

REGULAMIN

określający zasady postępowania w sprawach przydziału i zamiany mieszkań oraz wynajmowania lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec”

Na podstawie art. 205 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze Dz. U. Nr 30, poz. 210 z dnia 06 października 1982 r. oraz § 35 ust. 1 pkt 22 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza postanowiła co następuje:

I Zasady przydziału i zamiany mieszkań.

§ 1

Przydziału i zamiany mieszkań dokonuje Zarząd Spółdzielni wyłącznie na rzecz członków ujętych na listach przydziału z wyjątkiem przypadków określonych w niniejszym regulaminie.

§ 2

Spółdzielnia sporządza następujące listy przydziałów:

- 1/ mieszkań do powtórnego zasiedlenia (po przeprowadzeniu przetargu),
- 2/ mieszkań nowobudowanych.

§ 3

Listy przydziałów mieszkań sporządza Zarząd Spółdzielni zgodnie z wymogami Statutu i regulaminu.

§ 4

1. Lista do powtórnego zasiedlenia obejmuje osoby, które wygrały przetarg.
2. Lista mieszkań nowobudowanych obejmuje członków wg zawartych z nimi umów o budowę mieszkania.

§ 5

Na wniosek najemcy i po wpłaceniu przez niego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego Zarząd może podjąć decyzję o przekwalifikowaniu mieszkania zajmowanego na zasadach umowy najmu na spółdzielcze mieszkanie lokatorskie lub własnościowe.

§ 6

Nie może uzyskać przydziału mieszkania typu lokatorskiego członek, jeżeli on

sam lub jego małżonek posiada własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, tytuł prawny do domu jednorodzinnego, albo lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość i może z przysługującego mu prawa korzystać.

II Zasady zasiedlania mieszkań.

§ 7

1. Przydziały mieszkań wydawane są osobom umieszczonym na listach przydziałów mieszkań.
2. Zasada ta nie dotyczy przydziałów dokonywanych na rzecz osób otrzymujących mieszkania:
 1. w związku z pierwszeństwem po byłym członku przysługującym na podstawie Prawa spółdzielczego i Statutu,
 2. w wyniku zamian wzajemnych i zamian mieszkań równorzędnych dokonywanych przez Spółdzielnię,
 3. w wyniku rozvodu i podziału majątku dorobkowego, uzyskujących prawo do dotychczas zajmowanego mieszkania,
 4. na podstawie skierowania z zakładów pracy na mieszkanie spółdzielcze w ramach zawartych porozumień.
3. Jeżeli, na zasadach określonych ustawą z dnia 12.10.1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. nr 119, poz. 567) budynki te zostały przekazane Spółdzielni, zobowiązana jest ona przyjąć wszystkich najemców mieszkań zakładowych, którzy złożą deklarację członkowską w określonym przez Spółdzielnię terminie, w poczet członków Spółdzielni i dokonać na ich rzecz przydziału dotychczas zajmowanych mieszkań.
4. Członek Spółdzielni w zależności od rodzaju wniesionego wkładu (mieszkaniowego lub budowlanego) i zgłoszonego wniosku - uzyskuje z chwilą przydziału lokalu, spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego:
 - a/ lokatorskie,
 - b/ własnościowe.
5. Członek Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1 zobowiązany jest wnieść:
 - a/ wkład mieszkaniowy w kwocie odpowiadającej wysokości kaucji mieszkaniowej zaliczanej na poczet wkładu mieszkaniowego zgodnie z § 22 ust. 12 litera a) Statutu,
 - b/ wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości rynkowej lokalu mieszkalnego podlegającego przydziałowi na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Wartość rynkową określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w Zielonej Górze w obrocie powszechnym. Od tak ustalonej wartości rynkowej lokalu stosuje się obniżki:

- w wysokości 30% w przypadku kiedy najemca jest pracownikiem Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa w dniu uchwalenia Statutu Spółdzielni,
 - w wysokości 2% wartości rynkowej lokalu za każdy pełny rok przepracowany przez członka Spółdzielni w Polskim Górnictwie Naftowym i Gazownictwie,
 - w wysokości 30% wartości rynkowej lokalu w przypadku jednorazowego wpłacenia pełnej kwoty wkładu budowlanego z zaliczeniem na jego poczet kaucji mieszkaniowej na podstawie § 22 ust. 12 litera a) Statutu.
- Obniżka ta może być zastosowana po uwzględnieniu obniżki wynikającej z tytułu przepracowanych lat w Polskim Górnictwie Naftowym i Gazownictwie. Suma obniżek nie może być większa niż 90 % wartości lokalu mieszkalnego.

