

UCHWAŁA NR 42...../06/2012

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Opolu
z dnia 20 czerwca 2012 r.**

W oparciu o § 98 punkt 13 statutu Spółdzielni,
Rada Nadzorcza

u c h w a ł a

**Regulamin zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego
lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych
w „Domu Złotej Jesieni”
Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu**

Regulamin wchodzi w życie z dniem*uchwalenia*.....

Obecnych	-	..1... członków RN
Za uchwałą głosowało	-	..6... członków RN
Przeciw uchwale głosowało	- członków RN
Wstrzymało się od głosu	-	..1... członków RN

Secretarz Rady Nadzorczej

[Signature]
.....

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej
[Signature]
.....

Rađaca Prawny
[Signature]
mgr *[Signature]* Fusz

REGULAMIN

zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych w „Domu Złotej Jesieni” Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. z 2003r., Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu.

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. „Dom Złotej Jesieni”, zlokalizowany w Opolu, przy ul. Hubala 4, jest obiektem specjalnego przeznaczenia, wyposażonym w pomieszczenia socjalne (stołówka, gabinety lekarskie itp.).
2. Lokale mieszkalne w obiekcie przeznaczone są wyłącznie dla zameldowanych na pobyt stały na terenie miasta Opola emerytów oraz dla rencistów, posiadających świadczenia rentowe bezterminowe, czyli renty stałe z tytułu trwałej niezdolności do pracy, za wyjątkiem-osób wymagających stałej opieki, bądź osób poruszających się na wózkach inwalidzkich.
3. Niniejszy regulamin określa zasady zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych w obiekcie opisanym w ust.1.

ROZDZIAŁ II

Wymogi dotyczące członków Spółdzielni ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych

§ 2

O ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się wyłącznie osoby fizyczne, opisane w § 1 ust.2 regulaminu, po przyjęciu w poczet członków Spółdzielni, na ogólnie obowiązujących zasadach członkowskich.

Osoba ta, składając deklarację członkowską, winna złożyć zobowiązanie wniesienia pełnego wkładu mieszkaniowego, wymaganego na etapie zawierania umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 3

Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni i zakwalifikowaniu do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego podejmuje Zarząd Spółdzielni, po zasięgnięciu opinii Komisji Samorządowo – Mieszkaniowej Rady Nadzorczej.

§ 4

1. Z członkiem Spółdzielni mogą ubiegać się o lokal: współmałżonek bądź dzieci członka, pod warunkiem, że osoby te zaliczają się do osób opisanych w § 1 ust. 2 niniejszego regulaminu.
2. Członek Spółdzielni wraz z osobami, o których mowa w ust. 1 może ubiegać się tylko o jeden lokal mieszkalny.

§ 5

1. Osobie samotnej przysługuje lokal mieszkalny 1-pokojowy lub 2-pokojowy w miarę posiadanych możliwości, zgodnie z postanowieniami ust. 3.
2. Rodzinie przyznawany jest lokal mieszkalny 2-pokojowy. Lokal mieszkalny 1-pokojowy może być przyznany rodzinie, wyłącznie za pisemną zgodą wszystkich osób, które w tym lokalu będą zamieszkiwać.
3. Lokal mieszkalny 2-pokojowy proponowany jest w pierwszej kolejności rodzinom. W przypadku braku chętnych na lokal wśród tej grupy osób, mieszkanie proponowane jest członkom - osobom samotnym, oczekującym na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do 2-pokojowego lokalu.
4. Członkom – osobom samotnym oczekującym na ustanowienie prawa do 2-pokojowego lokalu mieszkalnego nie proponuje się lokali 1-pokojowych.

§ 6

Nie można ustanowić prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz członka, który posiada tytuł prawny do domu jednorodzinnego lub innego lokalu mieszkalnego i zamierza z przysługującego jej prawa w dalszym ciągu korzystać. Jeżeli członek ubiegający się o lokal w „Domu Złotej Jesieni” legitymuje się prawem do domu jednorodzinnego lub innego lokalu mieszkalnego, przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zaproponowanego przez Spółdzielnię powinien dokonać zbycia tego prawa oraz złożyć stosowny dokument, o którym mowa w § 14 ust. 1 regulaminu.

