

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. 2017 poz. 1560 z póź. zmianami),
- b) Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. Nr 2013, poz. 1222 z póź. zmianami), w tym w szczególności:
- c) Statut Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zarejestrowany na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Katowicach z dnia 05.09.2018r.

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

1. Członkami Spółdzielni są osoby fizyczne którym przysługuje:
 - a) spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
 - b) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej ekspektatywą własności.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
3. Osoba fizyczna lub prawna posiadająca prawo odrębnej własności może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni pod warunkiem złożenia deklaracji członkowskiej.
4. 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. Wszyscy współwłaściciele są zobowiązani do złożenia pisemnego oświadczenia wyznaczającego jedną osobę nabywającą członkostwo. W przypadku wyczerpania procedury określonej w § 4 ust. 6 i 8 statutu Zarząd dokonuje wyboru osoby nabywającej członkostwo uwzględniając wielkość udziałów w prawie do lokalu lub poprzez losowanie.
5. Nabycie członkostwa z mocy prawa potwierdza Zarząd Spółdzielni.

6. Decyzje o przyjęciu w poczet członków podejmuje Zarząd poprzez podjęcie uchwały.
7. Członkostwo nie podlega cedowaniu.

§ 3

1. Opłaty pobierane od członków Spółdzielni i innych osób oraz instytucji:
 - 1) za wydanie decyzji potwierdzającej nabycie uprawnień 40 zł (słownie: czterdzieści złotych),
 - 2) 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),
 - 3) za wywieszenie ogłoszenia w gablotce Spółdzielni na okres jednego miesiąca:
 - a) format A5 30 zł (słownie: trzydzieści złotych),
 - b) format A4 60 zł (słownie: sześćdziesiąt złotych),
 - 4) za pobranie zaświadczenia do biura notarialnego, banku, sądu np.: księgi wieczyste i innych wydawanych na prośbę zainteresowanego 70 zł (słownie: siedemdziesiąt złotych), w opłatę jest wliczona opłata za zaświadczenie o braku zaległości wobec Spółdzielni,
 - 5) za wydanie zaświadczenia o braku zaległości wobec Spółdzielni dotyczące lokali z prawem odrębnej własności pobiera się opłatę w wysokości 40 zł (słownie: czterdzieści złotych),
 - 6) za zaświadczenia do Urzędu Skarbowego po zgonie członka opłat nie pobiera się,
 - 7) za wydanie rejestru danych o transakcjach rynkowych pobiera się opłatę w wysokości 200 zł za całą bazę danych, 150 zł za dane z okresu do 3 lat, 100 zł za dane z okresu do 12 miesięcy,
 - 8) za przekształcenie w prawo odrębnej własności pobiera się opłatę ryczałtową w wysokości 100 zł jako pokrycie kosztów za:
 - a) wypis z rejestru gruntów,
 - b) wypis z rejestru budynków,
 - c) dokumentację inwentaryzacyjną przygotowywaną przez osoby z uprawnieniami inspektora budowlanego,
 - d) zaświadczenie o samodzielności lokalu,
- W przypadku lokali obciążonych kredytem pobiera się opłatę za bezzieźzarowe odłączenie lokalu zgodnie z aktualną tabelą opłat i prowizji banku,

- 9) za kserokopie dokumentów wydawanych na wniosek uprawnionych pobiera się opłatę w wysokości 1,00 zł za stronę
- 10) za udzielenie pisemnych odpowiedzi na zapytania organów egzekucyjnych, wierzycieli i innych podmiotów pobiera się opłatę w wysokości 20,00 zł za stronę informacji przetworzonej, 10,00 zł za stronę informacji nieprzetworzonej, za wyjątkiem podmiotów działających na wniosek Spółdzielni.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi Rejestr Członków zgodnie z zasadami określonymi w stosownej Uchwale Zarządu Spółdzielni.
2. Rejestr Członków prowadzony jest z zachowaniem numeracji ciągłej, jest jednolity dla Członków osób fizycznych i Członków osób prawnych.
3. 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 oraz 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), zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet Członków lub nabycia członkostwa, 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:
 - a) Członek, współmałżonek Członka, właściciele lokalu – których akta dotyczą,
 - b) członkowie Zarządu,
 - c) wyznaczeni pracownicy Działu Członkowsko – Mieszkaniowego i Lokali Użytkowych 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, § 59-65 Statutu Spółdzielni.