§ 8

1. O postawieniu mieszkania do dyspozycji, Spółdzielnia zawiadamia członka pisemnie.

W zawiadomieniu podaje się datę, od której liczony jest 30 dniowy termin zasiedlenia mieszkania, konsekwencje nie zasiedlenia mieszkania w terminie i obowiązki opłacania czynszu.

W uzasadnionych przypadkach na wniosek członka - Zarząd Spółdzielni może przedłużyć termin zasiedlenia na niezbędny okres pod warunkiem, że członek pokryje opłaty czynszowe za cały okres od dnia postawienia do dyspozycji mieszkania.

2. W przypadku nie objęcia mieszkania w przewidzianym terminie, zawiadamia się członka o wygaśnięciu przydziału mieszkania i mieszkanie przydziela się innemu członkowi zakwalifikowanemu do przydziału mieszkania.

§ 9

1. Zakładom pracy uzyskującym mieszkania dla swoich pracowników w wyniku porozumienia zawartego ze Spółdzielnią, Zarząd wyznacza termin do zgłoszenia odpowiednich osób w celu dokonania przydziału.

2. W przypadku nie skierowania do Spółdzielni osób w wyznaczonym terminie, Zarząd przydzieli mieszkanie członkowi zakwalifikowanemu do przydziału, zgodnie z listą, a dysponentowi mieszkania zapewni zwrot wniesionego wkładu budowlanego.

3. Na wniosek dysponenta mieszkania, Zarząd może w przypadkach uzasadnionych odstąpić od zasiedlenia mieszkania na okres 3 m-cy, jeżeli dysponent zobowiąże się na piśmie do pokrywania czynszów (opłata eksploatacyjna).

III Zamiana mieszkań.

§ 10

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę

mieszkań na odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.

2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd Spółdzielni na wniosek zainteresowanych członków, umieszczając ich na liście przydziału w kolejności zgłoszonych wniosków.

§ 11

1. Realizacja zamiany następuje poprzez:

- 1/ umożliwienie dwóm (lub kilku) członkom Spółdzielni, bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą,
- 2/ przydzielenie innego mieszkania w zamian za zwolnione dotychczas zajmowane mieszkanie i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
- 3/ połączenie mieszkań w ramach realizacji zarejestrowanego wniosku o zamianę zajmowanego mieszkania.

Koszty adaptacyjne związane z połączeniem mieszkań ponosi członek Sp-ni.

2. Możliwe jest również dokonanie zamiany w drodze dostarczenia mieszkania zamiennego dla członka przez innych dysponentów w zamian przydzielenia mieszkania zwalnianego do ich dyspozycji.

3. W przypadku, gdy członek oraz osoby mające z nim wspólnie zamieszkiwać, stawiają do dyspozycji Spółdzielni 2 lub więcej mieszkań, powierzchnia przydzielonego mu mieszkania zamiennego może być równa sumie powierzchni lub kategorii mieszkań przekazywanych.

§ 12

1. Decyzję w sprawie zakwalifikowania wniosku o zamianę i umieszczenie go w rejestrze zamian, podejmuje Zarząd Spółdzielni w ciągu miesiąca od daty złożenia wniosku.

2. Spółdzielnia może odmówić zamiany członkowi, który:

- 1/ nie wnosi regularnie opłat eksploatacyjnych,
- 2/ nie utrzymuje w stanie należytym dotychczas zajmowanego mieszkania,
- 3/ narusza uporczywie regulamin porządku domowego,
- 4/ podnajmuje w części lub w całości dotychczas zajmowany lokal (w przypadku ubiegania się o zamianę mniejszego mieszkania na większe).

Nie dotyczy to zamian wzajemnych.

