

Regulamin

przyjmowania w poczet członków, ustania członkostwa, zawierania umów o ustanowienie praw do lokali oraz zamiany i najmu mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Sochaczewie

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 275 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1465 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Sochaczewie.

Przyjmowanie członków

§1

1. 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,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności” lub
 - 5) będącą założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
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 o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art.17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹

§2

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
2. nabycia ekspektatywy własności;
3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
7. wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

§3

1. Warunkiem przyjęcia w poczet Członków Spółdzielni jest złożenie przez osobę ubiegającą się o przyjęcie w poczet członków deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania.
2. Jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, jeżeli statut ich wnoszenie przewiduje, a także inne dane przewidziane w statucie.
3. Za osobę nieposiadającą zdolności do czynności prawnych lub osobę o ograniczonej zdolności do czynności prawnych, deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.

§4

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.
2. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały i numeru protokołu Zarządu o przyjęciu w poczet członków.
3. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej wymogi Statutu.
4. Uchwała o przyjęciu powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji.

O podjęciu Uchwały o przyjęciu w poczet członków lub uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, zainteresowany powinien zostać zawiadomiony na piśmie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków, powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie od uchwały o odmowie przyjęcia powinno zostać rozpatrzone w ciągu dwóch miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Uchwała podjęta przez Radę Nadzorczą w tej sprawie jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

5. Jeżeli Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§5

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także inne dane przewidziane w statucie
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Poza rejestrem członków, Spółdzielnia prowadzi w ramach ewidencji księgowej imienną ewidencję wysokości wniesionych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

§6

Prawa i obowiązki członka Spółdzielni określa §7 Statutu Spółdzielni

Ustanie członkostwa

§7

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały uprawnionego organu Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§8

1. Członek Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
2. Za datę wystąpienia uważa się ostatni dzień miesiąca, w którym złożono wypowiedzenie, po upływie okresu wypowiedzenia.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.

§9

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Przyczynę wykluczenia w szczególności stanowi:
 - 1) świadome działanie na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
 - 2) uchylanie się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności wnoszenia opłat, o których mowa w § 16 statutu,
 - 3) uporczywe naruszanie postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) rażące wykraczanie osób korzystających z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwe zachowanie tych osób, czyniące korzystanie z lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,
 - 5) używanie lokalu, garażu lub miejsca postojowego w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem bez zgody Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni, posiadający prawa do kilku lokali lub lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym może zostać wykluczony ze Spółdzielni nawet wówczas, gdy tylko w stosunku do jednego z nich narusza postanowienia Statutu.

§10

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie go z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy:
 - 1) uchylona została podstawa uzyskania członkostwa, art. wyrok sądowy, umowa nabycia prawa do lokalu,
 - 2) członek utracił prawo do lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
 - 3) nie wywiązuje się z umowy o ustanowienie prawa do lokalu, garażu, miejsca postojowego, zalega z opłatami za używanie lokalu, nie wnosi wkładu lub nie wykonuje istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - 4) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 5) posiadający własność lokalu w nieruchomości do zarządzania, której na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 6) dojdzie do ustania bytu osoby prawnej.
3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§11

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka dokonuje Sad na wniosek Zarządu Spółdzielni.
2. Procedury postępowania związane z wykluczaniem lub wykreśleniem członków Spółdzielni oraz odwołaniem od uchwały o wykreśleniu w celu jej uchylenia określone zostały w §12 -15 oraz § 24 Statutu Spółdzielni

Wpisowe i udziały

§12

1. Od dnia 09 września 2017 roku (tj. od dnia wejścia w życie Ustawy z dn. 20 lipca 2017 o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) nie deklaruje się, ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w art. 16 Ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. Członek, który dokonał wpłaty udziałów, nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

3. Członek, który wpłacił udziały może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Zwrot kwot wpłaconych za udziały następuje na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej niż w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
4. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Niepodjęte udziały przez byłego członka lub osoby uprawnione w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.

Ustanowienie praw do lokali mieszkalnych

§13

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może na ich rzecz ustanawiać:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) prawo odrębnej własności,
 - 3) najem lokalu.
2. Spółdzielnia może ustanawiać prawa do lokali, w ramach realizacji inwestycji budowlanych oraz lokali odzyskanych przez Spółdzielnię.
3. Podstawę do ustanowienia prawa do lokalu stanowi:
 - 1) umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) umowa najmu lokalu,
 - 3) protokół z przetargu lokalu mieszkalnego zorganizowanego przez Spółdzielnię,
 - 4) roszczenie zgłoszone przez osobę uprawnioną stosownie do przepisów art. 14 i 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§14

Spółdzielnia zawiera umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z członkiem Spółdzielni posiadającym roszczenia wynikające ze statutu lub ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.1465 z późniejszymi zmianami)

§15

Spółdzielnia na wniosek członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zobowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na zasadach wynikających ze statutu oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.1465 z późniejszymi zmianami)

§16

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Z osobą wygrywającą przetarg zostaje zawarta umowa notarialna w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu, po wpłaceniu na konto Spółdzielni pełnej kwoty uzyskanej z przetargu.

