

**REGULAMIN DOTYCZĄCY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
ORAZ ZASAD STOSOWANYCH PRZY OBRODZIE LOKALAMI MIESZKALNYMI I UŻYTKOWYMI**

SŁOWNIK TERMINÓW:

1. **Spółdzielnia** – jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i o zmiennym funduszu udziałowym, która w interesach swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą i dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko– Własnościowej „Zatoka” w Braniewie.
2. **Członek Spółdzielni** – jest to osoba fizyczna lub prawna.
3. **Opłaty** – wydatki związane z utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, pokrywaniem innych zobowiązań Spółdzielni zgodnych z postanowieniami Statutu.
4. **Czynsz** – opłaty wnoszone przez najemców.
5. **Wkład mieszkaniowy** – są to środki finansowe wniesione przez członka w wysokości odpowiadającej różnicy pomiędzy kosztem budowy przypadających na lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokali. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na pokrycie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. Przez pomoc ze środków publicznych należy rozumieć umorzenie części kredytu lub innych bezzwrotnych środków.
6. **Wkład budowlany** – są to środki finansowe wniesione przez członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
7. **Koszty inwestycji** – są to poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych.

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

I. PRZYJMOWANIE W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.

§ 1.

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków podejmuje Zarząd Spółdzielni w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej przez osobę fizyczną lub prawną spełniającą warunki określone w Statucie Spółdzielni.
2. Deklaracja członkowska winna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych, ich nazwę i siedzibę a także liczbę zadeklarowanych udziałów i stwierdzenie, o jaki lokal / mieszkalny czy użytkowy / ubiega się kandydat na członka.
3. Wraz z wypełnioną deklaracją członkowską kandydat na członka składa wypełniony kwestionariusz, oświadczając w nim swoje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
4. Deklarację i kwestionariusz podpisuje osoba ubiegająca się o członkowstwo. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych, deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel, a w imieniu osoby prawnej, osoby upoważnione do reprezentowania jej na zewnątrz.
5. W imieniu Zarządu przyjęcie w poczet członków Spółdzielni potwierdza podpisami na deklaracji dwóch członków Zarządu, podając datę i numer protokołu.

§ 2.

1. O swojej decyzji Zarząd powiadamia zainteresowanego na piśmie w ciągu 14 dni od dnia podjęcia Uchwały.
2. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków zawiadomienie musi zawierać uzasadnienie tej decyzji oraz pouczenie o prawie odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Odwołanie winno być wniesione w ciągu 30 dni od dnia zawiadomienia. Odwołanie składa się w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. Odwołanie od decyzji Zarządu, Rada Nadzorcza Spółdzielni rozpatruje w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia i powiadamia o swojej decyzji zainteresowanego na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia decyzji.

§ 3.

Członek Spółdzielni wnosi wpisowe i zadeklarowaną ilość udziałów w wysokościach określonych w Statucie, w ciągu 30 dni od dnia zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków.

§ 4.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków Spółdzielni zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa oraz publikuje w rejestrze członków zadłużenie przekraczające 3 miesiące płatności.
2. Członek Spółdzielni, jego współmałżonek i wierzyciel członka Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Wierzyciel członka musi się zwrócić pisemnie z prośbą o udostępnienie rejestru członków, dołączając dokument potwierdzający istnienie wierzytelności.

II. ZASPOKAJANIE POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.

A. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych z nowych inwestycji.

§ 5.

1. Zarząd Spółdzielni zawiadamia zainteresowanych o budowie nowych lokali mieszkaniowych poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni.
2. Ogłoszenie winno zawierać:
 - lokalizację oraz termin realizacji,
 - kategorie mieszkań i przewidywaną wartość,
 - miejsce i termin składania wniosków.

§ 6.

1. Z osobami, które złożyły wnioski Zarząd Spółdzielni zawiera umowę na budowę lokalu mieszkalnego.
2. Kolejność w zawieraniu umów ustala się zgodnie z zasadami określonymi w Statucie, przy czym pierwszeństwo mają członkowie nieposiadający spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni.

3. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy na budowę lokalu mieszkalnego, niebędące członkami Spółdzielni przyjmowane są w poczet członków zgodnie z § 1 z uwzględnieniem § 10 Statutu Spółdzielni.
4. Pierwszeństwo w przyjęciu w poczet członków mają osoby posiadające książeczki mieszkaniowe zarejestrowane w Spółdzielni.
5. W przypadku, gdy chętnych do zawarcia umów w trybie pkt. 3 i 4 jest więcej niż ilość budowanych mieszkań, pierwszeństwo do zawarcia umowy ustala się według kolejności z listy członków oczekujących. Po wyczerpaniu wniosków z listy członków oczekujących kolejność zawieranych umów ustala się w drodze losowania.
6. W przypadku, gdy w wyznaczonym terminie złożono mniej wniosków niż planowana jest ilość budowanych mieszkań, Zarząd Spółdzielni zawiera umowy na budowę lokali mieszkalnych z pozostałymi chętnymi, w kolejności składanych wniosków.
7. Osoby, które zostały zakwalifikowane do uczestnictwa w budowie Zarząd Spółdzielni powiadamia o tym fakcie pisemnie, wyznaczając termin zawarcia umowy.

B. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych z mieszkań z odzysku, wolnych w sensie prawnym.

§ 7.

Decyzję o tym, czy mieszkania lokatorskie z odzysku, wolne w sensie prawnym oddawane będą członkom na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, bądź prawa odrębnej własności podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 8.

Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, w pierwszej kolejności stawiane są do dyspozycji członków oczekujących Spółdzielni.

§ 9.

1. Ilość mieszkań, ich lokalizację, kategorię oraz warunki finansowe Zarząd podaje do wiadomości zainteresowanych na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni w terminie do 10-go każdego miesiąca określając wielkość lokalu mieszkalnego, położenie, wysokość wkładu mieszkaniowego i wartość rynkową mieszkania.
2. Zainteresowani uzyskaniem mieszkania i zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, w terminie do 15 dnia kolejnego miesiąca składają wniosek do Zarządu Spółdzielni, wskazując lokal, którym są zainteresowani.
3. Wnioski te są rozpatrywane w ciągu trzech dni od upływu terminu ich składania, a wyniki podawane są do publicznej wiadomości przez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni. Osoby, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umów, Zarząd Spółdzielni powiadamia pisemnie, wyznaczając termin zawarcia umowy.
4. W przypadku, gdy o przyznanie lokalu ubiega się więcej niż jeden członek Spółdzielni, który posiada lub posiadał spółdzielcze prawo do lokalu /lub gdy prawo to posiada współmałżonek/ to przyznaje się prawo w następującej kolejności:
 - a. Członkom ubiegającym się o zamianę.
 - b. Członkom oczekującym ubiegającym się o spółdzielcze lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności.
 - c. Innym osobom, które złożyły ofertę w terminie określonym przez niniejszy Regulamin, według kryterium najkorzystniejszej oferty. W przypadku ofert jednakowych o wyborze decyduje losowanie.

5. W przypadku pisemnej rezygnacji członka z przyznanego prawa do lokalu, Zarząd przyznaje je następnemu członkowi z zastosowaniem powyższych zasad.

§ 10.

1. Na lokale, na które brak jest chętnych spośród członków, Spółdzielnia organizuje przetarg nieograniczony dla ustalenia pierwszeństwa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Ogłoszenie o terminie przetargu podaje się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz w prasie lokalnej.
3. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne.
4. Przetarg jest ważny w przypadku zgłoszenia się co najmniej jednej osoby.
5. Przystępujący do przetargu winni wpłacić wadium w wysokości 2 000,00 zł i 10,00 zł opłaty manipulacyjnej.
6. Wygrywającemu przetarg wadium zalicza się na poczet wylicytowanej należności, a pozostałym uczestnikom wadium zostaje zwrócone bezpośrednio po zakończeniu przetargu. Opłaty manipulacyjne nie podlegają zwrotowi.
7. Z wygrywającym przetarg Zarząd Spółdzielni zawiera umowę o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 11.

1. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd powołuje trzyosobową Komisję w składzie: Przewodniczący, Sekretarz, Członek.
2. Komisja określona w pkt. 1 sprawdza wpłatę wadium dokonaną przez uczestników przetargu.
3. Przewodniczący Komisji ogłasza otwarcie przetargu, podając cenę wywoławczą zgodną z ceną podaną w ogłoszeniu.
4. Postąpienie w licytacji wynosi minimum 100,00 zł.

§ 12.

