

REGULAMIN

USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI I ZAMIANY MIESZKAŃ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KORMORAN” W OLSZTYNIE

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Podstawa prawna:

- a) Ustawa z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz.U. z 2018 r., poz. 845, z późn. zm.),
- b) Statut Spółdzielni.

§ 1.

Ilekróć w regulaminie jest mowa:

- o ustawie – należy przez to rozumieć Ustawę z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- o członku Spółdzielni – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub osobę prawną, o których mowa w § 4 ust. 1 - 6 Statutu Spółdzielni,
- o wkładzie – należy przez to rozumieć środki finansowe zgromadzone przez członka lub osobę ubiegającą się o członkostwo w Spółdzielni z przeznaczeniem na wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- o Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Kormoran” w Olsztynie.

ROZDZIAŁ II

USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI

§ 2.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu o innym przeznaczeniu, garażu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego (miejsca postojowego),
- 3) wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe oraz lokale o innym przeznaczeniu.
Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

§ 3.

1. Odzyskany do dyspozycji Spółdzielni lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, przeznaczony do ponownego zasiedlenia na warunkach prawa odrębnej własności tego lokalu.

Warunek ten nie dotyczy lokali mieszkalnych, które na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni przeznaczone są do wynajęcia wg zasad określonych w podrozdziale: „Najem lokali” (§ 44 – 47) Statutu Spółdzielni.

2. Wybór osoby, na rzecz której ustanowione zostanie prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1, następuje w wyniku przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu nieograniczonego, ogłoszonego przez Zarząd Spółdzielni – nie później, niż w ciągu 3-ch miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

Zawiadomienie o przetargu następuje przez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

3. Wygrywający przetarg, przed zawarciem ze Spółdzielnią umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu, jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni wartość rynkową nabytego lokalu – wylicytowaną w przetargu.
4. Z osobą, która wygrała przetarg, Spółdzielnia zawiera w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu.
5. Odzyskany przez Spółdzielnię do swojej dyspozycji lokal użytkowy (w tym garaż) wolny w sensie prawnym, przeznaczają się do ponownego przekazania do używania na warunkach określonych w ust. 1 - 4.
6. Spółdzielnia nie przenosi prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w przypadkach określonych w § 14 ust. 2 Statutu Spółdzielni.

§ 4.

1. W ramach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności, której przedmiot określony jest w § 3 Statutu, Spółdzielnia ustanawia prawa do lokali:
 - a) pochodzących z nowych inwestycji, jako realizacji zawartych umów o budowę lokali,
 - b) odzyskanych do dyspozycji Spółdzielni – wolnych w sensie prawnym.
2. Podstawę prawną ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu stanowią:
 - a) umowy zawarte o budowę lokali,
 - b) decyzja Zarządu Spółdzielni o rozstrzygnięciu przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
 - c) decyzja Zarządu o realizacji roszczenia osoby uprawnionej do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w oparciu o postanowienia Statutu Spółdzielni,
 - d) decyzja Zarządu wyrażająca zgodę na zamianę lokalu mieszkalnego o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - e) nabycie ekspektatywy własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy notarialnej, licytacji lub orzeczenia sądowego.

§ 5.

1. Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

2. Umowa, o której mowa w ust. 1, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu jednej z niżej wymienionych umów:

- umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 6.

Przepisy niniejszego regulaminu dotyczące umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

A – Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 7.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa do lokalu mieszkalnego, na podstawie której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest to prawo, lokal mieszkalny do używania na czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

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 osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowieniu 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. Umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Zarząd Spółdzielni zawiera z osobami nabywającymi członkostwo w Spółdzielni w oparciu o § 4 ust. 2 lit. c) niniejszego Regulaminu.
7. Z osobą, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę o ustanowieniu tego prawa po zakończeniu budowy budynku, w którym znajduje się dany lokal mieszkalny i po wpłaceniu przez nią wymaganego wkładu mieszkaniowego.

§ 8.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Umowy te zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 7 ust. 7 niniejszego Regulaminu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 lub ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd - osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Ustalenia terminu, o którym mowa w ust. 3, dokonuje Zarząd Spółdzielni.
5. Osoba, o której mowa w ust. 2, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 19 Statutu Spółdzielni.
6. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
7. Roszczenie, o którym mowa w ust. 6, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 9.

1. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.

B – Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu

§ 10.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 23 Statutu Spółdzielni albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 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 osobę, o której mowa w § 23 Statutu Spółdzielni, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
4. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu.
5. Przepisy niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

ROZDZIAŁ III ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 11.

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 12.

