

# REGULAMIN

PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW,  
SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH  
ORAZ WYNAJMU LOKALI  
W S.M. „CENTRUM - WOLA”

# ROZDZIAŁ I

## Postanowienia ogólne

### § 1

Regulamin niniejszy określa:

- zasady przyjmowania w poczet członków,
- zasady wynajmu lokali mieszkalnych,
- zasady zbywania odzyskanych lokali mieszkalnych,
- zasady wynajmu lokali użytkowych innych, niż garaże,
- zasady wynajmu miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

# ROZDZIAŁ II

## Przyjęcia w poczet członków

### § 2

1. Ze względu na ograniczone zasoby Spółdzielni, przyjęć w poczet członków dokonuje się w indywidualnych wypadkach.
2. W poczet członków Spółdzielni może być przyjęta osoba, która spełnia jeden z następujących warunków:
  - 1) nabyła w drodze dziedziczenia lub zapisu własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub wkład budowlany i uprawnienia z nim związane, albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub prawo odrębnej własności lokalu,
  - 2) nabyła w drodze czynności cywilno - prawnej lub w drodze licytacji albo przetargu własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, albo prawo odrębnej własności lokalu,
  - 3) małżonek jej jest członkiem Spółdzielni (stan ten musi potwierdzać aktualny odpis aktu małżeństwa),
  - 4) w związku z podziałem małżeńskiego majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa przypadło jej spółdzielcze prawo do lokalu (potwierdza ten stan wyrok sądu lub umowa notarialna).

- 5) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą mieszkania.
3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Odwołania od decyzji Zarządu w sprawie przyjęć w poczet członków przyjmuje i rozpatruje Rada Nadzorcza.

### § 3

1. Ilekroć przepisy przewidują przyjęcie w poczet członków osoby ubiegającej się o członkostwo w związku z ekspaktatywą, osoba ta uzyskuje uprawnienia byłego członka.<sup>1</sup>
2. Członkostwo uzyskane w związku z posiadaniem spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawem odrębnej własności lokalu użytkowego nie uprawnia do ubiegania się o zawarcie umowy o ustanowieniu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

## ROZDZIAŁ III

### Sprzedaż lokali mieszkalnych odzyskanych z zasobów Spółdzielni

### § 4

1. Zawarcie umowy o sprzedaży lokalu mieszkalnego następuje po rozstrzygnięciu przetargu.
2. Zawarcie umowy o ustanowieniu lokatorskiego prawa do lokalu następuje po spełnieniu wymogów statutowych.
3. Decyzję w sprawie ustanawiania lokatorskiego prawa do lokalu podejmuje Zarząd Spółdzielni, a odwołania od decyzji Zarządu przyjmuje Rada Nadzorcza.

## ROZDZIAŁ IV

### Przetarg otwarty na zbycie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego odzyskanego przez Spółdzielnię

---

<sup>1</sup> Przepis ten dotyczy osób, które nabyły w drodze czynności prawnej roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

## § 5

1. Spółdzielnia może zbywać po cenach wolnorynkowych lokale mieszkalne, przeznaczając uzyskane w ten sposób środki na obniżenie kosztów eksploatacji mieszkań i poprawę warunków zamieszkiwania członków.
2. Jedynym kryterium wyboru oferenta jest najwyższa cena za dany lokal, za wyjątkiem uprawnienia wynikającego z przepisu § 16<sup>2</sup> ust. 2 Statutu Spółdzielni, tj. „Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.”

## § 6

1. Komisję przetargową powołuje Zarząd Spółdzielni w składzie minimum czterech osób.
2. W pracach komisji przetargowej uczestniczą delegowani członkowie Rady Nadzorczej.

## § 7

1. Zawiadomienie o przetargu zamieszcza się w prasie codziennej oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni i w siedzibie Spółdzielni.
2. Oferty na zakup mieszkania powinny zawierać cenę, termin i sposób płatności oraz dane osobowe oferenta.
3. Termin na składanie ofert nie może być krótszy niż 14 dni.
4. Oferty składane są do sekretariatu Spółdzielni i tam rejestrowane w dzienniku podawczym.
5. Za przechowanie ofert i obsługę komisji przetargowej odpowiada administrator.
6. Komisją przetargową kieruje przewodniczący. Komisja sporządza protokół wg wzoru stanowiącego załącznik do niniejszego regulaminu.

## § 8

Spółdzielnia zobowiązana jest uwzględnić i załatwić wnioski o wzajemne zamiany mieszkań między członkami Spółdzielni, a użytkownikami mieszkań należących do innych dysponentów. Rozliczenie finansowe dotyczące wkładów przy realizacji wzajemnych zamian mieszkań, zależne są od woli stron tej zamiany.

## ROZDZIAŁ V

### Najem lokali mieszkalnych i użytkowych

## § 9

1. Wolne lokale mieszkalne mogą być przekazane w najem, jeżeli nie zostaną zbyte.
2. O najem lokali mieszkalnych w pierwszej kolejności mogą ubiegać się wspólnie zamieszkujący członkowie rodzin członków Spółdzielni.
3. Czynsz najmu ustalony jest w odrębnych przepisach przez Radę Nadzorczą.
4. Warunki najmu ustala się zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego i innych ustaw.

## § 10

1. Przekazanie w najem lokali użytkowych odbywa się w formie konkursu ofert.
2. Konkurs ofert następuje po publicznym ogłoszeniu.
3. Preferuje się kandydatów zapewniających:
  - 1) najwyższą cenę najmu,
  - 2) wykorzystanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem,
  - 3) gwarantujących terminowe opłacanie czynszu.

## § 11

Wyboru oferenta do przekazania lokalu użytkowego w najem dokonuje Zarząd Spółdzielni. Przepisy § 9 stosuje się odpowiednio.

## ROZDZIAŁ VI

### § 12

Pozostałe uregulowania wynikające ze stosunku członkostwa określają odpowiednie przepisy Statutu i innych Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum – Wola”.