

**REGULAMIN nr 4/2014**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa”**  
**z dnia 21.10.2014 r.**  
**dotyczący przyjmowania w poczet członków,**  
**zamiany oraz najmu lokali mieszkalnych**

**PODSTAWA PRAWNA:**

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa” w Wrocławiu.
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku – tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku – tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 1443 z późniejszymi zmianami
4. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. - tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150.

**§ 1**

Regulamin określa tryb i zasady:

- Przyjmowania w poczet członków
- Zamiany i najmu spółdzielczych lokali mieszkalnych

**Przyjmowanie w poczet członków**

**§ 2**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która spełnia wymogi określone w § 8 Statutu.
2. W poczet członków przyjmuje Zarząd Spółdzielni w trybie i na zasadach określonych w § 10 Statutu.
3. Osoba ubiegająca się o członkostwo zobowiązana jest do wniesienia udziału członkowskiego i wpisowego na zasadach określonych w § 19 Statutu.
4. Wpisowe wynosi 1/4, a udział 1/5 minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2002 r. nr 200, poz. 1679 z późn. zm.).

**§ 3**

1. Osoba, której na podstawie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązana jest złożyć deklarację członkowską i wniosek o gotowości do zawarcia w/w umowy w terminie 12 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa.
2. Zarząd Spółdzielni na wniosek uprawnionej osoby może wyrazić zgodę na złożenie deklaracji i wniosku, o których mowa w ust.1, po upływie terminu 12 miesięcy, jeżeli do tego czasu lokal nie został opróżniony i przekazany w stanie wolnym do dyspozycji Spółdzielni.
3. Osoba występująca z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1, zobowiązana jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego w kwocie należnej byłemu członkowi w terminie wyznaczonym przez Zarząd lub wykazania swoich uprawnień do całości wkładu na ten lokal wynikającego z ewidencji księgowej Spółdzielni.
4. W przypadku bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego na wniesienie wkładu mieszkaniowego, Zarząd Spółdzielni podejmuje uchwałę o wygaśnięciu roszczenia, o którym mowa w ust. 1.

*M. M. M.*

## Zamiana lokali mieszkalnych

### § 4

1. Spółdzielnia umożliwia członkom oraz osobom niebędącym członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale w budynkach nie stanowiących własności Spółdzielni, w szczególności:
  - 1) członkom, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych,
  - 2) członkowi, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z członkiem lub osobą nie będącą członkiem Spółdzielni, posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
  - 3) członkowi, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z osobą zajmującą lokal mieszkalny będący w administracji innego dysponenta lub posiadającą prawo własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
  - 4) najemcom lokali spółdzielczych lub najemcy lokalu spółdzielczego z najemcą lokalu będącego w administracji innego dysponenta.
2. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub osobą niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a najemcą lokalu pozostającego w administracji innego dysponenta, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponenta tego lokalu.
3. Zgodę na realizację zamian, o których mowa w ust. 1, wydaje Zarząd Spółdzielni na wniosek zainteresowanych stron.
4. Realizacja zamiany, której przedmiotem jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, musi być poprzedzona przyjęciem w poczet członków osoby, na rzecz której ustanawiane będzie lokatorskie prawo do lokalu. Zamiana następuje poprzez zawarcie z członkiem umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu. Warunkiem zawarcia w/w umowy jest wniesienie przez członka wymaganego wkładu mieszkaniowego na zasadach określonych w Statucie.

### § 5

1. Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, dokonujący wzajemnej zamiany mieszkania, zobowiązany jest do uregulowania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni za zajmowany dotychczas lokal.
2. Rozliczenie zobowiązań powinno obejmować wszelkie należności, których termin płatności jest wymagalny na dzień zamiany. Rozliczenie z tytułu opłat za mieszkanie powinno obejmować pełny miesiąc kalendarzowy.
3. Członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni obejmujący lokal w trybie zamiany wzajemnej odpowiada za zobowiązania wobec Spółdzielni od dnia uzyskania prawa do lokalu zamiennego, chyba że strony zamiany uzgodnią rozliczenie obejmujące pełny miesiąc kalendarzowy przypadający przed lub po dacie zrealizowania zamiany.
4. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na przejęcie przez członka obejmującego lokal w drodze zamiany, zadłużenia za ten lokal z tytułu opłat za mieszkanie lub wkładu mieszkaniowego i jego spłatę w formie ratalnej.



## § 6

Członek obejmujący lokal w trybie zamiany na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zobowiązany jest do podpisania w obecności dotychczasowego użytkownika lokalu protokołu objęcia lokalu, w terminie do 14 dni od daty zawarcia umowy, o której mowa w § 4 ust. 4.

## **Najem lokali mieszkalnych, dokonywanie przesiedleń i rozliczeń z tym związanych**

### § 7

1. Spółdzielnia może wynajmować odzyskane lokale wolne w sensie prawnym, które były wcześniej wynajmowane oraz lokale, dla których ze względu na brak popytu nie może ustanowić prawa odrębnej własności.
2. Przez brak popytu rozumie się upływ co najmniej 12-to miesięcznego okresu od daty ogłoszenia po raz pierwszy przetargu na zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.