§ 13

Wnioski o zamianę mieszkań powinny być składane:

- 1/ przez członków - w Spółdzielniach, do których przynależą i w której przysługuje im spółdzielcze prawo do lokalu,
- 2/ przez inne osoby - w Spółdzielni, w której starają się o uzyskanie spółdziel-

czego prawa do lokalu w drodze wzajemnej zamiany mieszkań.

§ 14

1. Wnioski o przydzielenie mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się prawa do dotychczas zajmowanego mieszkania na rzecz Spółdzielni, rejestrowane są w rejestrze zamian.
2. Spółdzielnia odmawia członkowi przyjęcia wniosku do realizacji w przypadku stwierdzenia okoliczności, o których mowa w § 6 oraz w § 12 ust. 2 Regulaminu.

§ 15

1. Wnioski w sprawie zamiany mieszkań, Zarząd Spółdzielni realizuje przez:
 - 1/ wydanie przydziałów mieszkań, o ile członkowie ubiegali się zgodnie o zamianę mieszkań między sobą,
 - 2/ zaproponowanie zamiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali lecz nie uzyskali przedmiotu zamiany.

§ 16

Poza kolejnością i bez umieszczania na liście przydziału, Zarząd może dokonać zamiany w następujących przypadkach:

- 1/ członek wnioskuję zamianę mieszkania większego na mniejsze lub dwóch mieszkań na jedno,
- 2/ ze względu na stan techniczny mieszkania, gdy dalsze jego użytkowanie zagraża życiu, zdrowiu lub mieniu członka i jego rodziny,
- 3/ na wniosek członka uzasadniony ważnymi względami życiowymi lub społecznymi, gdy zamiana dotyczy mieszkań równorzędnych pod względem standardu i wielkości,
- 4/ członek wnioskuję o zamianę mieszkania, wskazując Spółdzielni dotychczas zajmowany lokal na przekwaterowanie byłego członka w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych,
- 5/ inwalidztwo I lub II grupy członka lub osoby wspólnie zamieszkałej,
- 6/ zmiana stanu liczbowego rodziny członka spowodowałaby, że na 1 osobę przypada nie więcej niż 7 m²,
- 7/ zmiana struktury rodziny członka spowodowałaby, że na 1 osobę przypada nie więcej niż 10 m².

W tym samym trybie Zarząd może w uzasadnionych przypadkach i w ramach posiadanych możliwości na wniosek członka dokonać zamiany posiadanego mieszkania na dwa mniejsze pod warunkiem, że suma powierzchni użytkowej nowo uzyskiwanych mieszkań w przybliżeniu będzie odpowiadać powierzchni użytkowej mieszkania przekazywanego Spółdzielni.

§ 17

1. Członkowie Sp-ni mogą za zgodą Sp-ni dokonywać wzajemnej zamiany zajmowanych mieszkań:

1/ na inne mieszkania spółdzielcze w tej samej lub innej Sp-ni,

2/ na mieszkanie będące w dyspozycji innych dysponentów, tj. samorządów lokalnych, zakładów pracy, itp.

2. Zamiana mieszkania z członkiem innej Sp-ni uzależniona jest od wyrażenia zgody na przyjęcie w poczet członków i dokonanie przydziału na rzecz dotychczasowego członka Sp-ni przez tę Sp-nię.

3. Zamiana mieszkania między członkiem Sp-ni i najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji innych dysponentów, uzależniona jest od wyrażenia zgody i dokonania przydziału mieszkania na rzecz dotychczasowego członka przez tych dysponentów.

4. Sp-nia wyraża zgodę na wzajemną zamianę we wszystkich przypadkach uzasadnionych słusznym interesem stron.

Decyzja odmowna może nastąpić w przypadku, gdy zamiana spowodowałaby naruszenie obowiązujących przepisów lub przyjęcie w poczet członków innej osoby nie byłoby możliwe. Decyzja odmowna wymaga pisemnego uzasadnienia i podania podstawy prawnej odmowy.

5. Członkowie Sp-ni posiadający mieszkania własnościowe w całości spłacone mogą dokonywać zamiany tych mieszkań między sobą albo z właścicielami mieszkań i domów jednorodzinnych wyłącznie w formie cywilno-prawnej.