ROZDZIAŁ III

Zawieranie umów określających kolejność ustanowienia prawa do lokalu mieszkalnego

§ 7

1. Spółdzielnia jest zobowiązana, w ciągu trzech miesięcy od daty przyjęcia w poczet członków, zawrzeć z tym członkiem umowę określającą kolejność ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego o uzgodnionej wielkości. Ustalenia te nie dotyczą osób przyjętych na podstawie przepisów wynikających z § 15 i § 19 regulaminu.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr umów, o których mowa w ust. 1, z zachowaniem numeracji ciągłej.

Rejestr zawiera następujące dane: imię, nazwisko, adres członka Spółdzielni, numer członkowski, numer umowy określającej kolejność uzyskania lokalu mieszkalnego, wielkość lokalu mieszkalnego o jaki ubiega się członek (ilość pokoi), informację dotyczącą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 8

Kolejność numerów umów, o których mowa w § 7 regulaminu, zależy będzie od kolejności przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

§ 9

Zmiana wielkości lokalu mieszkalnego, po zawarciu umowy określającej kolejność ustanowienia prawa do lokalu mieszkalnego, nie wymaga zawarcia nowej umowy, jednak może spowodować zmianę kolejności ustanowienia prawa do lokalu mieszkalnego. W takim przypadku dane członka przeniesione zostaną na liście, o której mowa w § 10 regulaminu, na ostatnią pozycję kategorii osób ubiegających się o mieszkanie o określonej ilości pokoi, o które po zmianie będzie również ubiegał się członek.

ROZDZIAŁ IV

Zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych

§ 10

1. Zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego następuje na podstawie listy członków Spółdzielni ubiegających się o lokal mieszkalny w „Domu Żółtej Jesieni”, w miarę posiadanych lokali.
2. Listę sporządza Zarząd Spółdzielni, po zasięgnięciu opinii Komisji Samorządowo – Mieszkaniowej Rady Nadzorczej.

3. Dane członków ubiegających się o lokal mieszkalny umieszczane są na liście w kolejności wynikającej z numerów umów, o których mowa w § 7, z uwzględnieniem wielkości mieszkania (ilości pokoi).
4. Wprowadzenie na liście zmian opisanych w § 9 nie wymaga opinii ww. Komisji.
5. W pierwszej kolejności na liście umieszczane są dane członków Spółdzielni:
 - 1) nie posiadających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w Spółdzielni, którzy na podstawie zawartych wcześniej umów oczekują na ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach Spółdzielni,
 - 2) posiadających spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, który zamierza przekazać Spółdzielni, w zamian za ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w „Domu Złotej Jesieni”, pod warunkiem, że wnioski tych członków, dotyczące zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w tym obiekcie zostaną złożone przed przystąpieniem do sporządzania listy.

§ 11

Członkowi przysługuje prawo uzyskania informacji na temat kolejności umieszczenia jego danych na liście osób oczekujących na ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 12

Członkowie oczekujący na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie mają możliwości wybierania sobie konkretnych mieszkań, a Spółdzielnia nie spełnia indywidualnych ich życzeń w tym zakresie.

§ 13

1. Po przejęciu przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, Spółdzielnia składa członkowi ofertę ustanowienia prawa do tego lokalu, w kolejności wynikającej z listy, o której mowa w § 10 regulaminu, z uwzględnieniem zapisów § 5 regulaminu.
2. Nie przyjęcie przez członka trzech kolejnych ofert może stanowić podstawę do skreślenia z listy opisanej w § 10 regulaminu, a w konsekwencji do wykreślenia członka z rejestru członków Spółdzielni.
3. Członkowi przysługuje prawo tylko jeden raz zwrócić się do Spółdzielni o wstrzymanie wysyłania ofert maksymalnie na jeden rok. Po upływie wnioskowanego przez członka terminu zastosowanie będą miały przepisy wynikające z ust. 2.

