

UCHWAŁA NR 31...../09/2017

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Opolu
z dnia 27 września 2017 r.**

W oparciu o § 98 punkt 13 lit. n) Statutu Spółdzielni, a także mając na uwadze zmianę ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązująca od dnia 9 września br. na skutek ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze

Rada Nadzorcza

u c h w a ł a

Zasady dotyczące sporządzania listy osób oczekujących na mieszkanie w „Domu Żółtej Jesieni” oraz zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych w tym obiekcie”.

Zasady będą obowiązywać w Spółdzielni do czasu uchwalenia przez Radę Nadzorczą nowego Regulaminu zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych w DZJ, opracowanego na podstawie wprowadzonych zmian do Statutu Spółdzielni, wynikających ze znowelizowanej ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Obecnych	-	10	członków RN
Za uchwałą głosowało	-	9	członków RN
Przeciw uchwale głosowało	-	członków RN

ADWOKAT

Tomasz Zajączkowski

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Ryszard Węgr

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Piotr Miksa

ZASADY

dotyczące sporządzania listy osób oczekujących na mieszkanie w „Domu Złotej Jesieni” oraz zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych w tym obiekcie

Zasady wprowadza się w związku z wejściem w życie w dniu 9 września 2017 roku ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

Zasady obowiązywać będą w Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu do czasu uchwalenia przez Radę Nadzorczą nowego Regulaminu zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych w DZJ, opracowanego na podstawie wprowadzonych zmian do Statutu Spółdzielni, wynikających z ustawy, o której mowa wyżej.

1. Zgodnie z obowiązującym Statutem Spółdzielni lokale mieszkalne w „Domu Złotej Jesieni” przeznaczone są wyłącznie dla zameldowanych na pobyt stały na terenie miasta Opolą emerytów, rencistów posiadających świadczenia rentowe bezterminowe z tytułu trwałej niezdolności do pracy, za wyjątkiem osób wymagających stałej opieki osób trzecich, bądź osób poruszających się na wózkach inwalidzkich.
2. O zawarcie umowy o ustanowienie prawa w tym obiekcie mogą ubiegać się: osoby samotne (nie pozostające w związku małżeńskim), bądź małżonkowie. Z osobami tymi mogą mieszkać w lokalu w „Domu Złotej Jesieni” ich dzieci pod warunkiem, że wszystkie osoby wymienione wyżej zaliczają się do osób spełniających wymagania opisane w punkcie 1. Jeżeli o lokal w DZJ ubiega się osoba będąca w związku małżeńskim, zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa może nastąpić wyłącznie na rzecz małżonków.
3. Lokale 2-pokojowe przeznaczone są w pierwszej kolejności rodzinom. Lokal mieszkalny 1-pokojowy może być proponowany rodzinie, wyłącznie za pisemną zgodą wszystkich osób, które w tym lokalu będą zamieszkiwać. Z kolei osoba samotna oświadcza jakim lokalem jest zainteresowana (1-pokojowym albo 2-pokojowym). Ustanowienie prawa do lokalu 2-pokojowego na rzecz osoby samotnej, która wyraziła zainteresowanie takim lokalem, może nastąpić jedynie w przypadku, gdy rodziny oczekujące na lokal 2-pokojowy nie przyjmą oferty na ten lokal.
4. Nie można ustanowić prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz osoby, która posiada tytuł prawny do domu jednorodzinnego lub innego lokalu mieszkalnego i zamierza z przysługującego jej prawa w dalszym ciągu korzystać. Jeżeli osoba ubiegająca się o lokal w „Domu Złotej Jesieni” legitymuje się prawem do domu jednorodzinnego lub innego lokalu mieszkalnego powinna przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zaproponowanego przez Spółdzielnię dokonać zbycia tego prawa oraz złożyć w Spółdzielni stosowny dokument, potwierdzający ten fakt.

5. Decyzję o zakwalifikowaniu do wprowadzenia na listę osób oczekujących na ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w DZJ podejmuje Zarząd Spółdzielni, po zasięgnięciu opinii Komisji Samorządowo – Mieszkaniowej Rady Nadzorczej. Spółdzielnia jest zobowiązana, w ciągu 10 dni od daty zakwalifikowania do wprowadzenia na ww. listę powiadomić o tym wszystkie osoby zainteresowane, wyznaczając termin na zgłoszenie się do Spółdzielni, celem zawarcia stosownego Porozumienia. (druk Porozumienia – w załączeniu). Kolejność na liście osób oczekujących na ustanowienie prawa zależeć będzie od kolejności zgłaszania się do Spółdzielni, celem podpisania stosownego Porozumienia. Wyjątek stanowią będą osoby umieszczone na wcześniej obowiązującej liście członków oczekujących na ustanowienie prawa do lokalu w DZJ, których członkostwo ustało w dniu 9 września br., tj. w dniu wejścia w życie noweli ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Warunkiem wprowadzenia ww. osób na listę jest podpisanie przez te osoby, w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, Porozumienia jw.