6. Członek Sp-ni posiadający mieszkanie własnościowe spłacone lub nie spłacone w całości może dokonać zamiany z członkiem posiadającym mieszkanie lokatorskie spółdzielcze za zgodą i pośrednictwem Sp-ni.

Członkowie chcący dokonać zamiany, składają rezygnację z przysługujących im praw do zajmowanych lokali, a Zarząd dokonuje przydziałów zamiennych.

§ 18

1. Wzajemna zamiana mieszkań pomiędzy osobami, z których jedna jest członkiem zamieszkałym, bądź mieszka w zasobach innych dysponentów, a druga jest członkiem oczekującym, zakwalifikowanym w danym roku do przydziału mieszkania i otrzymała już lokalizację przyznanego mieszkania, może być dokonana za zgodą dysponentów mieszkania zajmowanego i mieszkania określonego w decyzji lokalizacyjnej.

2. Wzajemna zamiana lokalizacji mieszkań, zaproponowanych przez Sp-nię Mieszkaniową, pomiędzy członkami zakwalifikowanymi w tym samym roku do przydziału, w tej samej lub różnych Spółdzielniach, może być dokonana za zgodą Zarządu tych Sp-ni.

§ 19

Dział Członkowski prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.

§ 20

Za przeprowadzenie zamiany mieszkania Spółdzielnia pobiera od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę, jednorazową opłatę w wysokości zł.

IV Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i ustalania wysokości czynszów.

§ 21

1. Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości może wynajmować lokale mieszkalne stanowiące jej własność.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne osobom fizycznym lub prawnym nie będącym członkami Sp-ni.

§ 22

Przedmiotem najmu mogą być:

- 1/ Lokale mieszkalne, w stosunku do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu, a nie powstał obowiązek zwrotu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
- 2/ Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu w związku ze zobowiązaniami Spółdzielni w stosunku do innych osób fizycznych lub prawnych (np. umowa z Zarządem Miasta, zakładami pracy lub członkami, którzy na czas nie korzystania z lokalu przekazali go do dyspozycji Spółdzielni).

§ 23

1. Najem lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w § 22 odbywa się na podstawie umowy.
2. Szczegółowe obowiązki stron określa umowa najmu.
3. Okres wypowiedzenia umowy wynosi 1 m-c kalendarzowy.
4. Rozwiązanie umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia następuje w przypadku:
 - naruszenia postanowień zawartych w umowie,
 - naruszenia regulaminu porządku domowego,
 - zaległości czynszowych powyżej 2 m-cy,
 - podnajmowania lokalu mieszkalnego bez zgody Spółdzielni.

§ 24

1. Najemca zobowiązany jest wnieść kwotę odpowiadającą wysokości wkładu mieszkaniowego, przypadającego na wynajmowany lokal mieszkalny chyba, że nie powstał obowiązek zwrotu wkładu.

Wpłata wniesiona przez Najemcę stanowi zabezpieczenie należności wynajmującego z tytułu ewentualnych zaległości czynszowych oraz z tyt. zużycia urządzeń technicznych w lokalu mieszkalnym.

2. Kwota, o której mowa w pkt 1 podlega waloryzacji na zasadach i warunkach obowiązujących w odniesieniu do członkowskich wkładów mieszkaniowych.

3. Kwota, o której mowa w pkt 1 będzie wypłacona najemcy w ciągu jednego miesiąca po rozwiązaniu umowy i opróżnieniu lokalu, po uprzednim jej zwaloryzowaniu i potrąceniu należności Sp-ni.

§ 25

Oплата za używanie mieszkania zajmowanego na podstawie umowy najmu obejmuje rzeczywiste koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, odpisy na fundusz remontowy, koszty administracyjne, koszty dostaw c.o. i ciepłej wody oraz inne koszty określone w umowie.

§ 26

W sprawach nie uregulowanych w zakresie najmu lokali mieszkalnych obowiązują odpowiednie przepisy Prawa spółdzielczego oraz Kodeksu cywilnego.

§ 27

Niniejszy regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” i obowiązuje od dnia 01.04.1998r.