1. Przetarg wygrywa ten, kto zadeklaruje najwyższą cenę po trzykrotnym jej wywołaniu.
2. Wygrywający jest zobowiązany do wpłacenia kwoty ustalonej w licytacji przed otrzymaniem lokalu, nie później niż w ciągu 10 dni od daty licytacji.
3. W przypadku niedotrzymania w/w terminu bądź wcześniejszej pisemnej rezygnacji z nabycia mieszkania lub zrzeczenia się prawa w ciągu 30 dni od zawarcia umowy wadium ulega przepadkowi, a prawo do uzyskania mieszkania wynikające z przetargu wygasa.
4. W uzasadnionych przypadkach wpłata części należnej kwoty, o której mowa w pkt. 2 może zostać rozłożona na raty wpłacane w terminach uzgodnionych z Zarządem Spółdzielni.
5. Wygrywający przetarg ponosi koszty eksploatacji i innych należnych opłat za mieszkanie od miesiąca, w którym postawiono mu lokal do dyspozycji.

§ 13.

Z przetargu sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący Komisji i Sekretarz.

§ 14.

1. W przypadku, gdy pierwszy przetarg nie doprowadzi do rozstrzygnięcia Zarząd prowadzi ponowne postępowanie przetargowe z możliwością obniżenia ceny maksymalnie o 10%.
2. Po wyczerpaniu procedury określonej w pkt. 1 Zarząd Spółdzielni może zasiedlić mieszkanie z wolnej ręki, w uzasadnionych przypadkach również na zasadzie najmu.

§ 15.

1. Po zawarciu umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, przekazanie mieszkania następuje protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. W przypadku, gdy lokal wymaga remontu Zarząd Spółdzielni może przesunąć termin płatności opłat eksploatacyjnych, jednak nie dłużej niż o miesiąc.

C. Zamiana mieszkań.

§ 16.

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr zamian lokali mieszkalnych.
2. Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego poprzez:
 - zamianę wzajemną lokali mieszkalnych,
 - zamianę lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego na inny.

§ 17.

1. Zamiany wzajemnej lokali mieszkalnych członkowie lub osoby niebędące członkami mogą dokonać za zgodą Zarządu Spółdzielni między sobą, jak również z najemcami lokali mieszkalnych, właścicielami lokali w domach jednorodzinnych, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną nieruchomość.
2. Zamiana lokali mieszkalnych między członkami różnych Spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez Zarządy zainteresowanych spółdzielni.
3. Zamiana lokali mieszkalnych między członkami Spółdzielni, a najemcą lokalu mieszkalnego, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponenta lokalu zajmowanego przez najemcę.
4. Rozliczenia między członkami lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni dokonującymi zamiany wzajemnej dokonuje się między stronami, zgodnie z obowiązującymi przepisami i postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że strony ustalą odmienny sposób między sobą.

§ 18.

1. Zamiana lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego na inny polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego.
2. Wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego składa członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni w terminie podanym w § 9 pkt. 1.
3. Posiadany przez członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni wkład mieszkaniowy lub budowlany rozliczany jest w oparciu o postanowienia Statutu i niniejszego Regulaminu.

§ 19.

Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni zwalnijący lokal mieszkalny ponosi w pełnej wysokości opłaty za używanie lokalu do końca miesiąca, w którym lokal został przejęty przez Spółdzielnię protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 20.

Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni realizujący zamianę lokalu mieszkalnego wnosi opłaty na pokrycie kosztów związanych z dokonaniem tej zamiany:

- w ramach Spółdzielni - 100,00 złotych
- poza Spółdzielnią - 200,00 złotych

D. Najem lokali mieszkalnych.

§ 21.

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni, osobom fizycznym i prawnym niebędącym członkami Spółdzielni. W szczególności przedmiotem najmu mogą być lokale mieszkalne, do których nie można ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub na które jest brak chętnych do ustanowienia prawa.

§ 22.

Spośród osób, o których mowa w § 21, umowę o najem lokalu mieszkalnego zawiera się w następującej kolejności z:

- członkami Spółdzielni, którzy utracili możliwość zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu wskutek klęski żywiołowej,
- członkami Spółdzielni oczekującymi na mieszkanie, znajdującymi się w trudnych warunkach lokalowych,
- pozostałymi członkami oczekującymi,
- byłymi członkami Spółdzielni, którzy utracili prawo do dotychczas zajmowanego lokalu spółdzielczego, po ustaniu przyczyny utraty tego prawa,
- innymi osobami.

§ 23.

Z najemcą Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu, w której określa czas trwania najmu, wysokość opłat za używanie lokalu oraz obowiązki stron.

§ 24.