6. Osoba ubiegająca się o lokal, o określonej ilości pokoi może zmienić swoją deklarację w tym zakresie. Powyższe wymaga zawarcia aneksu do Porozumienia, o którym mowa w punkcie 5. Powoduje to zmianę kolejności ustanowienia prawa do lokalu mieszkalnego. W takim przypadku dane tej osoby przeniesione zostaną na liście osób oczekujących na ustanowienie prawa na ostatnią pozycję kategorii osób ubiegających się o mieszkanie o określonej ilości pokoi, o które po zmianie będzie również ubiegała się ta osoba.

7. Zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego następuje na podstawie listy osób Spółdzielni ubiegających się o lokal mieszkalny w „Domu Złotej Jesieni”, w miarę posiadanych lokali. Listę sporządza Zarząd Spółdzielni, na podstawie podpisanych Porozumień oraz po zasięgnięciu opinii Komisji Samorządowo – Mieszkaniowej Rady Nadzorczej. Wprowadzenie na listę zmian opisanych w punkcie 6 nie wymaga opinii ww. Komisji.

8. Po przejęciu przez Spółdzielnię lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, Spółdzielnia składa osobom oczekującym ofertę ustanowienia prawa do tego lokalu, w kolejności wynikającej z listy opisanej w punkcie 7. Osoby oczekujące na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie mają możliwości wybierania sobie konkretnych lokali, a Spółdzielnia nie spełnia indywidualnych ich życzeń w tym zakresie. Nie przyjęcie przez osobę oczekującą na lokal w DZJ żadnej z trzech kolejnych ofert, wysłanych na ostatnio podany adres listem za zwrotnym potwierdzeniem, stanowić będzie podstawę do podjęcia przez Zarząd uchwały w sprawie wykreślenia danej osoby z listy, o której mowa w punkcie 7. Decyzja Zarządu jest ostateczna w tej sprawie.

9. Osoby, oczekujące na ustanowienie prawa na podstawie listy, o której mowa w punkcie 7 nie mają możliwości występowania do Spółdzielni o wstrzymanie wysyłania ofert w

okresie oczekiwania. Spółdzielnia nie będzie wyrażać zgody na powyższe, a zapisy punktu 8 stosowane będą odpowiednio.

10. Z osobą, która potwierdzi ofertę Spółdzielni opisaną w punkcie 8, złoży oświadczenie, iż nie posiada prawa do domu jednorodzinnego czy innego lokalu mieszkalnego, lub przedstawi wiarygodny dokument potwierdzający fakt zbycia tego prawa oraz wpłaci na konto Spółdzielni, w wyznaczonym terminie, środki finansowe stanowiące wartość pełnego wymaganego wkładu mieszkaniowego, związanego z tym lokalem, Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej, powinna zawierać w szczególności:

- nazwiska i imiona osób, na rzecz których ustanawia się prawo do lokalu,
- wysokość wymaganego wkładu mieszkaniowego,
- opis lokalu mieszkalnego, dla którego ustanawiane jest prawo (usytuowanie, powierzchnia użytkowa, ilość pokoi),
- podstawowe obowiązki osoby posiadającej prawo do lokalu, związane z eksploatacją lokalu.

11. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w „Domu Złotej Jesieni” może należeć do osoby samotnej bądź małżonków. Z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu powstaje w Spółdzielni członkostwo osób, na rzecz których zostało ustanowione prawo.

12. Spółdzielnia przekazuje lokal mieszkalny na podstawie protokołu przejęcia lokalu. Obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych powstaje z dniem postawienia do dyspozycji lokalu mieszkalnego, a ustaje z dniem przekazania Spółdzielni wyremontowanego lokalu.

13. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na osobę, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, prawa własności tego lokalu, z uwagi na specjalne przeznaczenie obiektu. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, z uwagi na specjalny charakter całego obiektu, nie może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie przysługujący mu lokal, bądź jego część. Niemożliwa jest również zmiana sposobu korzystania z tego lokalu lub zmiana jego przeznaczenia. Członek, który zajmuje lokal w DZJ na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu, nie ma prawa meldowania (na pobyt stały) w tym lokalu innych osób, chyba że zaliczają się do osób wymienionych w punkcie 2.