Dział III

Ustanowienia praw do lokali mieszkalnych oddanych do dyspozycji Spółdzielni

Rozdział I – Postanowienia ogólne

§ 8

1. Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię w wyniku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mogą być przedmiotem umowy o:

- a) ustanowienie prawa odrębnej własności,
- b) najem.

§ 9

Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię 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 może zadysponować lokalem mieszkalnym na podstawie umowy najmu.

§ 10

Na lokale mieszkalne, do których wygasło prawo lokatorskie 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 oraz prasie lokalnej np. wydawanej przez Spółdzielnię.

§ 11

Jeżeli z uwagi na brak chętnych, lokal mieszkalny nie został zasiedlony na zasadzie prawa odrębnej własności Spółdzielnia może oddać go w najem, według zasad określonych w § 31-37 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.

Rozdział II – Przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego

§ 12

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.

§ 13

1. Spółdzielnia podaje do publicznej wiadomości informację o możliwości uzyskania prawa odrębnej własności do lokalu poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w administracji osiedli, stronie internetowej Spółdzielni i w prasie lokalnej np. wydawanej przez Spółdzielnię.
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 powołuje Komisję Przetargową zwaną dalej Komisją, składającej się z minimum trzech osób w tym przedstawiciela Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla oraz pracownika Spółdzielni.
2. Zakres działania Komisji obejmuje:
 - a) odczytanie warunków przetargowych,
 - b) sprawdzenie tożsamości osób stających do przetargu,
 - 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

1. W przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Do przetargu nie mogą przystąpić osoby, które:
 - są osobami zadłużonymi wobec Spółdzielni,
 - 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.
4. W przetargu mogą brać udział tylko osoby o których mowa w ust. 1 lub ich pełnomocnicy na podstawie notarialnego pełnomocnictwa do uczestniczenia w przetargu.
5. W przetargu mogą brać udział tylko osoby które udokumentują wpłatę wadium.
6. Komisja przetargowa może dopuścić do obecności na przetargu po jednej osobie towarzyszącej każdemu stawającemu do licytacji.
7. Nie dopuszcza się udziału w przetargu obserwatorów lub osób postronnych oraz wykluczonych na mocy zapisów zawartych w ust. 2.

§ 16

Komisja przetargowa obowiązana 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.

§ 17

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 gospodarce 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 1000 zł.

§ 18

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.

§ 19

1. Zarząd zawiera umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu z osobą która wylicytowała najwyższą kwotę w przetargu po spełnieniu przez nią wymagań określonych w ust. 2.
2. Wygrywający przetarg pod rygorem unieważnienia przetargu, w terminie 14 dni od daty przeprowadzenia przetargu:
 - a) wnosi w całości wylicytowaną kwotę uwzględniając wpłacone wadium, które zostaje zaliczone na poczet wylicytowanej kwoty,
 - b) w przypadku lokali położonych na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym, wygrywający przetarg zawiera umowę ekspektatywy własności.
3. Osoba wygrywająca przetarg na jej wniosek przystępuje w poczet członków na podstawie złożonej deklaracji członkowskiej.
4. W uzasadnianych przypadkach Zarząd może podjąć decyzję o wydłużeniu terminu, o którym mowa w ust. 2 na wniesienie wymaganej kwoty.
5. 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.
6. Przekazanie lokalu mieszkalnego osobie, która wygrała przetarg następuje protokolarnie po dokonaniu wpłaty całości wylicytowanej kwoty.
7. Jeżeli z przyczyn zawinionych przez osobę wygrywającą przetarg, Zarząd nie będzie mógł ustanowić na jego rzecz prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia ogłasza kolejny przetarg zgodnie z § 13 Regulaminu.
8. Umowę o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu Zarząd zawiera w Kancelarii Notarialnej w najbliższym możliwym terminie, po spełnieniu wymogów określonych w ust. 2. Koszty aktu notarialnego ponosi osoba wygrywająca przetarg.

§ 20

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

§ 21

W przypadku braku chętnych przy wyczerpaniu procedury przetargowej z § 12-23, 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.

§ 22

1. Wadium wpłacone przez pozostałe osoby biorące udział w przetargu zostaje zwrócone po zakończeniu postępowania przetargowego jednakże nie później niż w ciągu 7 dni roboczych na konto bankowe podane w oświadczeniu.
2. Wygrywający przetarg traci wpłacone wadium, jeśli nie spełni w terminie warunków podanych w § 19 ust. 2 niniejszego Regulaminu.