1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu przekazania lokalu.
2. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek (opłata eksploatacyjna i fundusz remontowy) obowiązujących w dniu zawarcia umowy.
3. O wysokości kaucji decyduje Zarząd Spółdzielni.
4. Zwrot kaucji następuje wg zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z późniejszymi zmianami.

§ 25.

Zarząd Spółdzielni może wypowiedzieć umowę najmu w przypadkach i na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, a w szczególności w wypadku niewnoszenia opłat za używanie lokalu lub nieprzestrzegania zasad porządku domowego, obowiązującego w Spółdzielni (Dz.U. z 2005r Nr 31, poz. 266 tekst jednolity z późn. zm.).

§ 26.

Obowiązki stron w zakresie utrzymania lokalu mieszkalnego są takie same jak w przypadku członków Spółdzielni, chyba że umowa najmu określi to inaczej.

E. ZASADY POSTĘPOWANIA PRZETARGOWEGO NA NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

Postanowienia ogólne

§ 27.

1. Dla podejmowania ekonomicznie uzasadnionych decyzji przy zawieraniu umów na najem lokali użytkowych wprowadza się tryb przetargowy i powołuje się Komisję Przetargową.
2. Przetargi przeprowadza się w siedzibie Spółdzielni w oparciu o postanowienia niniejszego Regulaminu.

Komisja Przetargowa

§ 28.

Powołuje się Komisję Przetargową w składzie:

- | | |
|------------------|-----------------------------------|
| - Przewodniczący | - Zastępca Prezesa |
| - Sekretarz | - Specjalista Działu Technicznego |
| - Członek | - Pracownik Działu Księgowości |

Zasady ogłaszania przetargu

§ 29.

1. Obwieszczenie o przetargu odbywa się poprzez pisemne ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, stronie internetowej Spółdzielni oraz w prasie lokalnej lub regionalnej.
2. Termin przetargu należy wyznaczyć tak, aby pomiędzy datą jego obwieszczenia a terminem przetargu upłynęło co najmniej 14 dni.

§ 30.

1. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - a. Nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg.
 - b. Miejsce, termin i tryb składania ofert.
 - c. Miejsce i termin przetargu.
 - d. Wysokość wadium i sposób jego wpłaty.
 - e. Informację o konieczności określenia rodzaju działalności gospodarczej zamierzonej w lokalu będącym przedmiotem przetargu.
 - f. Zastrzeżenie, że deklarowany rodzaj prowadzonej działalności może stanowić podstawę do odrzucenia oferty bez względu na wysokość oferowanej stawki czynszu.
 - g. Zastrzeżenie o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

- h. Stawkę wywoławczą czynszu.
2. W razie zamieszczenia obwieszczenia w prasie treść ogłoszenia może obejmować jedynie informacje określone w ust. 1 pkt a-c.

Złożenie oferty

§ 31.

1. Oferty należy składać w Sekretariacie Spółdzielni. Pracownik Sekretariatu potwierdza otrzymanie oferty odnotowując datę jej otrzymania, a następnie przekazuje oferty za pośrednictwem Zarządu Spółdzielni do Komisji Przetargowej.
2. Oferty dla swej ważności muszą być podpisane przez oferenta - osobę fizyczną lub osobę uprawnioną do reprezentowania oferenta będącego osobą prawną.
3. Oferta powinna zawierać:
 - a. Imię, nazwisko, nazwę firmy oferenta, a także adres siedziby.
 - b. Datę sporządzenia oferty.
 - c. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i postanowieniami Regulaminu i przyjmuje je bez zastrzeżeń.
 - d. Określenie oferowanej stawki czynszu.
 - e. Określenie działalności gospodarczej, której prowadzenie jest zamierzone w lokalu będącym przedmiotem przetargu.
4. Do oferty należy dołączyć:
 - a. Wypis z rejestru przedsiębiorców lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej.
 - b. Zaświadczenie o niezaleganiu z należnościami podatkowymi wydane przez właściwy urząd skarbowy.
 - c. Zaświadczenie o niezaleganiu ze składkami na ubezpieczenie społeczne wydane przez właściwy oddział Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.
 - d. Oświadczenie o posiadaniu możliwości ekonomicznych pozwalających na wywiązywanie się ze zobowiązań z tytułu najmu.
5. Zaświadczenia lub odpisy, o których mowa w ust. 4 pkt a-c uznaje się za aktualne, gdy od dnia ich wydania do daty otwarcia oferty nie upłynął 1 miesiąc.

Zasady przeprowadzania przetargu

§ 32.

