

R E G U L A M I N

DYSPONOWANIA MIESZKANIAMI NOWOBUDOWANYMI I Z ODZYSKU ORAZ NAJEM I ZAMIANY MIESZKAŃ

Podstawa prawna – Statut Spółdzielni

§ 1

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub o odrębną własność lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy pomiędzy członkiem, a Spółdzielnią, oraz wniesienia pełnego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

§ 2

Spółdzielnia dokonuje dyspozycji mieszkaniami :

1. lokatorskimi :
 - z odzysku,
 - z nowych inwestycji.
2. własnościowymi :
 - z odzysku po przeprowadzonym przetargu,
 - lokatorskie z odzysku, dla których po przekształceniu prawa na własnościowe przeprowadza się przetarg,
 - z nowych inwestycji.

§ 3

1. Spółdzielnia dokonuje wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z § 49 Statutu.
2. Ogłoszenie o przetargu na lokale dokonuje się w prasie o zasięgu powiatowym.
3. Dysponowanie lokalami dokonuje się wg kolejności zawartych umów i wg kolejności zgłoszonych zamian, odnotowanych w rejestrze.
4. Rejestry oczekujących członków obejmują nr umowy, imię i nazwisko członka oraz jego aktualny adres.
5. Członkowie, którzy zrezygnowali z przydziału mieszkania, przechodzą na koniec kolejki oczekujących w danym momencie.
6. Mieszkania lokatorskie z odzysku, na których istnieje zadłużenie większe aniżeli wkład mieszkaniowy Spółdzielnia może przekształcić na lokal własnościowy i zbyć jako własnościowy lokal mieszkalny w drodze przetargu.
7. Lokale spółdzielcze, na które nie było chętnych wśród oczekujących, podlegają przekształceniu na własnościowe, a następnie zbywane są w drodze przetargu. Po

przeprowadzeniu trzeciego przetargu i braku chętnych na kupno lokalu, Zarząd może ten lokal wynająć.

8. Rejestry są do wglądu dla członków w siedzibie Spółdzielni.
9. Zastrzeżenia i uwagi złożone przez członków do rejestrów rozpatruje Rada Nadzorcza, wydając swoją opinię w terminie 1 – go miesiąca.

§ 4

Lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje tylko członkowi będącemu osobą fizyczną..

§ 5

1. Osobny rejestr prowadzi się dla członków zamieniających mieszkanie między sobą.
2. Zamiany dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.
3. Przepisy zamiany mieszkań określają § 30 do 34 Statutu.
4. Przy zamianie mieszkań rozliczenia dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkami zajmującymi lokale.
5. Za czynności dokonane przez Spółdzielnię przy zamianie mieszkań Spółdzielnia pobiera opłatę w wysokości 50 zł od każdej ze stron.
6. Spółdzielnia jest zobowiązana zapoznać lokatorów zamieniających lokale z wysokością opłat.
7. Sprawdzać czy na lokalach nie istnieją zadłużenia.
8. Wnioskiem o zamianę Spółdzielnia związana jest przez okres 1 –go roku. Po tym terminie wniosek winien być corocznie aktualizowany.
9. Wniosek o zamianę powinien zawierać:
 - warunki, którym powinno odpowiadać mieszkanie,
 - zrzeczenie się prawa do zajmowanego lokalu na rzecz mieszkania otrzymanego z zamiany,
 - zobowiązanie do uzupełnienia wkładu w sposób określony przez Zarząd.
10. Członkowie zamieszkujący lokale typu własnościowego mogą w drodze zamiany otrzymać inny lokal tylko typu własnościowego.

§ 6

1. Spółdzielnia dokonuje najmu lokalu mieszkalnych i użytkowych zgodnie z § 49 Statutu.
2. Najemca lokalu obowiązany jest do wpłacenia kaucji w wysokości nie mniejszej niż 10 % wartości rynkowej lokalu ustalonej przez Rzeczoznawcę Majątkowego

i zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu (np. zaległości czynszowych, kosztów odnowienia lokalu). Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

3. Czynsz z tytułu najmu lokalu mieszkalnego wynosi 3 % wartości odtworzeniowej lokalu i nie jest mniejszy niż koszty rzeczywiste lokalu.
4. Szczegółowe warunki najmu określają umowy najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.
5. Liczbę mieszkań przeznaczonych na wynajem określa Rada Nadzorcza.
6. Najemcami mogą być :
 - osoby fizyczne i osoby prawne,
 - członkowie przeprowadzający remont mieszkania,
 - członkowie Spółdzielni, którzy utracili możliwość zamieszkania w dotychczasowym mieszkaniu na skutek klęski żywiołowej.
7. Za czynności administracyjne Spółdzielnia pobiera opłatę 100,- zł od osób nie będących członkami Spółdzielni.

§ 7

Przetargi na wynajem lokali, ustanowienie lokatorskiego bądź własnościowe prawo do lokalu i ustanowienie pełnej własności odbywają się zgodnie z regulaminem przetargu w tym zakresie.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą **Nr 142/2004** w dniu **23 czerwca 2004r.**

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.