

REGULAMIN

Rozliczeń lokali mieszkaniowych zajmowanych na lokatorskich i własnościowych prawach do lokalu oraz zasady dysponowania przez Spółdzielnię lokalami pochodzącymi z odzysku 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

Postanowienia ogólne

§1

1. Regulamin ustala zasady określające rozliczenie lokali mieszkaniowych zajmowanych na lokatorskich i własnościowych prawach do lokalu oraz zasady dysponowania przez Spółdzielnię lokalami pochodzącymi z odzysku Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Sochaczewie

Rozliczenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

§2

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust.1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
8. Jeżeli spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
9. W przypadku wygaśnięcia oraz ustania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zastosowanie mają postanowienia zawarte w §50 -55 Statutu Spółdzielni.
10. Opróżniony lokal winien być oddany do dyspozycji Spółdzielni w stanie odnowionym, bez uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych.
11. Członek Spółdzielni lub osoba upoważniona opuszczająca lokal obowiązana jest ponieść koszty odnowienia lokalu, usunięcia uszkodzeń bądź wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych. Członek Spółdzielni lub osoba upoważniona ponosi również koszty naprawy związanej z dewastacją pomieszczeń przynależnych do lokalu mieszkalnego.
12. Zadłużenie członka lub osoby uprawnionej opuszczającej lokal, Spółdzielnia ma obowiązek potrącić z podlegającego rozliczeniu wkładu mieszkaniowego.
13. Rozliczony wkład mieszkaniowy, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej.

Rozliczenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

§3

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia

uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.

4. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.
5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 6, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się, niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
7. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
8. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
9. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 8, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
10. Spółdzielnia jest obowiązana uścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu
11. W pozostałych przypadkach zastosowanie mają przepisy art. 17¹³ – 17¹⁹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zasady dysponowania lokalami pochodzącymi z odzysku

§4

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 55 statutu spółdzielni.

2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Procedurę przetargową określa §45 ust. 3 - 14 Statutu Spółdzielni i Regulamin przetargu nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach SML-W w Sochaczewie.

Postanowienia końcowe

§5

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie obowiązują przepisy Statutu Spółdzielni, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin Rozliczeń lokali mieszkaniowych zajmowanych na lokatorskich i własnościowych prawach do lokalu oraz zasady dysponowani przez Spółdzielnię lokalami pochodzącymi z odzysku Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Sochaczewie zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 145/2005 z dnia 28 grudnia 2005 r.
3. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 36 / 2021 w dniu 06.07.2021 r.
4. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.