

**REGULAMIN USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI, UŻYTKOWANIA I USTALANIA OPŁAT
ZA LOKALE UŻYTKOWE W OPOLSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
PRZYSZŁOŚĆ W OPOLU**

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16-09-1982 r. , Prawo spółdzielcze (dz. U. z 2003 r. numer 188 poz. 1848 tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
2. Statut Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Opolu.
3. Ustawa z dnia 15-12-2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dz. U. Z 2003 r. numer 119 poz. 1116 teks jednolity z późniejszymi zmianami).

II. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. **Regulamin określa tryb postępowania przy realizacji postanowień Statutu oraz innych przepisów dotyczących przyjmowania członków**, podpisywania umów o ustanowienie prawa do lokalu oraz zasad wynajmowania lokali użytkowych osobom fizycznym i prawnym.
2. Ilekroć w regulaminie mowa o :
 - a) Członku Spółdzielni - należy przez to rozumieć osobą fizyczną lub prawną przyjętą w poczet członków w związku z nabyciem prawa do lokalu lub podpisaniem umowy o budowę lokalu,
 - b) Lokalach użytkowych - należy przez to rozumieć jedno lub kilka pomieszczeń (stanowiących funkcjonalną całość) przeznaczonych do prowadzenia działalności usługowej, produkcyjnej lub handlowej.
 - c) 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.
 - d) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Opolską Spółdzielnię Mieszkaniową „Przyszłość”.

III. Przyjmowanie w poczet członków.

§ 2

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

§ 3

1. **Zasady przyjmowania członków określa § 9 Statutu Spółdzielni.**

IV. Rodzaje praw do lokalu oraz zasady ich ustanawiania.

§ 4

1. Lokale użytkowane są na zasadach:
 - a) spółdzielczego prawa do lokalu,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu,
 - c) umowy najmu lokalu zawartej ze Spółdzielnią,
2. Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności na rzecz osoby, która pokryła koszty budowy w części przypadającej na lokal (w przypadku lokali nowo wybudowanych) lub zaoferowała najkorzystniejszą cenę (i ją uiszczyła) w przetargu na sprzedaż prawa do lokalu organizowanym przez Spółdzielnię.

3. Lokale, których właścicielem jest Spółdzielnia użytkowane są na podstawie umowy najmu lokalu.
4. Umowa najmu lokali podpisywana jest z osobą wyłonioną w oparciu o zapisy § 8.

V. Zasady budowy lokali użytkowych.

§ 5

1. Lokale użytkowe mogą być budowane przez:
 - 1) Spółdzielnię, w ramach zadań inwestycyjnych, jako element infrastruktury zasobów mieszkaniowych, z przeznaczeniem pod najem.
 - 2) Spółdzielnię, w ramach zadań inwestycyjnych, w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokalu.
 - 3) Spółdzielnię, w ramach zadań inwestycyjnych, w celu sprzedaży lokalu.
 - 4) Przyszłych użytkowników, na terenach będących we władaniu Spółdzielni, z własnych środków na podstawie zawartych umów.
2. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie własności odrębnej lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

Umowa winna być sporządzona w formie pisemnej i zawierać postanowienia określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członek Spółdzielni wnosi wkład budowlany wg. zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
4. Wartość wykonywanych przez członka spółdzielni robót budowlanych zaliczana jest w poczet wkładu budowlanego o którym mowa w ust. 3.
5. W przypadku lokali będących własnością Spółdzielni ustanowienie praw do lokalu następuje:
 - a) W drodze przetargu nieograniczonego, w przypadkach sprzedaży prawa do lokalu,
 - b) W drodze przetargu ofertowego, w przypadku najmu lokali użytkowych,
 - c) W drodze negocjacji, jeżeli w przypadku dwukrotnego ogłoszenia o przetargu ofertowym na wynajęcie lokalu nie złożono żadnej oferty.