§17

Przed ustanowieniem prawa na rzecz kilku osób winny one złożyć zgodne pisemne oświadczenie woli, która z nich ubiegać się będzie o członkostwo w Spółdzielni oraz określić wysokość udziałów poszczególnych osób w ustanawianym prawie.

§18

Odzyskany przez Spółdzielnię lokal (wolny w sensie prawnym) może być przez Spółdzielnię zadysonowany na rzecz członka Spółdzielni:

- 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) na warunkach prawa odrębnej własności,
- 3) w drodze umowy najmu.

§19

1. Spółdzielnia może ustanowić tytuł prawny do lokali, o których mowa w § 20 Regulaminu, w drodze przetargu.
2. Zasady i tryb przeprowadzania przetargu określa odrębny regulamin.

§20

1. Na wygrywającym przetarg na ustanowienie odrębnej własności ciąży obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu od momentu rozstrzygnięcia przekazania lokalu.
2. Przekazanie lokalu mieszkalnego wygrywającemu przetarg na ten lokal nastąpi po wpłaceniu wylicytowanej na przetargu kwoty pieniężnej za ten lokal i po podpisaniu przez niego umowy ze Spółdzielnią w formie aktu notarialnego na ustanowienie i przeniesienie prawa własności do tego lokalu.

Zamiana lokali

§21

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.
2. Przez zamianę mieszkania należy rozumieć uzyskanie uprawnienia do mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
3. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
4. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu.
5. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
6. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
7. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą lub osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi statutu Spółdzielni.
8. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
9. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.
10. Warunkiem wyrażenia przez Zarząd Spółdzielni zgody na zamianę mieszkania jest:
 - 1) uregulowanie wobec Spółdzielni wszelkich zobowiązań finansowych członka Spółdzielni wnioskującego o zamianę mieszkania z tytułu opłat za używanie lokalu,
 - 2) przedłożenie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową lokalu, który jest przedmiotem zamiany w przypadku, gdy prawo do lokalu przysługuje wspólnie małżonkom, zgoda obojga małżonków.
11. Zarząd ma prawo nie wyrazić zgody na zamianę wzajemną w przypadku, gdy osoba, która posiada prawo do lokalu mieszkalnego nie stanowiącego własności lub współwłasności Spółdzielni zalega z opłatami z tytułu użytkowania lokalu.
12. Zarząd może nie wyrazić zgody na wzajemną zamianę w przypadku stwierdzenia, że ubiegający się o mieszkanie w Spółdzielni nie będzie w stanie wypełnić obowiązków statutowych.

§22

1. Spółdzielnia realizuje wzajemną zamianę mieszkań między jej członkami, jak również między członkami Spółdzielni a osobami fizycznymi niebędącymi członkami.
2. Zamieniający mieszkanie przejmuje prawa, obowiązki i obciążenia na lokalu wynikające z aktu notarialnego zamiany lub umowy cywilnoprawnej.

§23

1. Przy rozliczeniach – w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu mają zastosowanie odpowiednie postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§24

Członkowie, posiadający spółdzielcze własnościowe prawa lub prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, mogą realizować zamiany przysługujących im praw poprzez zawarcie umowy cywilno – prawnej. Umowa zamiany między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

Przenoszenie własności lokalu

§25

1. Przeniesienie prawa do lokalu na odrębną własność następuje na pisemny wniosek złożony Zarządowi.
2. Żądanie przysługuje osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) złożą wniosek zawierający dane, o których mowa w ustępie 3,
 - 2) posiadają członkostwo w Spółdzielni w chwili złożenia wniosku lub legitymują się pełnomocnictwem udzielonym w formie aktu notarialnego przez spadkobierców zmarłego członka, lub nie posiadają członkostwa, lecz przysługuje im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) służy im jeden z wymienionych niżej tytułów do lokalu:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego,
 - d) spółdzielcze własnościowe prawo do garażu.
3. Wniosek w sprawie przeniesienia, o którym mowa w ustępie 1 winien zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, adres zamieszkania, PESEL oraz serię i numer dowodu tożsamości członka, a także dane małżonka w przypadku gdy z wnioskiem występują małżonkowie,
 - 2) wskazanie lokalu podlegającego przeniesieniu,