1. W przetargu nie mogą uczestniczyć jako oferenci osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej lub krewni I stopnia tych osób.
2. Przetarg przeprowadzany jest jednoetapowo jako konkurs ofert z zastrzeżeniem postanowień § 8.
3. Komisja podejmuje następujące czynności:
 - a. Stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu.
 - b. Ustala liczbę złożonych ofert.
 - c. Dokonuje otwarcia złożonych ofert.
4. Komisja Przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do rozpatrzenia jeżeli:
 - a. zostały złożone po terminie podanym w ogłoszeniu,
 - b. są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści, rzetelności podanych danych, a także zawierają przeróbki lub skreślenia,

- c. nie zostało wpłacone wadium w pełnej wysokości lub w podanym terminie,
 - d. oferent pozostaje w zwłoce z zapłatą należności wobec Spółdzielni z tytułu najmu lokalu użytkowego, korzystania z lokalu mieszkalnego, najmu garażu lub dzierżawy gruntu.
5. Zgłoszenie jednej oferty jest warunkiem wystarczającym do odbycia przetargu.
 6. W razie odmowy zakwalifikowania oferty do przetargu należy sporządzić wzmiankę w protokole wraz z podaniem przyczyny.
 7. Komisja ma prawo do zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru.
 8. Komisja Przetargowa podejmuje decyzje w drodze głosowania jawnego zwykłą większością głosów, przy czym kryterium rozstrzygającym jest wysokość oferowanej stawki oraz rodzaj prowadzonej działalności w lokalu.

§ 33.

Z przeprowadzonego przetargu Komisja sporządza protokół, który powinien zawierać:

- oznaczenie miejsca i czasu przetargu,
- imiona i nazwiska osób prowadzących przetarg,
- wysokość stawki wywoławczej,
- listę złożonych ofert,
- listę ofert niezakwalifikowanych do przetargu,
- określenie oferty wygrywającej przetarg,
- podpisy wszystkich osób wchodzących w skład Komisji i wygrywającego przetarg.

§ 34.

1. W razie stwierdzenia, że więcej niż jedna oferta zawiera tę samą ofertę stawki czynszu, Komisja przeprowadzi między tymi oferentami licytację.
2. W razie stwierdzenia, że więcej niż jedna oferta zawiera stawkę podobną Komisja może przeprowadzić licytację. Za stawki podobne uznaje się oferty stawek, których rozbieżność jest mniejsza niż 5% wysokości stawki wywoławczej.
3. Licytacja jest ustna, a postąpienie nie może być mniejsze niż 100 zł. Licytację uważa się za rozstrzygniętą, jeżeli nikt nie dokonuje już postąpień pomimo trzykrotnego wezwania przez prowadzącego przetarg. Wygrywającym przetarg jest oferent, który wylicytował najwyższą stawkę.

Wadium, kaucja

§ 35.

1. Ustala się obowiązek wpłaty wadium przez oferenta w wysokości
 - 300,00 - zł przy lokalu do 100 m² powierzchni,
 - 500,00 - zł przy lokalu od 100 m² powierzchni wzwyż.
2. Wadium podlega przepadkowi w razie cofnięcia lub zmiany oferty po rozpoczęciu przetargu albo w razie niepodpisania przez oferenta umowy najmu w terminie 30 dni od daty przetargu.
3. Spółdzielnia zwraca wadium oferentom, który nie wygrali przetargu niezwłocznie po jego zakończeniu. Oferentowi wygrywającemu przetarg wadium zastaje zaliczone na poczet koniecznej do uiszczenia kaucji.
4. W uzasadnionych przypadkach można odstąpić od przeprowadzania przetargu w szczególności, gdy istnieje uzasadnione przypuszczenie, że lokal może nie znaleźć zainteresowania ze strony żadnego oferenta. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 36.

1. Ustala się obowiązek wpłaty kaucji przez wygrywającego przetarg na zabezpieczenie przyszłych ewentualnych roszczeń Spółdzielni z tytułu najmu.
2. Kaucję w wysokości trzykrotności należności z tytułu najmu lokalu użytkowego należnych Spółdzielni wygrywający przetarg jest zobowiązany wpłacić do daty podpisania umowy najmu. Za podstawę obliczenia wysokości kaucji przyjmuje się kwotę należności wraz z podatkiem VAT.
3. Kaucja przechowywana jest na rachunku bieżącym Spółdzielni i podlega oprocentowaniu w sposób ustalony dla środków przechowywanych na tym rachunku.
4. Kaucja podlega rozliczeniu i ewentualnemu zwrotowi w terminie 7 dni od daty wygaśnięcia stosunku najmu, z którym jest związana.

