

R E G U L A M I N

USTANAWIANIA SPÓŁDZIELCZYCH LOKATORSKICH PRAW DO LOKALI MIESZKALNYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W BUDYNKACH POSADOWIONYCH NA GRUNCIE O NIEUREGULOWANYM STANIE PRAWNYM, ODZYSKANYCH DO DYSPOZYCJI SM „OSTROBRAMSKA” W WARSZAWIE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Ilekcioć w regulaminie jest mowa:

- o Spółdzielni – należy przez to rozumieć SM „Ostrobramska”,
- o ustawie – należy przez to rozumieć Ustawę z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 845),
- o członku Spółdzielni – należy przez to rozumieć osobę fizyczną będącą członkiem Spółdzielni,
- o wkładzie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć wysokość wkładu mieszkaniowego, zwaloryzowanego według wartości rynkowej, jaki Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić osobie uprawnionej, jeżeli lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu (art. 11 ust.2⁶ ustawy)
- o wartości rynkowej – należy rozumieć wartość lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym,
- o lokalu – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 716.),
- o lokalu wolnym w sensie prawnym – należy rozumieć lokal do którego wygasło prawo z jakichkolwiek przyczyn,
- o gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym – należy rozumieć grunty w stosunku do których Spółdzielnia nie przysługuje rzeczowy tytuł prawny, zlokalizowanych przy ul.: Jarocińskiej 1, Łukowskiej 4,6,8, Witołińskiej 2, 4, 5, 6, 8.

II. ZASADY NABYCIA SPÓŁDZIELCZYCH LOKATORSKICH PRAW DO LOKALI.

§ 2.

Realizując roszczenia osób uprawnionych do zwrotu zwaloryzowanych wkładów mieszkaniowych lub ich części, opartego na art. 11 ust. 2⁶ ustawy, Spółdzielnia ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali wolnych w sensie prawnym, znajdujących się w budynkach posadowionych na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym.

§ 3.

Regulamin określa tryb wyłonienia osoby uprawnionej do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na warunkach określonych przepisami art. 11 ust.2⁶2⁹ ustawy.

§ 4.

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają obecni najemcy tych lokali, którzy aktualnie zajmują je na podstawie zawartej na czas oznaczony ze Spółdzielnią umowy najmu i zgłoszą gotowość do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, na warunkach określonych w regulaminie.
2. Warunki konieczne do zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu:
 1. wygaśnięcie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
 2. brak osób uprawnionych do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, wskazanych w art. 15 ust.2 lub o których mowa w art. 16¹ ustawy,
 3. brak możliwości prawnych przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu,
 4. jednorazowa wpłata pełnego wymaganego wkładu mieszkaniowego, dla danego lokalu, ustalonego według zasad określonych w ustawie i regulaminie.

§ 5.

W przypadku rezygnacji z prawa ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa przez dotychczasowego najemcę, Spółdzielnia ogłasza nabór kolejnych uprawnionych, według następujących zasad:

- 1)
 - 1) pierwszeństwo do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego mają dzieci członków Spółdzielni, nie posiadający praw rzeczowych, obligacyjnych lub spółdzielczych do lokalu mieszkalnego. Wymagane jest złożenie oświadczeń przez zainteresowanych,
 - 2) w przypadku braku chętnych spośród wymienionych wyżej grup, Spółdzielnia ogłasza ogólnie dostępny nabór kandydatów.
2. Powyższe zasady naboru osób uprawnionych mają zastosowanie także gdy lokal nie jest przedmiotem najmu.

III. TRYB OGŁASZANIA KONKURSU ORAZ ZASADY WYBORU KANDYDATÓW

§ 6.

1. Zawiadomienia o terminie konkursu zamieszczane są poprzez:
 - a) wywieszenie ogłoszeń w gablotach na klatkach schodowych w budynkach należących do Spółdzielni,
 - b) wywieszenie ogłoszenia w biurze Spółdzielni i jego zamieszczenia na stronie internetowej Spółdzielni,
 - c) zamieszczenia ogłoszenia w prasie lokalnej, w przypadku przeprowadzenia ogólnie dostępnego naboru, o którym mowa w § 5 pkt 2 powyżej.

§ 7.

