszłości, w przypadku wygrania przetargu oraz do złożenia oświadczenia, że nie posiadają zadłużenia wobec Spółdzielni.

§ 26

1. Przetargi na zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego odbywają się w terminach wyznaczonych przez Zarząd.

2. Najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg lokale mieszkalne przeznaczone do przetargu winny być udostępnione do obejrzenia osobom zainteresowanym po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z administratorem.

§ 27

Zarząd zawiera umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego z osobą, która wylicytowała najwyższą kwotę w przetargu i spełnia wymagania określone w § 25 niniejszego Regulaminu oraz przyjmuje ją w poczet Członków, jeśli nie jest już Członkiem Spółdzielni. Umowę zawiera się w Kancelarii Notarialnej, koszty aktu notarialnego ponosi osoba wygrywająca przetarg.

§ 28

1. Wygrywający przetarg na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, pod rygorem unieważnienia przetargu, w terminie 14 dni od daty przeprowadzenia przetargu:

a) wnosi w całości wylicytowaną kwotę.

Kwota stanowiąca nadwyżkę ponad wartość rynkową zostaje przeznaczona na fundusz remontowy, społeczno-wychowawczy lub inne cele określone decyzją Zarządu. Kwota ta nie podlega rozliczeniu w przypadku utraty członkostwa, zbycia prawa lub przeniesienia własności lokalu.

b) podpisuje deklarację przystąpienia do Spółdzielni,

c) wnosi wpisowe i udział,

d) zawiera umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności analogicznie jak w § 18 ust. 4 niniejszego Regulaminu.

e) w przypadku lokali położonych na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym, wygrywający przetarg zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na mocy art.6 ust.1 ustawy z 18 grudnia 2009r Dz.U. Nr 223, poz. 1779.

2. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może podjąć decyzję o wydłużeniu terminu, o którym mowa w ust. 1 na wniesienie wylicytowanej kwoty.

Wygrywający przetarg zobowiązany jest do wnoszenia opłat eksploatacyjnych od dnia następnego po wygraniu przetargu, ale nie później niż po 14 dniach od daty przetargu mimo braku jego protokolarnego przekazania.

3. W przypadku braku chętnych przy wyczerpaniu procedury przetargowej z § 14-28, każdy kolejny przetarg będzie miał formę w pierwszej kolejności przetargu ograniczonego a następnie nieograniczonego.

Zarząd Spółdzielni upoważniony jest do obniżenia ceny wywoławczej lokalu w drugim przetargu do wysokości 85 % wartości rynkowej tego lokalu, w trzecim przetargu do wysokości 70 % wartości rynkowej tego lokalu

Rozdział IV – Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego z możliwością ratalnego wniesienia części wartości rynkowej

§ 29

W przypadku braku chętnych na objęcie lokalu mieszkalnego po wyczerpaniu procedury określonej w rozdziałach II i III regulaminu, lokal mieszkalny może zostać zaoferowany w drodze przetargu wszystkim zainteresowanym z możliwością wniesienia 70% wartości rynkowej wpłacanej w oprocentowanych ratach.

§ 30

1. Ogłoszenie o przetargu z możliwością wniesienia 70% wartości rynkowej w ratach powinno w szczególności zawierać:

- a) adres i wielkość lokalu mieszkalnego oraz jego opis,
- b) minimalną kwotę, jaką należy wpłacić jednorazowo,
- c) maksymalną ilość rat,
- d) procentową wartość wymaganej wpłaty określoną na podstawie wartości rynkowej lokalu,
- e) termin przyjmowania ofert na lokal mieszkalny,
- f) informację o prawie unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

2. Oferty przyjmowane są w okresie nie krótszym niż 7 dni od daty wywieszenia ogłoszenia.

3. Oferty rozpatrywane są z uwzględnieniem najkrótszego terminu wpłaty wartości rynkowej, a w przypadku takich samych ofert decyduje kolejność ich złożenia.

4. W przypadku wystąpienia okoliczności innych niż opisane powyżej decyzje o przeprowadzeniu lub odwołaniu przetargu podejmuje Przewodniczący Komisji Przetargowej.

§ 31

Oferta objęcia lokalu mieszkalnego z możliwością ratalnego wniesienia 70% wartości rynkowej zamieszczana jest na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i administracjach osiedlowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni oraz wydawnictwie Spółdzielni.

§ 32

1. Zarząd ustala minimalną kwotę pierwszej wpłaty, w wysokości nie niższej niż 50 % ceny wywoławczej. Pozostała część ceny wywoławczej może zostać rozłożona na nie więcej niż 12 miesięcznych oprocentowanych rat.

2. Oprocentowanie ustala się corocznie, na dzień 1 stycznia, w wysokości najwyższego oprocentowania standardowych lokat 12 miesięcznych, oferowanych przez banki, w których Spółdzielnia gromadzi środki.

§ 33

1. Zarząd zawiera umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego z osobą, która złożyła najkorzystniejszą ofertę i spełnia wymagania określone w § 35 po wniesieniu wymaganej wpłaty w pełnej wysokości oraz przyjmuje ją w poczet Członków.

2. Do czasu wniesienia całości wymaganej 70% wartości rynkowej z osobą obejmującą lokal mieszkalny Spółdzielnia spisuje umowę najmu na czas spłaty wymaganej wpłaty oraz porozumienie w sprawie ratalnego wnoszenia pozostałej części wymaganej wartości rynkowej.

§ 34

Osoba zainteresowana objęciem lokalu mieszkalnego ma prawo zapoznać się z jego stanem technicznym.

§ 35

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie na jej rzecz prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego z możliwością ratalnego wnoszenia 70% wartości

rynkowej zobowiązana jest w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia jej wniosku przez Zarząd:

- a) wpłacić wymaganą 70% wartości rynkowej określonej w § 32 ust. 1,
- b) zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego,
- c) spisać porozumienie w sprawie ratałnego wnoszenia wpłat,
- d) złożyć oświadczenie że zapoznała się ze stanem technicznym lokalu i nie będzie wnosić z tego tytułu żadnych roszczeń,
- e) złożyć oświadczenie o nie zaleganiu z opłatami wobec Spółdzielni.

2. Jeżeli osoba ubiegająca się o ustanowienie na jej rzecz prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego z możliwością ratałnego wnoszenia części wkładu z przyczyn przez nią zawinionych nie dopełni formalności, o których mowa w ust.1, powiadamia się o tym fakcie kolejną osobę uczestniczącą w przetargu ubiegającą się o zawarcie ww. umowy.

3. Po wniesieniu w pełnej wysokości 70% wartości rynkowej osoba, o której mowa w ust. 1 zobowiązana jest:

- podpisać deklarację przystąpienia do Spółdzielni,
- wnieść wpisowe i udział,
- zawrzeć umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, koszty aktu notarialnego ponosi Członek Spółdzielni.

4. W przypadku lokali położonych na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym, wygrywający przetarg podpisuje umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na mocy art.6 ust.1 ustawy z 18 grudnia 2009 r. Dz.U. Nr 223, poz. 1779.

5. W przypadku braku chętnych na objęcie lokalu mieszkalnego po wyczerpaniu procedur przetargowych określonych w rozdziałach II-IV Spółdzielnia może ustanowić na swoją rzecz prawo odrębnej własności, przyjmując jako wartość tego lokalu 70% wartości rynkowej.

Dział IV Najem lokali mieszkalnych

Rozdział I – Postanowienia ogólne

§ 36

1. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane Członkom i innym osobom w trybie i na warunkach określonych w niniejszym Regulaminie.

2. Spółdzielnia może zawierać umowy najmu na czas oznaczony lub nieoznaczony.

§ 37

1. Lokal mieszkalny może być przedmiotem najmu w szczególności, gdy:
 - a) dysponentem lub właścicielem lokalu jest Spółdzielnia,
 - b) członek oczekuje na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w związku z ratalnym wnoszeniem wymaganej 70% wartości rynkowej,
 - c) ustały przyczyny wykluczenia lub wykreślenia Członka zajmującego spółdzielczy lokal mieszkalny, a nie został on ponownie przyjęty w poczet Członków Spółdzielni,
 - d) osoba zajmująca lokal mieszkalny złożyła zobowiązanie o ratalnej spłacie zaległości, za powstanie których została uprzednio wykluczona,
 - e) spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego wygasło, a byłemu Członkowi i osobom wspólnie zamieszkałym sąd w wyroku o eksmisję nie orzekł prawa do lokalu socjalnego,
 - f) spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego wygasło, a byłemu Członkowi i osobom wspólnie zamieszkałym sąd w wyroku o eksmisję orzekł uprawnienie do lokalu socjalnego, jednakże gmina nie dostarcza lokalu,
 - g) Spółdzielnia przyjęła (nabyła nieodpłatnie) budynek od innego podmiotu, a dotychczasowi najemcy odmówili lub nie mogą być przyjęci w poczet Członków Spółdzielni,
 - h) jest niezbędny dla zaspokojenia innych potrzeb Spółdzielni.