F. Garaże, miejsca do parkowania.

Garaże

§ 37.

Do budowy garaży, związanych z tym wnoszonych wkładów budowlanych, prowadzenia i rozliczania kosztów inwestycji mają zastosowanie odpowiednie zasady budowania i rozliczania inwestycji mieszkaniowych.

§ 38.

1. Garaże budowane są ze środków własnych przyszłych użytkowników lub ze środków własnych Spółdzielni.
2. Garaże mogą być budowane przez zainteresowanych zorganizowanych w zespoły na terenie wskazanym przez Spółdzielnię na warunkach określonych w umowie.

§ 39.

1. Umowę o ustanowienie własnościowego prawa do garażu lub prawa odrębnej własności zawiera Zarząd Spółdzielni po wniesieniu przez członka Spółdzielni wkładu budowlanego w pełnej wysokości i wpłacie wkładu członkowskiego w wysokości i na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni.
2. W wypadku, gdy garaże wybudowane są ze środków własnych Spółdzielni, Zarząd może wyrazić zgodę na wnoszenie wkładu budowlanego w ratach, zawierając na czas spłaty wkładu budowlanego umowę najmu garażu.
3. Umowę o ustanowienie własnościowego prawa do garażu lub prawa odrębnej własności zawiera Zarząd Spółdzielni po wybudowaniu przez członka garażu ze środków własnych z zachowaniem zasad określonych w pkt 1.

§ 40.

1. O zamiarze budowy garaży Zarząd Spółdzielni informuje przynajmniej na miesiąc przed rozpoczęciem budowy wszystkich zainteresowanych poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni. W ogłoszeniu podaje się lokalizację, przewidywany koszt budowy, termin realizacji inwestycji oraz terminy składania wniosków.
2. Zarząd Spółdzielni może organizować zespoły do budowy garaży spośród zainteresowanych.

§ 41.

1. Pierwszeństwo w uzyskaniu prawa do garażu mają członkowie Spółdzielni zamieszkujący, którzy nie posiadają i nie posiadali spółdzielczego własnościowego prawa do garażu w zasobach Spółdzielni oraz takiego prawa nie posiadają osoby bliskie razem z nim zamieszkujące.
2. W wypadku większej ilości zainteresowanych niż planowana ilość garaży, Zarząd Spółdzielni przeprowadza losowanie w celu ustalenia kolejności zawierania umów.
3. W przypadku braku chętnych na garaże spośród członków Spółdzielni, Zarząd może postawić garaże do dyspozycji innych osób.

Miejsca do parkowania

§ 42.

Członkowie Spółdzielni lub osoby niebędące członkami Spółdzielni (zamieszkujące w jej zasobach) mają prawo do korzystania ze wszystkich miejsc do parkowania stanowiących własność lub będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.

§ 43.

1. Miejsca do parkowania budowane są w miarę posiadanych środków finansowych Spółdzielni.
2. Na pisemny wniosek członka Spółdzielni możliwe jest wybudowanie miejsca do parkowania do wyłącznego lub czasowego użytkowania przez członka pod warunkiem całkowitego pokrycia przez niego kosztów inwestycji.

III. Zasady wnoszenia i rozliczania wkładów mieszkaniowych, budowlanych oraz ustalania wartości rynkowej lokali.

A. Wkład mieszkaniowy.

§ 44.

1. Członek Spółdzielni, na rzecz którego ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy.
2. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Treść umowy określa między innymi warunki gromadzenia i wpłaty kwot zaliczkowych na wkład mieszkaniowy, przewidywane koszty budowy, ich rozliczenie obciążające członka i źródła środków publicznych.
3. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie Spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku uprawnionych osób do zawarcia umowy o kontynuację budowy lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy lub jego część zwaloryzowaną biorąc pod uwagę wartość rynkową ustaloną przez rzeczoznawcę i kwot wniesionych zaliczek w stosunku do przewidzianych kosztów budowy. Kwota waloryzacji wkładu z w/w tytułu obciąża koszty danego lokalu.
4. W przypadku ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na lokalu z odzysku, członek winien wnieść wkład mieszkaniowy do dnia zawarcia umowy. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może ustalić wnoszenie wkładu w ratach.
5. Kwoty wypłaconych wkładów określonych w pkt. 3 wnosi następny członek, z którym została zawarta umowa o budowę lokalu.