§ 14

1. Z członkiem, który potwierdzi ofertę Spółdzielni opisaną w § 13 regulaminu, złoży oświadczenie, iż nie posiada prawa do domu jednorodzinnego czy

innego lokalu mieszkalnego, lub przedstawi wiarygodny dokument potwierdzający ten fakt oraz wpłaci na konto Spółdzielni, w wyznaczonym terminie, środki finansowe stanowiące wartość pełnego wymaganego wkładu mieszkaniowego związanego z tym mieszkaniem Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Umowa, o której mowa w ust. 1, powinna zawierać w szczególności:
 - 1) nazwiska i imiona osób, na rzecz których ustanawia się prawo do lokalu,
 - 2) wielkość wymaganego wkładu mieszkaniowego,
 - 3) opis lokalu mieszkalnego, dla którego ustanawiane jest prawo (usytuowanie, powierzchnia użytkowa),
 - 4) podstawowe obowiązki członka Spółdzielni związane z eksploatacją lokalu.
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta na piśmie, pod rygorem nieważności.

§ 15

W sytuacji, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zostało ustanowione na rzecz małżonków:

- 1) z chwilą śmierci jednego z nich prawo do lokalu przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci członka, złożyć deklarację członkowską. W takim przypadku stosuje się przepisy §36 statutu Spółdzielni,
- 2) po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. W takim przypadku stosuje się przepisy §37 statutu Spółdzielni.

ROZDZIAŁ V

Przekazanie lokali mieszkalnych w użytkowanie

§ 16

1. Przekazanie lokalu mieszkalnego następuje na podstawie protokołu przejęcia lokalu.
2. Obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu mieszkalnego, a ustaje z dniem przekazania Spółdzielni wyremontowanego lokalu.

3. Członek Spółdzielni zobowiązany jest przejąć w użytkowanie przydzielony lokal mieszkalny najpóźniej w terminie 30 dni od daty postawienia go do dyspozycji. W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przez Zarząd przedłużony.
4. Nie przejęcie w użytkowanie lokalu mieszkalnego, do którego zostało ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo, w terminie podanym w ust. 3, spowoduje konsekwencje, aż do wygaśnięcia prawa do lokalu włącznie.

ROZDZIAŁ VI

Ograniczenia związane ze specjalnym przeznaczeniem obiektu

§ 17

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.

§ 18

1. 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.
2. Członek, który zajmuje lokal na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu, nie ma prawa meldowania (na pobyt stały) w tym lokalu innych osób, chyba że osoby te spełniają warunki określone w § 4 regulaminu.
3. Naruszenie postanowień ust.1 i ust.2 stanowi podstawę do wykluczenia członka ze Spółdzielni.

ROZDZIAŁ VII

Skutki związane z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

§ 19

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu z osobą, o której mowa w § 4 regulaminu, po spełnieniu przez tę osobę następujących warunków:
 - 1) złożenia, w terminie do trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa, deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu,

- 2) przedstawienia dokumentu potwierdzającego fakt legitymowania się pełnym wkładem mieszkaniowym, związanym z lokalem,
 - 3) uregulowania ewentualnych zaległości wobec Spółdzielni, związanych z lokalem.
2. W przypadku braku osoby uprawnionej na podstawie przepisów wynikających z ust.1 lokal mieszkalny należy opróżnić w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazać Spółdzielni. Obowiązki osób zwalnających i przekazujących lokale Spółdzielni określa stosowny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 20

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Wkład mieszkaniowy wypłacany osobom uprawnionym nie może być wyższy od wkładu uzyskanego od członka, obejmującego ten lokal. Szczegółowe zasady dotyczące zwrotu wkładu mieszkaniowego określają przepisy § 27b statutu Spółdzielni oraz stosownego regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VIII

Postanowienia końcowe

§ 21

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 42/06/12 z dnia 20.06.2012 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin zawierania umów o ustanowienie prawa do lokali mieszkalnych w „Domu Żółtej Jesieni”, uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 43/04/2010 z dnia 28 kwietnia 2010 roku.

SEKRETARZ

RADY NADZORCZEJ

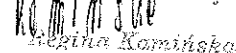
Sekretarz Rady Nadzorczej



PRZEWODNICZĄCY

RADY NADZORCZEJ

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Regina Kamińska

ADWOLAT

Tomasz Jankowski