

**REGULAMIN PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW ORAZ ZAMIANY, NAJMU I USTANAWIANIA
PRAW DO LOKALI MIESZKALNYCH W OPOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI**

***PRZYSZŁOŚĆ* W OPOLU**

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 roku numer 188 pozycja 1848 jednolity tekst z późn. zmianami)
2. Statut Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Opolu
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 roku numer 119 pozycja 1116 tekst jednolity z późniejszymi zmianami).

I. Postanowienia ogólne

1. **Regulamin określa tryb postępowania przy realizacji postanowień Statutu i innych przepisów dotyczących przyjmowania członków**, podpisywania umów o ustanowieniu prawa do lokalu, a także zasady najmowania mieszkań, garaży i miejsc postojowych osobom fizycznym i prawnym.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o :
 - 1) członku Spółdzielni-należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną przyjętą w poczet członków w związku z nabyciem prawa do lokalu lub podpisaniem umowy o budowę lokalu,
 - 2) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy, garaż lub miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym,
 - 3) wkładzie mieszkaniowym -należy przez to rozumieć kwotę wniesioną przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych/ umorzenie części kredytu/ lub kwotę określoną w przepisach dotyczących budowy mieszkań z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
 - 4) wkładzie budowlanym-należy przez to rozumieć wartość rynkową lokalu, a w przypadku lokali nowo wybudowanych kwotę wniesioną przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
 - 5) Spółdzielni-należy przez to rozumieć Opolską Spółdzielnię Mieszkaniową „Przyszłość” w Opolu.

II. Przyjmowanie w poczet członków

§ 1

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne.
2. W poczet członków Spółdzielni może być przyjęta osoba fizyczna jeżeli spełnia następujące wymogi:
 - 1) podpisała umowę o budowę lokalu i zgromadziła środki na wkład budowlany lub mieszkaniowy w wymaganej wysokości;
 - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu;
 - 3) ubiega się o członkostwo w Spółdzielni na podstawie § 27, 28 i 29 Statutu;
 - 4) jej małżonek jest członkiem Spółdzielni,
1. Osoba prawna może uzyskać członkostwo w Spółdzielni jeżeli nabyła tytuł prawny do lokalu lub podpisała umowę o jego budowę i pokryła koszty budowy lokalu w wymaganej wysokości.

§ 2.

1. Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków składa deklarację przystąpienia do Spółdzielni deklarując wniesienie co najmniej jednego udziału i wpisowego.
2. Przyjęcie w poczet członków dokonuje Zarząd w terminie 1-go miesiąca od daty złożenia deklaracji.
3. Decyzja winna być stwierdzona podpisem Zarządu Spółdzielni na deklaracji złożonej przez członka z podaniem daty posiedzenia i numeru protokołu Zarządu.
4. O decyzji Zarządu Spółdzielnia zawiadamia zainteresowane osoby pismem w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. W przypadku decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać jej uzasadnienie i poinformować o prawie wniesienia odwołania.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust.4 powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3-ch miesięcy od daty jego wniesienia.
Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

III. Zasady ustanawiania praw do lokali

§ 3

1. W przypadku lokali nowo wybudowanych umowę o przeniesieniu prawa własności lokalu lub ustanowieniu lokatorskiego prawa do lokalu podpisuje Zarząd Spółdzielni, po uprzednim udokumentowaniu i przekazaniu przez członka Spółdzielni środków finansowych ustalonych regulaminem rozliczeń z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Z członkami posiadającymi spółdzielcze prawa do zajmowanych lokali podpisanie umowy, o przeniesieniu własności lokalu, następuje na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach

mieszkaniowych.

§ 4

Z członkiem Spółdzielni - osobą fizyczną, może zostać podpisana umowa o ustanowieniu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadkach określonych w § 1 lub jeżeli lokal powstał z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 5

Członek Spółdzielni - osoba prawna, nie może uzyskać spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 6

1. Osoba nabywająca od Spółdzielni tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest objąć w użytkowanie lokal, do którego prawa nabyła, w terminie 30 dni od daty postawienia go do dyspozycji.

W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przedłużony przez Zarząd Spółdzielni pod warunkiem, że za okres ten osoba ta uiszczy należności z tytułu opłat za użytkowanie lokalu ustalone w wysokości obowiązującej dla lokali w danej nieruchomości lub budynku chyba, że przesunięcie terminu nastąpiło z przyczyn nie zawinionych przez tę osobę.

