

REGULAMIN

w sprawie zasad przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali oraz ich zamiany.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Podstawę opracowania niniejszego regulaminu stanowią:

- ustawa prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r (z późniejszymi zmianami);
- ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (z późniejszymi zmianami);
- ustawa o własności lokali;
- ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego;
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo”.

§ 2

1. Członkami spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkowi spółdzielni – osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 3

Liczba członków oczekujących w spółdzielni powinna odpowiadać liczbie mieszkań przewidzianych do budowy w wieloletnim programie spółdzielni.

II. Członkowie oczekujący.

§ 4

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni jest złożenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności, podpisanej przez przystępującego do spółdzielni.
2. Decyzję o przyjęciu w poczet członków spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni mając na uwadze możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób ubiegających się o członkostwo.
3. Przyjęcie, o którym mowa w ust. 2 winno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu na deklaracji członkowskiej z podaniem daty przyjęcia i nr protokołu posiedzenia.

§ 5

1. Z członkami oczekującymi na lokal mieszkalny spółdzielnia zobowiązana jest w terminie trzech miesięcy od daty przyjęcia w poczet członków zawrzeć umowę określającą kolejność przydziału mieszkania. Kolejność tę określa nr umowy.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana prowadzić rejestr umów, o którym mowa w ust. 1 z zachowaniem numeracji ciągłej.
3. Kolejność umów zawieranych z członkami przyjmowanymi do spółdzielni w tym samym terminie ustala się w kolejności zgromadzonego wkładu.

§ 6

Zmiana warunków mieszkaniowych, sytuacji rodzinnej jak również wielkości mieszkania jakie członek chce uzyskać – zaistniała po zawarciu umowy nie powoduje zmiany jej numeru.

§ 7

Zapis w § 5 nie dotyczy osób przyjętych w poczet członków w związku z nabyciem mieszkania bądź wzajemną zamianą mieszkań jak również osób, które ubiegają się o członkostwo w związku z budową nowych mieszkań.

III. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 8

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w statucie spółdzielni i stosownych regulaminach.
Szczegółowe postanowienia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu określa Zarząd Spółdzielni.
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 między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. 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.

§ 9

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową

- określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) inne postanowienia określone przez Zarząd Spółdzielni.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od daty oddania budynku do użytkowania.

§ 10

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w statucie. W przypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przeprowadzonego przetargu. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji spółdzielni.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część ustaloną według zasad określonych w ust. 2. Tak ustalony wkład mieszkaniowy nie może być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię. Koszty wyceny wartości rynkowej lokalu ponosi zainteresowany.
5. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 11

1. 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 trzech miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonują czynności, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 12

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Przepis § 11 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
2. Zapis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 13

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 11 ust.2, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 12, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.
5. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, której członkostwo ustało.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną na zasadach określonych w § 10 ust.2.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o której mowa w ust.3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 14

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do

lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 9 ust.1 w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami lub spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Zawarcie umowy, o której mowa w ust. 1 winno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
 3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

IV. Własnościowe prawo do lokalu.

§ 15

Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzącym na spadkobierców i podlegającym egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

§ 16

1. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spółdzielni nabywcy prawa jeżeli odpowiada on wymaganiam statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§ 17

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielnie księgi wieczyste.

§ 18

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.

W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela..

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 19

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat wobec spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykraczania 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 występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 20

W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: wstępnych, zstępnych i małżonka.

§ 21

1. 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.2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. 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.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu zgodnie z art.7ust.1ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 22

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązania spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 23

Do spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych, w tym garaży, stosuje się odpowiednie zapisy statutu spółdzielni i niniejszego regulaminu, dotyczące spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych.

V. Odrębna własność lokalu.

§ 24

Z członkiem spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenia rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) obowiązki spółdzielni i członka w procesie inwestycyjnym i rozliczeń finansowych kosztów budowy,
- 6) inne postanowienia określone przez Zarząd Spółdzielni.

§ 25

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 24, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis §29 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 26

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu m.in. w sytuacji, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzyma tych warunków umowy określonych w § 24, bez których dalsza realizacja zadania

inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony umowy postanowią inaczej.