§ 23

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

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

§ 24

W przypadku braku chętnych na objęcie lokalu mieszkalnego po wyczerpaniu procedury określonej w rozdziale II regulaminu, lokal mieszkalny może zostać zaoferowany w drodze przetargu wszystkim zainteresowanym za 70% wartości rynkowej w opłacanej w procentowanych ratach.

§ 25

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 70 % 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.

§ 26

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

§ 27

1. Zarząd ustala minimalną kwotę pierwszej wpłaty, w wysokości nie niższej niż 50 % wartości określonej w § 24. Pozostała część tej wartości 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.

§ 28

1. Zarząd zawiera umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego z osobą, która złożyła najkorzystniejszą ofertę i spełnia wymagania określone w § 30 po wniesieniu wymaganej wpłaty w pełnej wysokości oraz na jej wniosek przyjmuje ją w poczet Członków na podstawie złożonej deklaracji.
2. Do czasu wniesienia w całości wartości określonej w § 24, z osobą obejmującą lokal mieszkalny Spółdzielnia zawiera umowę najmu na czas spłaty wszystkich rat oraz porozumienie w sprawie ich ratalnego wnoszenia.

§ 29

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

§ 30

1. Osoba, której oferta w wyniku postępowania przetargowego została wybrana za najkorzystniejszą zobowiązana jest w terminie 14 dni od dnia rozstrzygnięcia postępowania:
 - a) dokonać wymaganej pierwszej wpłaty,
 - b) zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego,
 - c) spisać porozumienie w sprawie ratalnego 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 ratalnego 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 pełnej wartości określonej w § 24 osoba, o której mowa w ust. 1 zobowiązana jest zawrzeć umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu i ponieść

koszty aktu notarialnego

4. W przypadku lokali położonych na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym, wygrywający przetarg podpisuje umowę ekspektatywy własności.

5. W przypadku braku chętnych na objęcie lokalu mieszkalnego po wyczerpaniu procedur przetargowych określonych w rozdziałach II-III 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

§ 31

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.

§ 32

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 wartości określonej w § 24,

c) spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego wygasło, a byłemu Członkowi i osobom wspólnie zamieszkałym sąd w wyroku o eksmisję nie orzekł prawa do lokalu socjalnego,

d) 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,

e) jest niezbędnym dla zaspokojenia innych potrzeb Spółdzielni.

Rozdział II – Czynsz i inne opłaty za najem lokalu mieszkalnego

§ 33

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.

§ 34

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 § 32 pkt a), b) i pkt e).
4. W przypadkach określonych w § 32 pkt c) i d) Zarząd może ustalić kaucję, która może zostać wniesiona poprzez rozliczenie wkładu.

§ 35

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

Rozdział III – Ustanie najmu

§ 36

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 dla użytkowników lokali Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej” 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.

§ 37

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 § 32 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

§ 38

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

- a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- c) prawa odrębnej własności lokalu.

2. Umowa o lokal mieszkalny określony w ust. 1 pkt a) może być zawarta z osobą bliską wyznaczoną spośród spadkobierców zmarłego Członka Spółdzielni po złożeniu łącznie:

- a) postanowienia sądu o nabyciu prawa do spadku lub notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia,
- b) zrzeczenia części odziedziczonego wkładu mieszkaniowego dokonanego w obecności notariusza przez spadkobierców wymienionych w postanowieniu sądu lub akcie poświadczenia dziedziczenia,
- c) zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o udziale spadkobierców w postępowaniu podatkowym lub potwierdzenia złożonej deklaracji w Urzędzie Skarbowym lub złożenie przez spadkobierców oświadczenia zobowiązującego ich do zgłoszenia nabytej masy spadkowej we właściwym Urzędzie Skarbowym.

2¹. Umowa o lokal mieszkalny określony w ust. 1 pkt a) może być zawarta z małżonkiem po złożeniu przez niego aktu zgonu zmarłego. Jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługujące obojgu małżonkom, po śmierci członka przypadnie drugiemu małżonkowi, nie dokonuje się rozliczenia wkładu mieszkaniowego. Ewentualne roszczenia innych spadkobierców do należnej im części wkładu przysługują wyłącznie względem małżonka, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