- 3) podpisy osoby lub osób uprawnionych,
 - 4) w przypadku, gdy wniosek dotyczy członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zgłoszenie gotowości wniesienia wkładu uzupełniającego wkład budowlany,
 - 5) zobowiązanie pokrycia kosztów ustanowienia odrębnej własności tj. kosztów zawarcia umowy w formie aktu notarialnego oraz kosztów wieczystoksięgowych, a w odniesieniu do członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu również kosztów określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Wniosek składany przez przedstawiciela prawnego członka winien być złożony łącznie z dokumentem upoważniającym do działania w jego imieniu, a także zgodą sądu opiekuńczego na dokonanie czynności w imieniu członka.
 5. Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu należy do małżonków, wniosek w sprawie przeniesienia własności do lokalu powinien pochodzić od nich obojga poprzez własnoręczne złożenie podpisów na wniosku bądź załączenie pełnomocnictwa drugiego małżonka z po podpisem notarialnie poświadczonym.
 6. Postanowienie ustępu 5 dotyczy również sytuacji, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu należące do jednego z małżonków, po przeniesieniu własności zostanie objęte małżeńską wspólnotą majątkową.

§26

1. Zarząd może wstrzymać rozpatrywanie wniosku o przeniesienie na odrębną własność lokalu w przypadku, gdy w chwili złożenia wniosku:
 - 1) toczy się postępowanie wewnętrzzspółdzielcze lub sądowe związane z prawem do lokalu, którego wniosek dotyczy,
 - 2) nie jest uregulowane prawo spadkowe do wkładu mieszkaniowego po zgonie jednego z małżonków, którym wspólnie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 3) nie zostało przeprowadzone postępowanie o nabycie spadku po zgonie osoby posiadającej w całości lub w części ułamkowej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 4) nie jest wskazana, po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, osoba uprawniona do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przydzielonego lub ustanowionego na rzecz małżonków,
 - 5) istnieje zaległość z tytułu użytkowania lokalu.
2. W takim przypadku rozpatrzenie wniosku wstrzymuje się do czasu zakończenia postępowania, o którym mowa w ustępie 1, ustalenia osób uprawnionych, czy spłaty zaległości.

§27

Przeniesienie własności lokalu w danej nieruchomości może nastąpić tylko w przypadku podjęcia prawomocnej uchwały przez Zarząd Spółdzielni, po zakończeniu procedur

związanych z ujawnieniem w księgach wieczystych prawa wieczystego użytkowania lub prawa własności działek gruntowych w granicach wynikających z nowego podziału nieruchomości.

Najem lokali

§28

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 sześciomiesięcznego okresu od daty ogłoszenia po raz pierwszy przetargu na zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.

§29

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi umowy najmu lokalu mieszkalnego i użytkowego, a z osobami prawnymi – umowy najmu lokalu użytkowego.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Decyzję w sprawie oddania w najem lokalu mieszkalnego podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Wyboru najemcy lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny dokonuje także Zarząd Spółdzielni kierując się zasadą wyboru osoby fizycznej lub prawnej oferującej najwyższą cenę, jeżeli najemca daje rękojmię nieuciążliwego korzystania z lokalu.
5. Czynsz za najem lokali nie może być niższy od opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

§30

1. Spółdzielnia może oddać w najem lokal mieszkalny osobie fizycznej, która:
 - 1) utraciła tytuł prawny do zajmowanego mieszkania i przyjęła złożoną przez Spółdzielnię propozycję objęcia lokalu na zasadzie umowy najmu,
 - 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 Miasto Sochaczew lokalu w zasobie mieszkaniowym gminy w związku z realizacją wyroku eksmisji orzeczonego wobec osoby zamieszkałej w zasobach Spółdzielni pod warunkiem zawarcia umowy pomiędzy Spółdzielnią a Urzędem Miasta w Sochaczewie o najem lokalu mieszkalnego będącego w zasobach Spółdzielni do potrzeb mieszkaniowych Gminy Miasta Sochaczew i na zasadach określonych w umowie.

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.
4. W przypadkach określonych w ustępie 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 przysługuje żadne roszczenie w stosunku do Spółdzielni wynikające ze stanu objętego lokalu.

§31

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 zasobach gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późniejszymi zmianami.)
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 zasadach określonych w umowie najmu z potrąceniem kosztów naprawy i zużycia przedmiotów i urządzeń wynajmowanego mieszkania.

§32

1. W przypadku braku możliwości zagospodarowania odzyskanego lokalu na rzecz osoby fizycznej wymienionej w § 29 Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o oddaniu lokalu w najem innej osobie fizycznej lub osobie prawnej.
2. W sytuacji określonej w ustępie 1, Zarząd Spółdzielni może ogłosić przetarg ofertowy na pierwszeństwo zawarcia umowy najmu oraz ustalenia stawki miesięcznego czynszu.
3. Ogłoszenia przetargu na zawarcie umowy najmu podaje się na stronie internetowej Spółdzielni oraz w miejscowej prasie.
4. Wyboru oferty dokonuje Zarząd Spółdzielni. O pierwszeństwie wyboru oferty decyduje wysokość zaoferowanej stawki miesięcznego czynszu.
5. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny w terminie 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

6. 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.
7. W umowach najmu zawartych z osobami prawnymi wysokość kaucji ustalana będzie w drodze negocjacji.