14. W sprawach nieuregulowanych nin. zasadami mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni.

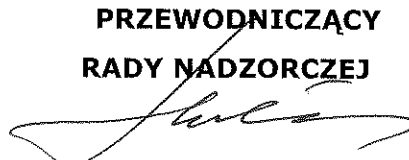
**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**



ADWOKAT



**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**



POROZUMIENIE NR _____ /2017

zawarte w dniu

pomiędzy **Panem/Panią** _____ ,

Nr PESEL _____ , zamieszkałym /a/ _____

i **Panem/Panią** _____ ,

Nr PESEL _____ , zamieszkałym /a/ _____

(adres dla korespondencji _____),

zwanym /a/ ymi/ dalej „Osobą oczekującą ”,

a **Spółdzielnią Mieszkaniową w Opolu**, z siedzibą w Opolu (45-254), przy ul. Sosnkowskiego nr 40 - 42, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000113564, posiadającą NIP 754-03-35-848 i REGON 000875862, którą reprezentuje:

1) Prezes Zarządu - _____ ,

2) Z-ca Prezesa Zarządu - _____ ,

zwaną w treści nin. Porozumienia „Spółdzielnią”.

Na mocy niniejszego Porozumienia Strony postanawiają, co następuje:

§ 1

1. Stosownie do Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 31/09 /2017 z dnia 17.09.2017 , określającej Zasady dotyczące sporządzania listy osób oczekujących na mieszkanie w „Domu Złotej Jesieni” oraz zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych w tym obiekcie, a także na podstawie złożonego przez Osobę oczekującą oświadczenia, w którym wykazała zainteresowanie mieszkaniem ____ pokojowym, Spółdzielnia zobowiązuje się zawrzeć z Osobą oczekującą umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w „Domu Złotej Jesieni” przy ul. Majora Hubala 4, składającego się z ____ pokoju/pokoi, kuchni lub aneksu kuchennego, przedpokoju, łazienki z wc.
2. Osoba oczekująca oświadcza, że zapoznała się z Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni wymienionej w ustępie 1 i przyjmuje ją do wiadomości.

§ 2

1. Zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w „Domu Złotej Jesieni” następuje na podstawie listy osób ubiegających się w Spółdzielni o lokal w tym obiekcie.
2. Dane Osoby oczekującej zostaną wprowadzone na listę, o której mowa w ust. 1, po podpisaniu nin. Porozumienia.

§ 3

1. Osobom oczekującym na ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego w „Domu Złotej Jesieni”, Spółdzielnia składa ofertę ustanowienia prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie.
2. Oferty, o których mowa w ustępie 1, Spółdzielnia składa osobom oczekującym w kolejności wynikającej z listy wskazanej w § 2 nin. Porozumienia.

3. Osoba oczekująca nie ma możliwości wybierania sobie konkretnych mieszkań, a Spółdzielnia nie będzie spełniała indywidualnych życzeń w tym zakresie.
4. Nie przyjęcie przez Osobę oczekującą żadnej z trzech kolejnych ofert, wysłanych na ostatnio podany przez Przyszłego członka adres, listem za zwrotnym potwierdzeniem, stanowić będzie podstawę do podjęcia przez Zarząd Spółdzielni uchwały w sprawie skreślenia Osoby oczekującej z listy, o której mowa w § 2 niniejszego Porozumienia. Decyzja Zarządu Spółdzielni będzie ostateczna w tej sprawie.
5. Osoba oczekująca nie ma możliwości występowania do Spółdzielni o wstrzymanie wysyłania ofert w okresie oczekiwania na ustanowienie prawa do lokalu.

§ 4

1. Zawarcie z Osobą oczekującą umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nastąpi po potwierdzeniu oferty ustanowienia prawa do konkretnego lokalu mieszkalnego. O możliwości zawarcia umowy o ustanowienie prawa do tego lokalu Spółdzielnia poinformuje Osobę oczekującą pisemnie.
2. Zawarcie umowy wymienionej w ustępie 1 będzie możliwe po spełnieniu przez Osobę oczekującą następujących warunków:
 - a) wniesieniu pełnego wkładu mieszkaniowego, związanego z tym lokalem w terminie oraz na konto bankowe wskazane pisemnie przez Spółdzielnię,
 - b) złożeniu pisemnego oświadczenia o nie posiadaniu prawa do domu jednorodzinnego czy innego lokalu mieszkalnego, lub przedstawieniu wiarygodnego dokumentu potwierdzającego fakt zbycia tego prawa.

§ 5

Z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Osoba oczekująca stanie się członkiem Spółdzielni.

§ 6

W sprawach nieuregulowanych nin. Porozumieniem oraz Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni wymienionej w § 1 mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni.

§ 7

1. Zmiana warunków niniejszego Porozumienia wymaga formy pisemnej.
2. W przypadku zmiany dotyczącej ilości pokoi w lokalu, o jaki ubiega się Osoba oczekująca, dane Osoby oczekującej przeniesione zostaną na liście osób, o której mowa w § 2 niniejszego Porozumienia, na ostatnią pozycję kategorii osób ubiegających się o mieszkanie o określonej ilości pokoi.

§ 8

Porozumienie sporządzono w dwóch egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Osoba oczekująca, a jeden egzemplarz Spółdzielnia.

OSOBA OCZEKUJĄCA

SPÓŁDZIELNIA

.....

ADWOKAT
Tomasz Zdysołocny

.....