### § 8

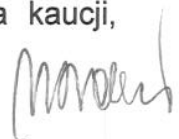
1. Spółdzielnia może oddać w najem lokal mieszkalny osobie fizycznej, która:
  - 1) utraciła tytuł prawny do zajmowanego mieszkania i przyjęła złożoną propozycję objęcia lokalu mniejszego,
  - 2) ubiega się o wzajemną zamianę mieszkania z najemcą lokalu spółdzielczego,
  - 3) została skierowana przez Urząd Miasta do objęcia lokalu w zasobach Spółdzielni w zamian na zabezpieczenie przez Gminę Miejską Wrocław lokalu w zasobie mieszkaniowym gminy w związku z realizacją wyroku eksmisji orzeczonego wobec osoby zamieszkałej w zasobach spółdzielni.
2. Spółdzielnia może zawrzeć z byłym członkiem umowę najmu na lokal zajmowany przez tego członka, jeżeli powierzchnia lokalu i stan osobowy rodziny uniemożliwiają przesiedlenie do mieszkania mniejszego, a poprzez zawarcie umowy najmu możliwe będzie pokrycie zadłużenia wobec Spółdzielni z wkładu mieszkaniowego.
3. W przypadku nieprzyjęcia propozycji objęcia lokalu na warunkach najmu przez osobę, wobec której Sąd orzekł wyrok eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu, a zaproponowany lokal spełnia pod względem powierzchni mieszkalnej kryteria lokalu socjalnego, Spółdzielnia może przekazać wyrok eksmisji do egzekucji komorniczej z żądaniem wykonania eksmisji na wskazany lokal.

### § 9

1. Decyzję w sprawie oddania w najem lokalu mieszkalnego podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. W przypadkach określonych w § 8 ust. 1 zasiedlenie mieszkania przez najemcę może nastąpić bez dokonania pełnego odtworzenia lokalu, po wykonaniu niezbędnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających prawidłową eksploatację lokalu i doprowadzenia lokalu do stanu nadającego się do zamieszkania. W takim przypadku, osobie obejmującej lokal na warunkach najmu nie przysługują żadne roszczenia w stosunku do Spółdzielni wynikające ze stanu objętego lokalu.

### § 10

1. W przypadku zawarcia umowy najmu najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji na zasadach wynikających z Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. Szczegółowe warunki najmu, w tym wysokość i termin wniesienia kaucji, określa umowa zawarta z najemcą lokalu.



3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd na pisemny wniosek najemcy może wyrazić zgodę na wpłatę kaucji w ratach.
4. W przypadku zwolnienia lokalu przez najemcę wniesiona kaucja podlega zwrotowi w kwocie zwaloryzowanej na podstawie zasad określonych w umowie najmu, po potrąceniu ewentualnych zobowiązań wobec Spółdzielni.

#### § 11

1. W przypadku braku możliwości zagospodarowania odzyskanego lokalu na rzecz osoby fizycznej wymienionej w § 8 ust. 1 Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o oddaniu lokalu w najem innej osobie fizycznej lub osobie prawnej.
2. W sytuacji określonej w ust. 1, Zarząd Spółdzielni może ogłosić przetarg ofertowy na pierwszeństwo zawarcia umowy najmu oraz ustalenia stawki miesięcznego czynszu.
3. Wyboru oferty dokonuje Zarząd Spółdzielni. O pierwszeństwie wyboru oferty decyduje wysokość zaoferowanej stawki miesięcznego czynszu.
4. W sytuacji złożenia dwóch lub więcej ofert równorzędnych, Spółdzielnia zaprosi oferentów do rozstrzygnięcia przetargu w drodze licytacji. Cenę wywoławczą przetargu stanowić będzie zaproponowana przez oferentów stawka czynszu.
5. W umowach najmu zawartych z osobami prawnymi wysokość kaucji ustalana będzie w drodze negocjacji.

#### § 12

Na wniosek najemcy lokalu, z którym została zawarta umowa w trybie wynikającym z § 11, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na zawarcie z nim umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu z pominięciem procedury przetargu, po wpłacie wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

#### § 13

1. Najemca obejmujący lokal na warunkach najmu zobowiązany jest do jego objęcia w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy najmu, poprzez podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Najemca obejmujący lokal na zasadach określonych w § 8 ust. 1 pkt 1 zobowiązany jest do przekazania dotychczas zajmowanego mieszkania do dyspozycji Spółdzielni i wymeldowania wszystkich osób z pobytu stałego przed przekazaniem lokalu.
3. Obowiązek uiszczania czynszu za lokal oddany w najem powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji najemcy.

#### Postanowienia końcowe

#### § 14

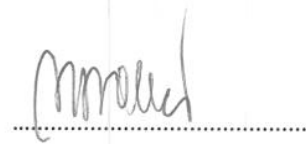
Tryb zdawania lokali, ustanawiania praw do lokali oraz rozliczeń z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa odrębny regulamin.

#### § 15

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia, z mocą obowiązującą od dnia 01.11.2014 r.



Jadwiga Świtalska  
Sekretarz



Urszula Żołnier  
Zastępca Przewodniczącego