6. W przypadku sfinansowania w części budowy lokalu kredytem, podlega on spłacie przez członka łącznie z odsetkami wg zasad określonych w umowie o kredyt.
7. Wniesione kwoty zaliczkowe i spłaty kredytu stanowią wkład mieszkaniowy.
8. Umorzony kredyt lub inna pomoc publiczna przeznaczona na sfinansowanie kosztów budowy zwiększa fundusz zasobowy Spółdzielni.
9. Lokale o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu stanowią majątek Spółdzielni – zasoby mieszkaniowe.

§ 45.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa. W przypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony, zwaloryzowany wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część. Waloryzacja polega na ustaleniu, jaką część pierwotnych kosztów budowy lokalu stanowił wniesiony wkład mieszkaniowy i wyliczeniu wartości zwaloryzowanego wkładu w takiej samej proporcji w stosunku do aktualnej wartości rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającego na część zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem pkt. 4 i 5.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy ustalony w w/w sposób nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. W przypadku, gdy istnieje obawa, że wartość rynkowa lokalu może być skorygowana w drodze przetargu, Zarząd Spółdzielni może wstrzymać wypłatę części wkładu do czasu ustalenia jego nowej wysokości.
5. Z przysługującej kwoty wkładu mieszkaniowego, Spółdzielnia może pokryć wszelkie należności przysługujące od członka na rzecz Spółdzielni na dzień opuszczenia lokalu.
6. Spółdzielnia zawierając z innym członkiem umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, określa kwotę wymaganego wkładu w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej, zgodnie z pkt. 2. Ponadto członek zobowiązany jest do spłaty zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami w części niespłaconej przez poprzedniego członka.
7. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład zwaloryzowany wg wartości rynkowej na dzień zawarcia umowy.
8. Różnica z tytułu wkładów mieszkaniowych wypłaconych poprzednim osobom a wkładów mieszkaniowych wniesionych przez osoby, z którymi zawarto nowe umowy, przeznaczana jest na fundusz zasobowy.
9. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych w ramach Spółdzielni, do których przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, wkłady mieszkaniowe ustalane są wg wartości rynkowej, odrębnie dla każdego lokalu. Z członkami Spółdzielni zamieniającymi lokale mieszkalne zawierane są umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a wkłady odpowiednio rozliczane.

10. W przypadku modernizacji budynku mieszkalnego, członek zobowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy o koszty modernizacji przypadające na jego lokal. Wysokość uzupełnienia wylicza się wg zasad rozliczania inwestycji określonych w niniejszym regulaminie.

B. Wkład budowlany.

§ 46.

1. Członek Spółdzielni, na rzecz którego ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnosi wkład budowlany.
2. Treść umowy o budowę lokalu określa warunki gromadzenia zaliczkowych kwot na wkład budowlany. Wkład budowlany pokrywa pełne koszty budowy związane z tym lokalem.
3. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zwane „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”. Ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym /zaliczka/, na podstawie umowy zbycia w formie aktu notarialnego. Członek nabywający ekspektatywę wchodzi w prawa i obowiązki zbywcy, określone w umowie o budowę lokalu.
4. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego, zwaloryzowaną do rynkowej wartości lokalu w budowie.
5. Jeżeli rozwiązanie umowy, o której jest mowa w pkt. 4 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni należy wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
6. Jeżeli rozwiązanie umowy, o której jest mowa w pkt. 4 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należy wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.
7. Skutki finansowe wypowiedzenia /zwrot wkładu/ i sankcje z tego tytułu określa umowa o budowę lokalu.
8. W przypadku sfinansowania w części budowy lokalu kredytem, podlega on spłacie łącznie z odsetkami wg zasad określonych w umowie o kredyt.
9. Wniesione kwoty zaliczkowe i spłaty kredytów stanowią wkład budowlany członka. Występujący podatek VAT rozlicza się w oparciu o odrębne obowiązujące na dzień wnoszenia wkładu i przekształcenia praw przepisy.
10. Lokale o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowią majątek Spółdzielni (zasoby mieszkaniowe).
11. W przypadku modernizacji budynku, w którym znajduje się lokal, członek obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany na sfinansowanie kosztów modernizacji.

§ 47.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa, po potrąceniu niewniesionej części wkładu budowlanego.

2. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa prawa, ustalana jest w sposób określony w pkt.1 i nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal, w trybie przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu.
3. Rozliczenie finansowe z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi, następuje po opuszczeniu lokalu mieszkaniowego. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Nabywca wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego tamtej osobie oraz zobowiązuje się do zapłaty zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami w części niespłaconej przez osobę, której wygasło prawo do lokalu. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu, uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, wnosi wkład budowlany zwaloryzowany wg aktualnej wartości rynkowej.
5. Następna osoba wnosi wkład budowlany na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wg wartości rynkowej na dzień zawarcia umowy, ze zobowiązaniem się do spłaty kredytu i odsetek obciążających ten lokal.
6. W przypadku zamiany lokali mieszkaniowych w Spółdzielni, do których przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, wkłady budowlane są ustalane na dzień zamiany lokali, odrębnie dla każdego lokalu wg wartości rynkowej. Z członkiem zamieniającym lokal mieszkalny Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
7. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga umowy w formie aktu notarialnego.
8. Ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga notarialnego potwierdzenia podpisów osoby uprawnionej i Zarządu Spółdzielni dokonanego na koszt nabywcy tego prawa.
9. Postanowienia dotyczące ustalenia wysokości wkładów budowlanych na spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży, do których przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do tych lokali.

C. Prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych.

§ 48.

1. Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać zasady uczestnictwa w budowie określone w art.18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członek Spółdzielni wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w umowie o budowę lokalu, w wysokości pełnych kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli koszty budowy zostały sfinansowane zaciągniętym przez Spółdzielnię kredytem, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.
3. Z chwilą zawarcia umowy o budowę powstają roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu tzw. „ekspektatywa”. Ekspektatywa jest zbywalna notarialnie wraz z wkładem budowlanym.
4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
5. Wniesiony wkład budowlany po rozwiązaniu umowy podlega zwrotowi wg zasad określonych w umowie o budowę lokalu.

6. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność po zakończeniu budowy lub na pisemne wcześniejsze żądanie członka, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
7. Rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości lokalu następuje na podstawie ewidencji rzeczywistych kosztów zapisanych w księgach rachunkowych Spółdzielni. Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje po wniesieniu pełnego wkładu budowlanego.
8. Wartość lokalu nie zwiększa majątku Spółdzielni. Poniesione nakłady na budowę lokalu obciążają wkład budowlany.
9. Postanowienia zawarte w pkt. 1-8 znajdują również zastosowanie przy zawieraniu przez Spółdzielnię umów o budowę lokali użytkowych i garaży.

D. Przekształcenie praw.

§ 49.

1. Wartość rynkową określa się zgodnie z art. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni ponosi koszty związane z ustaleniem wartości rynkowej lokalu.
3. Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni może zlecić określenie wartości rynkowej lokalu Spółdzielni lub zlecić wykonanie operatu określającego wartość rynkową lokalu samodzielnie wybranemu rzeczoznawcy.
4. W przypadku, gdy wartość lokalu ustalona przez rzeczoznawcę rażąco odbiega od wartości rynkowej podobnych lokali, Zarząd Spółdzielni ma prawo zlecić określenie wartości rynkowej innemu rzeczoznawcy.
5. Ewentualne spory, co do wartości rynkowej lokalu, rozstrzygane są zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami. W razie istotnych rozbieżności w opiniach o wartości tej samej nieruchomości, oceny prawidłowości tych wycen dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców (art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1977 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 tekst jednolity z późn. zmianami).
6. Koszty opinii ponosi osoba występująca o jej wydanie.

§ 50.

1. Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może żądać przekształcenia go:
 - w trybie § 128 - § 129 Statutu Spółdzielni w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - w trybie § 130 - § 132 Statutu Spółdzielni we własność odrębną.
2. Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu może żądać :
 - w trybie § 133 - § 137 Statutu Spółdzielni przeniesienia go na własność odrębną.

§ 51.

1. Procedurę przekształcenia tytułów prawnych do lokali, Zarząd Spółdzielni wszczyna po złożeniu przez członka pisemnego wniosku o zmianę tytułu prawnego.
2. Zarząd po rozpatrzeniu wniosku informuje członka o warunkach i trybie przekształcenia posiadanego prawa zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.

§ 52.

Tracą moc dotychczasowe Regulaminy regulujące wszystkie kwestie, które zawiera niniejszy tekst Regulaminu.

§ 53.

Niniejszy regulamin został uchwalony na wniosek Zarządu przez **Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 51/2006 z dnia 23 października 2006r.** i obowiązuje od dnia wpisania Statutu, uchwalonego na ZPCz w 2006r. do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej
