

# REGULAMIN

PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW,  
SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH  
ORAZ WYNAJMU LOKALI  
W S.M. „CENTRUM - WOLA”

# ROZDZIAŁ I

## Postanowienia ogólne

### § 1

Regulamin niniejszy określa:

- zasady przyjmowania w poczet członków,
- zasady wynajmu lokali mieszkalnych,
- zasady zbywania odzyskanych lokali mieszkalnych,
- zasady wynajmu lokali użytkowych innych, niż garaże,
- zasady wynajmu miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

# ROZDZIAŁ II

## Przyjęcia w poczet członków

### § 2

1. Ze względu na ograniczone zasoby Spółdzielni, przyjęć w poczet członków dokonuje się w indywidualnych wypadkach.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą własności”,
  - 5) będąca założycielem spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy z dn. 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy z dn. 15.12.2000r. o spółdzielniach

mieszkaniowych. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
5. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym albo garażu wolnostojącym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
6. Decyzję o przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni.
7. Odwołania od decyzji Zarządu w sprawie przyjęć w poczet członków rozpatruje Rada Nadzorcza.

### **§ 3**

1. Członkostwo uzyskane w związku z posiadaniem spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawem odrębnej własności lokalu użytkowego nie uprawnia do ubiegania się o zawarcie umowy o ustanowieniu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

## **R O Z D Z I A Ł   I I I**

### Sprzedż lokali mieszkalnych odzyskanych z zasobów Spółdzielni

### **§ 4**

1. Zawarcie umowy o sprzedaży lokalu mieszkalnego następuje po rozstrzygnięciu przetargu z oferentem wskazanym przez komisję przetargową.
2. Zawarcie umowy o ustanowieniu lokatorskiego prawa do lokalu następuje po spełnieniu wymogów statutowych.
3. Decyzję w sprawie ustanawiania lokatorskiego prawa do lokalu podejmuje Zarząd Spółdzielni, a odwołania od decyzji Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza.

## ROZDZIAŁ IV

### Przetarg otwarty na zbycie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego odzyskanego przez Spółdzielnię

#### § 5

1. Spółdzielnia może zbywać po cenach wolnorynkowych lokale mieszkalne, przeznaczając uzyskane w ten sposób środki na obniżenie kosztów eksploatacji mieszkań i poprawę warunków zamieszkiwania członków.
2. Jedynym kryterium wyboru oferenta jest najwyższa cena za dany lokal, za wyjątkiem uprawnienia wynikającego z przepisu § 16<sup>2</sup> ust. 2 Statutu Spółdzielni, tj. „Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.”

#### § 6

1. Komisję przetargową powołuje Zarząd Spółdzielni w składzie minimum czterech osób.
2. W pracach komisji przetargowej powinien brać udział członek Rady Nadzorczej.

#### § 7

1. Zawiadomienie o przetargu zamieszcza się w prasie codziennej, w portalach internetowych oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Oferty na zakup mieszkania powinny zawierać cenę, termin i sposób płatności oraz dane osobowe oferenta.
3. Termin na składanie ofert nie może być krótszy niż 14 dni.
4. Oferty składane są do sekretariatu Spółdzielni i tam rejestrowane w dzienniku podawczym.

5. Za przechowanie ofert i obsługę komisji przetargowej odpowiada wyznaczony przez Zarząd pracownik Spółdzielni.
6. Komisją przetargową kieruje przewodniczący. Komisja sporządza protokół wg wzoru stanowiącego załącznik do niniejszego regulaminu.

## § 8

Spółdzielnia zobowiązana jest uwzględnić i załatwić wnioski o wzajemne zamiany mieszkań między członkami Spółdzielni, a użytkownikami mieszkań należących do innych dysponentów. Rozliczenie finansowe dotyczące wkładów przy realizacji wzajemnych zamian mieszkań, zależne są od woli stron tej zamiany.

# ROZDZIAŁ V

## Najem lokali mieszkalnych i użytkowych

### § 9

1. Wolne lokale użytkowe i mieszkalne przekazane są w najem, a mieszkalne tylko wówczas, kiedy nie są przeznaczone do zbycia.
2. O najem lokali mieszkalnych w pierwszej kolejności mogą ubiegać się wspólnie zamieszkujący członkowie rodzin członków Spółdzielni.
3. Czynsz najmu powinien być skalkulowany w oparciu o faktyczne koszty utrzymania lokalu i części wspólnych nieruchomości, w które się znajduje i dodatkowo zapewniać zysk Spółdzielni.
4. Warunki najmu ustala się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami wewnętrznymi Spółdzielni.

### § 10

1. Przekazanie w najem lokali użytkowych odbywa się w formie konkursu ofert. Do postępowania w sprawie wynajęcia lokalu stosuje się odpowiednio przepisy § 6 i § 7 niniejszego Regulaminu.
2. Preferuje się kandydatów zapewniających:
  - 1) najwyższą cenę najmu,
  - 2) wykorzystanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem,
  - 3) gwarantujących terminowe opłacanie czynszu.

## § 11

Wyboru oferenta do przekazania lokalu użytkowego w najem dokonuje Zarząd Spółdzielni w oparciu o stanowisko komisji konkursowej.

## ROZDZIAŁ VI

### § 12

1. Pozostałe uregulowania wynikające ze stosunku członkostwa określają odpowiednie przepisy Statutu i innych Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum – Wola”.
2. Niniejsze uregulowania nie dotyczą zbywania innych lokali w tym miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.
3. Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu stanowi wzór protokołu z wyboru oferenta na zakup lokalu/najem lokalu.