1. Przez zamianę mieszkania rozumieć należy uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni, bądź zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania na rzecz kontrahenta zamiany.
2. Realizacja zamiany następuje poprzez:
 - 1) uzyskanie prawa do innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
 - 2) umożliwienie dwóm lub kilku członkom Spółdzielni bądź członkom i osobie zajmującej mieszkanie nie stanowiące własności Spółdzielni, wymiany dotychczas zajmowanych mieszkań między sobą.

§ 13.

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali mieszkalnych, jak również zamiany z najemcami komunalnych lokali mieszkalnych, właścicielami lokali w domach jednorodzinnych a także właścicielami lokali stanowiących odrębne nieruchomości.
2. Zamiana mieszkań między członkami różnych spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez zarządy zainteresowanych spółdzielni.
3. Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni a najemcą lokalu mieszkalnego pozostającego w dyspozycji Gminy, uzależniona jest od wyrażenia zgody i zawarcia umowy najmu mieszkania z dotychczasowym członkiem przez odpowiedni organ Gminy.
4. Zamiana mieszkania może również polegać na uzyskaniu od Spółdzielni, w granicach istniejących możliwości Spółdzielni, za jedno zwolnione mieszkanie prawa do dwóch mieszkań mniejszych lub za dwa mniejsze jednego większego.
5. W przypadku zamiany, określonej w ust. 4, prawo do jednego z dwóch mieszkań zamiennych uzyskanych w tym trybie, może być ustanowione na rzecz osoby wskazanej przez członka występującego o zamianę.
6. Zamiany mieszkań, o których mowa w ust. 1 – 5 niniejszego paragrafu, powinny być realizowane w kolejności wynikającej z rejestru wniosków o zamianę.

§ 14.

1. Wnioski w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje poprzez:
 - 1) ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, o ile członkowie ubiegali się zgodnie o zamianę mieszkania między sobą,
 - 2) zaproponowanie zamiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali, lecz nie wskazali siebie wzajemnie.
2. Zamiany mieszkań, do których członkom przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawa odrębnej własności lokali odbywają się wg zasad określonych przepisami Kodeksu cywilnego, z inicjatywy tych członków w formie umowy notarialnej, zawartej przez osoby posiadające tytuły prawne do mieszkań będących przedmiotem zamiany.

§ 15.

1. Warunkiem wyrażenia przez Zarząd Spółdzielni zgody na zamianę mieszkania jest uregulowanie wobec Spółdzielni wszelkich zobowiązań finansowych członka Spółdzielni, wnioskującego o zamianę mieszkania, z tytułu opłat za używanie lokalu mieszkalnego.
2. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 16.

1. Członkom Spółdzielni, posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, zadłużonym z tytułu opłat czynszowych oraz byłym członkom – wykluczonym ze Spółdzielni

za zaległości czynszowe, ubiegającym się o zamianę zajmowanego mieszkania z osobą, która pisemnie zadeklarowała spłatę ich zadłużenia czynszowego, Zarząd Spółdzielni – po rozpoznaniu ich sytuacji materialnej – może odstąpić od egzekwowania części lub wyjątkowo całości naliczonych ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie należności, pod warunkiem że zadłużenie czynszowe wraz z wymagalnymi odsetkami zostanie w całości spłacone, a zamiana mieszkania dojdzie do skutku.

W przypadku osoby wykluczonej ze Spółdzielni, po spłaceniu zadłużenia, lecz przed sfinalizowaniem zamiany mieszkania, Zarząd Spółdzielni – na rzecz osoby wykluczonej ze Spółdzielni, ubiegającej się o zamianę mieszkania ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wskutek czego powstaje tej osobie członkostwo w Spółdzielni.

2. Zasady, określone w ust. 1, stosuje się odpowiednio do członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, ubiegających się o zamianę mieszkania z osobą deklarującą spłatę ich zadłużenia czynszowego.

W takich przypadkach wydanie przez Zarząd Spółdzielni zaświadczenia, stanowiącego podstawę do sporządzenia aktu notarialnego zamiany mieszkania własnościowego, z informacją o braku zadłużenia wobec Spółdzielni może nastąpić po spłaceniu przez wnioskodawcę całości zaległości czynszowych wraz z wymagalnymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie należności.

§ 17.

Za przeprowadzenie zamiany mieszkania Spółdzielnia może pobierać od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę, jednorazową opłatę w wysokości 5 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j.: Dz.U. z 2018 r., poz. 2177 , z późn. zm.).

ROZDZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18.

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
Z chwilą uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kormoran” w Olsztynie”, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.11.2008 roku Uchwałą Nr 30/2008 wraz ze zmianami wprowadzonymi w dniu 24.09.2014 roku Uchwałą Nr 21/2014 Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 23 września 2020 roku, Uchwałą Nr 23/2020.

SEKRETARZ RADY
NADZORCZEJ

/Marian Przybylski/

PRZEWODNICZĄCY RADY
NADZORCZEJ

/Wojciech Goljat/