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) postanowienia sądu o nabyciu prawa do spadku lub notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia, umowy darowizny lub działu spadku części wkładu dokonanego w obecności notariusza przez spadkobierców wymienionych w postanowieniu sądu lub akcie poświadczenia dziedziczenia,
- b) zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o udziale spadkobierców w postępowaniu podatkowym lub potwierdzenia złożonej deklaracji w Urzędzie Skarbowym lub złożenie przez spadkobierców oświadczenia zobowiązującego ich do zgłoszenia nabytej masy spadkowej we właściwym Urzędzie Skarbowym. Jeżeli spadkobiercy nie dokonają podziału wymienionego w pkt a) decyzja obejmie wszystkich spadkobierców. Spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania może należeć do kilku osób jednakże Członkiem spółdzielni może być tylko jedna osoba zgodnie z § 2 ust. 4 Regulaminu,

4. Decyzja - potwierdzenie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego 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 stwierdzeniu nabycia prawa do spadku lub notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia, umowy darowizny lub działu spadku części wkładu dokonanego w obecności notariusza przez spadkobierców

wymienionych w postanowieniu sądu lub akcie poświadczenia dziedziczenia,
d) zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o udziale spadkobierców w postępowaniu podatkowym lub potwierdzenia złożonej deklaracji w Urzędzie Skarbowym lub złożenie przez spadkobierców oświadczenia zobowiązującego ich do zgłoszenia nabytej masy spadkowej we właściwym Urzędzie Skarbowym. 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 zgodnie z § 2 ust. 4 Regulaminu,

5. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło prawo do lokalu. Były małżonek, niebędący członkiem spółdzielni składa:

- a) wyrok sądu orzekający rozwiązanie lub unieważnienie małżeństwa,
- b) postanowienie sądu o podziale majątku dorobkowego lub notarialne zrzeczenie byłego małżonka dotyczące prawa do mieszkania i wkładu lub notarialne zrzeczenie byłego małżonka dotyczące prawa do mieszkania wraz z uzupełnieniem wkładu lub notarialny podział majątku.

DZIAŁ VI

Zamiana lokali mieszkalnych

§ 39

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

§ 40

Realizacja zamiany następuje poprzez:

1. zamianę spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych pomiędzy członkami, którzy złożyli w tej sprawie zgodne wnioski, dokonali notarialnej cesji wkładu mieszkaniowego pomiędzy sobą i nie posiadają zaległości wobec Spółdzielni,
2. zamianę spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych pomiędzy członkami, którzy zawarli w tej sprawie stosowny akt notarialny,
3. zamianę praw do lokali pomiędzy stronami które zawarły w tej sprawie stosowny akt notarialny.

§ 41

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, dokonanie notarialnej cesji wkładu mieszkaniowego przez Członka Spółdzielni oraz zaświadczenia o nie zaleganiu z czynszem z lokalu dotychczas zajmowanego i udokumentowanie zdolności do dokonywania regularnych opłat czynszowych.

Dział VII
Postanowienia końcowe

§ 42

Traci moc dotychczasowy „Regulamin przyjmowania w poczet członków ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, najmu i zamiany lokali mieszkalnych (Uchwała Rady Nadzorczej Nr 38/2010) Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siemianowicach Śl.” z dnia 25 października 2010 roku.

§ 43

Niniejszy Regulamin dotyczy wszystkich osób posiadających i zajmujących lokale w zasobach Spółdzielni.

§ 44

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 24.06.2019 r. Uchwałą Nr 37 / 2019 i z tym dniem wchodzi w życie, wraz z póź. zm. z dn.31.01.2022 r. Uchwałą Nr 3 / 2022 r.; z dn. 12.06.2023 r. Uchwałą Nr 27 / 2023

SPIS TREŚCI:

DZIAŁ I - 1

Postanowienia ogólne

DZIAŁ II - 4

Ustanowienie praw do lokali mieszkalnych z nowych inwestycji

DZIAŁ III - 4

Ustanowienie praw do lokali mieszkalnych oddanych do dyspozycji Spółdzielni

Rozdział I – Postanowienia ogólne - **4**

Rozdział II – Przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego - **5**

Rozdział III – Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego z możliwością wniesienia części wartości rynkowej – **9**

DZIAŁ IV – 11

Najem lokali mieszkalnych

Rozdział I– Postanowienia ogólne - **11**

Rozdział II – Czynsze i inne opłaty za najem lokalu mieszkalnego - **11**

Rozdział III – Ustanie najmu – **12**

DZIAŁ V – 12

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

DZIAŁ VI - 14

Zamiana lokali

DZIAŁ VII - 15

Postanowienia końcowe