2. Przekazanie lokali następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 7

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na zbycie prawa do lokalu **z zastrzeżeniem postanowień § 13 ust. 3.**
2. **W przypadku nie zbycia prawa do lokalu w trybie przewidzianym w ust. 1, lub w przypadku wyrażenia przez Radę Nadzorczą zgody, na podstawie indywidualnie rozpatrzonego wniosku i pozytywnej opinii właściwej Rady Osiedla, na wynajęcie lokalu osobie (która posiadała do niego lub innego lokalu, który został przez nią postawiony do dyspozycji Spółdzielni spółdzielcze prawo do lokalu), może on zostać jej wynajęty na**

zasadach określonych w rozdziale V.

IV. Zasady zamiany lokali mieszkalnych

§ 8

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę dotychczas zajmowanych lokali na inne poprzez ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego lokalu i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Zgodę na zamianę lokalu będącego w dyspozycji Spółdzielni wydaje Rada Nadzorcza na podstawie wniosku złożonego przez Zarząd.

§ 9

1. Członkowie Spółdzielni mogą dokonać wzajemnej zamiany mieszkań na warunkach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu.
2. Decyzję o dokonaniu zamiany lokalu, do którego przysługuje lokatorskie prawo do lokalu, podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków zgłaszanych do zamiany lokali, zwaną dalej „rejestrzem zamian”.

V. Najem lokali mieszkalnych

§ 10

1. Lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
2. Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu Spółdzielni, **wyraża zgodę na wynajęcie lokalu (który nie został zbyty w trybie przetargu) określając warunki zawarcia umowy.**

§ 11

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne osobom fizycznym i prawnym na podstawie umowy najmu.
2. Umowa najmu z osobą fizyczną pozostającą w związku małżeńskim powinna być zawarta z

obożgiem małżonków.

3. Umowa powinna być zawarta na czas nie oznaczony. W uzasadnionych przypadkach może być ona jednak zawarta na czas oznaczony.
4. Umowa najmu winna określać:
 - 1) położenie lokalu, jego adres i wielkość - z wyszczególnieniem ilości pomieszczeń, powierzchni użytkowej i mieszkalnej,
 - 2) obowiązki najemcy dotyczące utrzymania należytego stanu technicznego lokalu,
 - 3) wysokość kaucji jaką winien wpłacić najemca,
 - 4) termin wnoszenia oraz rodzaj i wysokość opłat czynszowych,
 - 5) sposób rozwiązania umowy.

§ 12

1. Osoba zajmująca lokal mieszkalny wnosi kaucję.
Kaucja powinna stanowić co najmniej równowartość odnowienia lokalu i wymiany zużytych urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu..
1. Najemca, z którym została zawarta umowa najmu obejmuje lokal mieszkalny protokołem zdawczo-odbiorczym, w którym określony jest stan techniczny i sanitarny lokalu oraz stopień zużycia instalacji i urządzeń.
2. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenie, tylko za zgodą Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 13

1. Z tytułu najmu lokali Spółdzielnia pobiera umowne opłaty czynszowe ustalone przez Zarząd Spółdzielni.
2. **Oprócz opłat pokrywających przypadające na lokal koszty utrzymania nieruchomości, najemca jest obowiązany płacić czynsz najmu w wysokości nie niższej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.**
3. **Członkowie Spółdzielni, którzy z powodu trudnej sytuacji materialnej lub rodzinnej zrzekli się na jej rzecz spółdzielczego prawa do lokalu i podpisali umowę najmu dotychczas zajmowanego (lub innego wskazanego przez Spółdzielnię) lokalu, przez okres ustalony przez Radę Nadzorczą lecz nie dłuższy niż 3 lata, wnoszą opłaty za użytkowanie lokalu w wysokości przypadających na niego kosztów utrzymania nieruchomości a po tym okresie wnoszą dodatkowo czynsz w wysokości ustalonej w ust. 2**

§ 14

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:

1. **Dotychczasowym najemcom na warunkach określonych corocznie przez Radę Nadzorczą.**
2. Innym osobom na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 15

Z dniem 25-01-2011r. traci moc Regulamin przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań uchwalony w dniu 14.01.1999 r.

§ 16

1. Niniejszy Regulamin uchwalono uchwałą nr 205/2011 na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25-01-2011 r. .
2. Regulamin obowiązuje od dnia 25-01-2011r.

Sekretarz RN

Jolanta Bińczycka

Przewodniczący RN

Piotr Kierzyk