Rozdział II – Czynsz i inne opłaty za najem lokalu mieszkalnego

§ 38

1. Z tytułu najmu najemca jest obowiązany do uiszczania czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego.
2. Wysokość i terminy opłat czynszu strony określają w stosownej umowie.
3. Zasady wnoszenia opłat czynszowych i obowiązki stron związane z użytkowaniem lokalu szczegółowo określa umowa zawarta w formie pisemnej.
4. Warunki korzystania z lokalu i wnoszenia opłat za jego używanie określa Spółdzielnia.

§ 39

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji.
2. Wysokość kaucji określa Zarząd z uwzględnieniem postanowień niniejszego Regulaminu.
3. Kaucji nie wnosi się w przypadkach określonych w § 37 pkt b), d) i pkt g).
4. W przypadkach określonych w § 37 pkt c), e) i f) Zarząd może ustalić kaucję, która może zostać wniesiona poprzez rozliczenie wkładu.

§ 40

Za zapłatę czynszu i innych opłat obciążających lokal odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

Rozdział III – Ustanie najmu

§ 41

1. Spółdzielnia może wypowiedzieć najem, jeżeli najemca:

a) pomimo pisemnego upomnienia nadal:

– używa lokalu mieszkalnego w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia do wspólnego korzystania przez mieszkańców,

– wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko „Regulaminowi porządku domowego ...” czyniąc uciążliwym korzystanie innym z lokali,

b) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat przez trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia mu dodatkowego, miesięcznego terminu na zapłatę zaległych i bieżących należności,

c) podnajął lub oddał lokal mieszkalny lub jego część do używania innym osobom bez wymaganej zgody Spółdzielni.

§ 42

1. W razie ustania najmu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej kaucję według zasad określonych w art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W przypadku zajmowania lokalu w oparciu o umowę najmu z § 37 ust 1 pkt

a) niniejszego Regulaminu najemca uzyskuje prawo pierwszeństwa w nabyciu prawa odrębnej własności po wniesieniu wartości rynkowej określonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na dzień zbycia.

Dział V

Ustanawianie praw do lokali mieszkalnych w przypadku zgonu małżonka, osoby bliskiej i rozwodu

§ 43

1. Lokale mieszkalne mogą być przedmiotem umowy, decyzji lub poświadczenia o nabyciu:

a) spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,

b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego do 31-12-2012 roku,

c) prawa odrębnej własności lokalu.

2. Umowa o lokal mieszkalny określony w pkt a) może być zawarta z małżonkiem lub osobą bliską wyznaczoną spośród spadkobierców zmarłego Członka Spółdzielni po złożeniu łącznie:

- a) wniosku o przyjęcie w poczet Członków,
- b) deklaracji członkowskiej wraz z wnioskiem,
- c) postanowienia sądu o nabyciu prawa do spadku,
- d) zrzeczenia części wkładu dokonanego w obecności notariusza, kierownika działu członkowsko-mieszkaniowego lub osoby przez niego upoważnionej przez spadkobierców wymienionych w postanowieniu sądu,
- e) zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o udziale spadkobierców w postępowaniu podatkowym,
- f) zaświadczenia o braku zaległości w opłatach wobec Spółdzielni.

3. Decyzja - potwierdzenie uprawnień do spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania może być wydana małżonkowi lub osobie bliskiej wyznaczonej spośród spadkobierców zmarłego Członka Spółdzielni po złożeniu przez nią:

- a) wniosku o przyjęcie w poczet członków,
- b) deklaracji członkowskiej wraz z wnioskiem,
- c) postanowienia sądu o nabyciu prawa do spadku, umowy darowizny lub działu spadku części wkładu dokonanego w obecności notariusza przez spadkobierców wymienionych w postanowieniu sądu,
- d) zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o udziale spadkobierców w postępowaniu podatkowym. Jeżeli spadkobiercy nie dokonają podziału wymienionego w pkt c) decyzja obejmuje wszystkich spadkobierców. Spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania może należeć do kilku osób jednakże Członkiem spółdzielni może być tylko jedna osoba,
- e) zaświadczenia o braku zaległości w opłatach wobec Spółdzielni.