§33

1. Umowa najmu winna między innymi zawierać:
 - 1) adres lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego lub terenu i jego przeznaczenie,
 - 2) powierzchnię użytkową i mieszkalną z wyszczególnieniem poszczególnych pomieszczeń,
 - 3) określenie stanu zużycia urządzeń technicznych i wyposażenia lokalu,
 - 4) obowiązki najemcy dotyczące utrzymania należnego stanu technicznego lokalu oraz przestrzegania Regulaminu porządku domowego,
 - 5) termin i rodzaj opłat czynszowych,
 - 6) czas trwania i sposób rozwiązania umowy, itp.
2. Umowa może określać jeszcze inne prawa i obowiązki stron.
3. Umowa może określać również wysokość kaucji, jaką winien wpłacić najemca na pokrycie kosztu remontu lokalu, jaki należy dokonać przy przekazaniu tego lokalu Spółdzielni w stanie nie pogorszonym.

§34

1. Najemca może dokonywać remontu lokalu za zgodą Spółdzielni na podstawie pisemnej umowy określającej zakres robót remontowych oraz sposób ich rozliczenia ze Spółdzielnią.
2. Najemca może również na zasadach określonych w ustępie 1 dokonać ulepszeń lokalu.
3. Najemca, z którym została zawarta umowa najmu obejmuje lokal mieszkalny protokołem zdawczo – odbiorczym z udziałem przedstawiciela Spółdzielni, w którym to protokole określony jest stan zużycia lokalu oraz stan techniczny instalacji i urządzeń lokalu.
4. Identyczny protokół należy sporządzić przy zdawaniu lokalu przez najemcę.

§35

1. Na wniosek najemcy lokalu, z którym została zawarta umowa w trybie wynikającym z § 34 Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na zawarcie z nim umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu po przystąpieniu najemcy lokalu do przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu zgodnie z Regulaminem przetargu nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni i wygranie tego przetargu.

2. Procedury oraz koszty związane z przeniesieniem własności lokalu określają § 27, §28 i §29 niniejszego Regulaminu.

§36

1. Najemca obejmujący lokal na warunkach najmu zobowiązany jest do jego objęcia w dniu zawarcia umowy najmu, poprzez podpisanie ze Spółdzielnią protokołu zdawczo – odbiorczego.
2. Najemca opuszczający lokal zobowiązany jest do oddania wynajmowanego lokalu w stanie technicznym i estetycznym nie pogorszonym od stanu w jakim ten lokal przejmował.
3. Najemca opuszczający lokal mieszkalny zobowiązany jest do wymeldowania wszystkich osób zamieszkałych w tym lokalu z pobytu stałego i tymczasowego nim przekaze lokal mieszkalny do dyspozycji Spółdzielni.

§37

Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali oraz zamiany i najmu mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Sochaczewie zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 27/ 2016 z dnia 15 czerwca 2016r.

§38

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 90/2020 w dniu 08.12.2020 r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA Nr 90/2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Sochaczewie podjęta w dniu 08.12.2020r.

w sprawie: zmian w Regulaminie przyjmowania w poczet członków, ustania członkostwa, zawierania umów o ustanowienie praw do lokali oraz zamiany i najmu mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sochaczewie.

§ 1.

Rada Nadzorcza wprowadza zmiany do Regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustania członkostwa, zawierania umów o ustanowienie praw do lokali oraz zamiany i najmu mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sochaczewie, zgodnie ze złożonym do Rady projektem w/w regulaminu.

Projekt regulaminu jest załącznikiem do uchwały.

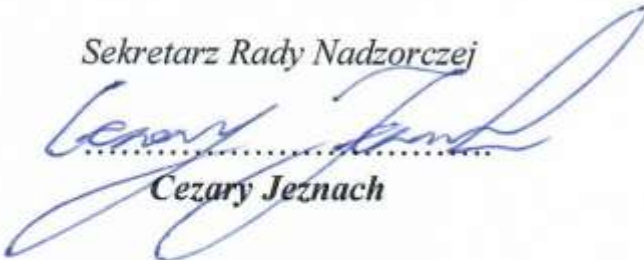
§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


§ 3.

Za podjęciem uchwały głosowało – 5 członków R.N., przeciw - 3

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Cezary Jeznach

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....
Tomasz Donat

Sprawdzono pod względem
formalno – prawnym
Robert Bogdzio - Adwokat