VI. Ustalanie opłat za użytkowanie lokali.

§ 6

1. **Członkowie Spółdzielni i osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub są one właścicielami lokali, uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i ich utrzymaniem na zasadach określonych w § 57 ust. 1-8 Statutu Spółdzielni.**

2. W przypadku lokali oddanych w najem wysokość stawki czynszu wynika ze złożonej oferty.

Oprócz czynszu najmu najemca obowiązany jest wносить opłaty z następujących tytułów;

- dostawy wody i odprowadzenia ścieków
- ogrzewania lokalu
- podgrzania wody
- wywozu nieczystości

Opłaty te ustalane są w wysokości równej ponoszonym przez Spółdzielnię kosztom i podlegają rozliczeniu w okresach określonych w umowie.

Jeżeli warunki techniczne umożliwiają podpisanie przez najemcę umów na usługi wymienione powyżej, Spółdzielnia może wyrazić zgodę na bezpośrednie zawarcie przez najemcę umów z podmiotami świadczącymi w/w usługi, z zastrzeżeniem, że podmioty te świadczą również usługi dla pozostałych lokali położonych w nieruchomości.

3. Ustalanie stawek czynszu lokali oddanych w najem w trybie bezprzetargowym (z wyłączeniem negocjacji o których mowa w § 5 ust. 5 pkt. c) oraz obniżenie ustalonej w przetargu stawki czynszu może nastąpić po uzyskaniu opinii właściwej Rady Osiedla .

VII. Postępowanie przetargowe.

§ 7

Sprzedaż praw do lokali odbywa się w oparciu o postanowienia „ Regulaminu przetargu na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym z wyłączeniem lokali mieszkalnych nowo wybudowanych” uchwalonego uchwałą nr 641/2008 z dnia 29-05-2008 r. **wraz z późniejszymi zmianami.**

§ 8

1. Przetarg na najem lokalu poprzedzony jest ogłoszeniem o przetargu.
2. Postępowanie ma formę przetargu ofertowego.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zostać zamieszczone z co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem w prasie codziennej o zasięgu lokalnym oraz dodatkowo zostać wywieszane na widocznym miejscu w siedzibie Zarządu i Administracji Osiedla, na terenie którego lokal jest położony.
4. Ogłoszenie winno zawierać:
 - miejsce i termin przeprowadzenia przetargu
 - adresy lokali, które oferowane są do wynajmu oraz ich powierzchnię
 - informację o sposobie udostępnienia lokalu oferentom
 - inne warunki stawiane oferentom
 - informację o ewentualnej wysokości wadium, terminie i miejscu jego wniesienia
 - upoważnienie Spółdzielni do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn oraz prawie zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.
 - informację o sposobie składania ofert
5. Oprócz stawki czynszu najmu oferta winna zawierać inne dane określone w ogłoszeniu o przetargu, a w szczególności oświadczenie o wyrażeniu zgody na podpisanie umowy w zaproponowanej przez Spółdzielnię treści. Jeżeli ogłoszenie dopuszcza możliwość negocjacji określonych warunków umowy i zaproponowanie dodatkowych - oferta winna zawierać te warunki.
6. Oceny złożonych ofert dokonuje Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni na wniosek kierownika Administracji (a w razie jego nieobecności przez zastępcę kierownika).
7. Po zakończeniu prac Komisja sporządza protokół, który kierownik Administracji Osiedla załącza do wniosku, w sprawie rozstrzygnięcia przetargu i podpisania umowy najmu lokalu przez Zarząd Spółdzielni.
8. Umowa jest podpisywana z oferentem, którego oferta była najkorzystniejsza .

VIII. Postanowienia końcowe

§ 9

1. Z dniem 25-01-2011 r. traci moc „Regulamin przydziału, użytkowania i opłat za lokale użytkowe” uchwalony w dniu 24-07-1990 r.
2. Niniejszy regulamin uchwalony został uchwałą nr **204/2011** na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu **25-01-2011 r.**
3. Regulamin obowiązuje od dnia 25-01-2011 r.

Sekretarz RN

Jolanta Bińczycka

Przewodniczący RN

Piotr Kierzyk