4. Decyzja - potwierdzenie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego może być wydana małżonkowi lub osobie bliskiej wyznaczonej spośród spadkobierców zmarłego Członka spółdzielni po spełnieniu wymogów z § 43 ust.3. Prawo odrębnej własności do mieszkania może należeć do kilku osób jednakże Członkiem spółdzielni może być tylko jedna osoba.

5. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania zgodnie z art. 13 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Były małżonek, niebędący członkiem spółdzielni składa:

- a) wniosek o przyjęcie w poczet członków,
- b) deklarację członkowską wraz z wnioskiem,

- c) wyrok sądu orzekający rozwiązanie lub unieważnienie małżeństwa,
- d) postanowienie sądu o podziale majątku dorobkowego lub notarialne zrzeczenie byłego małżonka dotyczące prawa do mieszkania i wkładu,
- e) zaświadczenie o braku zaległości w opłatach wobec Spółdzielni.

DZIAŁ VI

Zamiana lokali mieszkalnych

§ 44

Przez zamianę lokali mieszkalnych należy rozumieć uzyskanie prawa do innego lokalu w zamian za zrzeczenie się praw do dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 45

Realizacja zamiany następuje poprzez:

1. ustanowienie w drodze umowy prawa do innego lokalu mieszkalnego z nowych inwestycji, w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
2. ustanowienie w drodze umowy prawa do lokalu mieszkalnego, do którego spółdzielcze prawo do lokalu wygasło, w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
3. zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy członkami, którzy złożyli w tej sprawie zgodne wnioski,
4. zamiana mieszkań może polegać na przydzieleniu w zamian za jedno większe mieszkanie dwóch mniejszych mieszkań.

Tego typu mieszkania mogą być przydzielane na rzecz członka i jego byłego małżonka lub wspólnie z nim zamieszkałego pełnoletniego domownika.

§ 46

1. Zamiana o której mowa w § 45 może być realizowana w przypadku braku ofert od członków oczekujących.
2. Posiadany przez Członka wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany jest zaliczany na poczet wkładu na mieszkanie zamienne.

§ 47

W przypadku zamiany lokali mieszkalnych między członkiem Spółdzielni, a użytkownikiem mieszkania pozostającego w gestii innego dysponenta warunkiem przeprowadzenia zamiany lokali, jest przedłożenie w Spółdzielni

przez osoby zainteresowane zgody dysponenta tego lokalu mieszkalnego, oraz zaświadczenia o nie zaleganiu z czynszem z lokalu dotychczas zajmowanego i udokumentowanie zdolności dokonywania regularnych opłat czynszowych.

Dział VII Postanowienia końcowe

§ 48

Traci moc dotychczasowy „Regulamin przyjmowania w poczet członków ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, najmu i zamiany lokali mieszkalnych. (Uchwała Rady Nadzorczej Nr28/2008) Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siemianowicach Śl.” z dnia 30 maja 2008 roku.

§ 49

Wszelkie zmiany regulaminu muszą być dokonywane formą pisemnego aneksu.

§ 50

Wgląd do regulaminu mają osoby fizyczne i osoby prawne będące członkami spółdzielni na ich żądanie.

§ 51

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 25.10.2010r Uchwałą Nr 38 / 2010 i z tym dniem wchodzi w życie.

SPIS TREŚCI:

DZIAŁ I	1
POSTANOWIENIA OGÓLNE	
DZIAŁ II	4
USTANOWIENIE PRAW DO LOKALI MIESZKALNYCH Z NOWYCH INWESTYCJI	
DZIAŁ III	5
USTANOWIENIE PRAW DO LOKALI MIESZKALNYCH ODDANYCH DO DYSPOZYCJI SPÓŁDZIELNI	
Rozdział I – Postanowienia ogólne	5
Rozdział II – Przetarg dla oczekujących członków Spółdzielni	6
Rozdział III – Przetarg na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego	9
Rozdział IV – Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego z możliwością wniesienia części wartości rynkowej	11
DZIAŁ IV –	
NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH	13
Rozdział I– Postanowienia ogólne	13
Rozdział II – Czysze i inne opłaty za najem lokalu mieszkalnego	14
Rozdział III – Ustanie najmu	15
DZIAŁ V –	
USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI MIESZKALNYCH W PRZYPADKU ZGONU MAŁŻONKA, OSOBY BLISKIEJ I ROZWODU	15
DZIAŁ VI	
ZAMIANA LOKALI	17
DZIAŁ VII	
POSTANOWIENIA KOŃCOWE	18