§ 27

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 28

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1 zgodnie ze stosowną uchwałą Zarządu Spółdzielni.
3. W aktach notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokalu jako zarządcę nieruchomości wspólnej wpisuje się Spółdzielnię.

§ 29

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem zapisów w § 2 ust.2.

§ 30

Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych i w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową.

§ 31

1. Członek spółdzielni, ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli

spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 32

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany lub jego wniesioną część.
2. Zasady i terminy zwrotu środków wniesionych z tytułu wkładów budowlanych określa umowa.

§ 33

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu ustalonej na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności. Koszty wyceny lokalu ponosi zainteresowany.

VI. Najem mieszkań.

§ 34

1. Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości może wynajmować lokale mieszkalne stanowiące jej własność. Decyzje w powyższej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Najem lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie umowy, a czas trwania tej umowy i jej warunki określa Zarząd Spółdzielni.
3. Opłaty za użytkowanie mieszkania oraz jej składowe określa Zarząd Spółdzielni.
4. Opłaty, o których mowa w ust. 3 winny być regulowane co miesiąc z góry do 15-go każdego miesiąca za dany miesiąc.
5. Od niewpłaconych w ustalonych terminach należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 4 odpowiadają solidarnie z najemcą stale z nim mieszkające osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność ta ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

§ 35

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia na konto Spółdzielni kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługującego w dniu opróżnienia lokalu.
2. Kaucja, o której mowa w ust.1 wynosi maksymalnie dwunastokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Decyzje w sprawie wysokości kaucji podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Zwaloryzowana kwota kaucji, na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu oraz liczby miesięcy przyjętych do ustalenia kaucji.
4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

5. W przypadku zawarcia kolejnej umowy najmu co do tego samego lokalu z tą samą osobą (byłym najemcą) kaucja wpłacona w oparciu o ust.1 niniejszego paragrafu nie podlega zmianie i zwrotowi.

§ 36

Najemca nie ma prawa do podnajmu lokalu mieszkalnego, jak również do oddania go w bezpłatne użytkowanie, chyba że dotyczy to osoby, wobec której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

§ 37

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy określającej zakres robót oraz sposób rozliczenia z tego tytułu.

§ 38

1. Po zakończeniu umowy najmu, najemca jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie uregulowaniami.
2. W przypadku nie wykonania prac, o których mowa wyżej – zarząd spółdzielni może dokonać potrąceń należnych kwot z wpłaconej i zwaloryzowanej kaucji.

§ 39

W przypadku zakończenia bądź rozwiązania umowy najmu oraz nie przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni – Zarząd Spółdzielni nalicza odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości jaka osoba zajmująca lokal byłaby obowiązana opłacać z tytułu jego najmu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, wynajmujący może żądać odszkodowania uzupełniającego. Decyzję w powyższej sprawie podejmuje zarząd spółdzielni.

VII. Zamiana mieszkań.

§ 40

1. Zamiana mieszkań wymaga pisemnej zgody dysponenta lokalu.
2. Decyzja odmowna wymaga pisemnego uzasadnienia i podstawy prawnej odmowy. Może ona nastąpić jedynie w przypadku, gdy powodowałyby naruszenie obowiązujących przepisów.
3. Decyzję w sprawie zamiany podejmuje Zarząd Spółdzielni w ciągu jednego miesiąca od daty złożenia wniosku zawierającego wszystkie niezbędne dane i dokumenty.

§ 41

Do podania o zamianę mieszkania powinien być dołączony aktualny wniosek o przydział mieszkania, jego wycena sporządzona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego oraz, w przypadku zamiany mieszkań pozostających w gestii innego dysponenta – jego zgoda.

§ 42

W przypadkach wymaganych właściwymi przepisami, zamiana tytułów prawnych do dysponowania lokalem następuje w formie aktu notarialnego.

§ 43

Za rejestrację wniosków o zamianę mieszkań pobiera się opłaty, których wysokość ustala na wniosek Zarządu Spółdzielni – Rada Nadzorcza.

§ 44

Przy rozliczaniu z członkami w związku zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednie postanowienie statutu spółdzielni oraz stosownych regulaminów.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 18 z dnia 30 maja 2016 r.