1. Wyboru osoby uprawnionej do zawarcia umowy dokonuje Komisja konkursowa, w skład której wchodzi:
 - a) pracownicy Spółdzielni, wskazani przez Zarząd Spółdzielni, w ilości co najmniej trzech osób,
 - b) przedstawiciele Rady Nadzorczej, jako obserwatorzy nad pracami Komisji.Na czas rozpatrywania ofert, z prac Komisji wyłącza się stałego członka, który jest związany z osobą składającą ofertę. Wyłączonego członka komisji zastępuje się osobą wskazaną każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni.
2. Zasady składania i rozpatrywania przez Komisję ofert pochodzących z naboru są następujące:
 - a) oferty należy składać w zamkniętych kopertach , w terminie określonym w ogłoszeniu,
 - b) oferta musi zawierać:
 - dokładne dane oferenta, wraz z nr PESEL,
 - nr telefonu,
 - wskazanie dokładnego adresu lokalu, na który ma być zawarta umowa ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - oświadczenie oferenta i współmałżonka (dotyczy małżeństw) o braku prawa do innych lokali, oraz dokumenty świadczące o tym, że oferent jest dzieckiem członka Spółdzielni (dotyczy osób wymienionych w § 5 pkt.1 regulaminu),
 - termin wniesienia jednorazowego pełnego wymaganego zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego na konto Spółdzielni,
 - załączenie dowodu wpłaty wadium w wysokości 10 % wartości wkładu mieszkaniowego, wniesionego na konto Spółdzielni, które w przypadku wybrania oferty, zostanie zaliczone na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego,
 - wskazanie nr konta na które ma być zwrócone wadium w przypadku nie wybrania

przez Komisję oferty,

- opis dotychczasowych warunków mieszkaniowych oferenta, stanu rodzinnego,
- zgodę oferenta na przetwarzanie jego danych osobowych w związku z przeprowadzonym naborem.

3. Po weryfikacji, Komisja dokona wyboru oferta spośród ofert spełniających wszystkie kryteria formalne.
4. Komisja wybiera oferta mieszkającego w złych warunkach lokalowych i proponującego najkrótszy termin wpłaty wkładu mieszkaniowego.
5. Wniesione wadium w przypadku przegrania konkursu zostaje zwrócone na wskazane przez oferenta konto w terminie 14 dni od rozstrzygnięcia konkursu.
6. W przypadku niewniesienia przez oferenta wymaganego wkładu mieszkaniowego na konto Spółdzielni, z którą ma zostać zawarta umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, w podanym w ofercie terminie – wniesione wadium ulega przepadkowi. Nie podlega zwrotowi, a Spółdzielnia zwolniona jest z obowiązku zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu.
7. W przypadku jednoczesnego zgłoszenia przez Spółdzielnię większej liczby lokali do konkursu, oferent może złożyć tylko jedną ofertę na jeden lokal.
8. W przypadku złożenia tylko jednej oferty na wskazany lokal, oferta taka zostaje przyjęta do realizacji, pod warunkiem, że spełnia wszystkie wymogi.
9. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo unieważnienia naboru bez podawania przyczyn.
10. O wynikach prac Komisji, oferenci zostają powiadomieni poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń, w biurze Spółdzielni, następnego dnia po posiedzeniu Komisji.
11. Decyzja Komisji o wyborze oferenta nie podlega zaskarżeniu.

IV . USTANAWIANIE SPÓLDZIELCZYCH LOKATORSKICH PRAW DO LOKALI

§ 8.

1. Z osobą wybraną przez komisję , Spółdzielnia zawiera umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, stosownie do postanowień uregulowanych w art. 9 ust.1 i art. 11 ust. 2⁶ i ust. 2⁹ ustawy, z zastrzeżeniem że przed zawarciem umowy osoba zawierająca umowę wniosła wkład mieszkaniowy oraz zobowiąże się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa do przedmiotowego lokalu.

3. Termin wniesienia w całości wkładu mieszkaniowego jest niezmienny i nie podlega negocjacji.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 powyżej.

V. ZASADY USTALANIA I ROZLICZANIA WKŁADU MIESZKANIOWEGO

§ 9.

Rozliczenie z osobą uprawnioną do otrzymania zwrotu wkładu mieszkaniowego lub jego części przebiega w sposób następujący:

1. Spółdzielnia przejmuje do swojej dyspozycji, wolny w sensie prawnym lokal,
2. Rzeczoznawca majątkowy na zlecenie Spółdzielni ustala wartość rynkową lokalu,
3. Spółdzielnia ustala wysokość zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego i zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu (art. 11 ust. 2⁶ ustawy), z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych z tytułu użytkowania lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu (art. 11 ust. 2⁸ ustawy)
4. Warunkiem zwrotu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego albo jego części, o którym mowa w pkt. 3 jest:
 - a) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez osobę zobowiązaną i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie (art. 11 ust. 2⁷ pkt. 1 ustawy),
 - b) opróżnienie lokalu, chyba że osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu (art. 11 ust. 2⁷ pkt. 2 ustawy),

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10.

1. Wszelkie dokumenty związane z konkursem i wyborem osoby uprawnionej do zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu będą przechowywane w biurze Spółdzielni przez okres trzech lat.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem obowiązują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (Dz.U. z 2018r., poz. 845) oraz Kodeksu cywilnego.

§ 11.

Regulamin wchodzi w życie z dniemzatwierdzenia do realizacji i podpisania przez Zarząd Spółdzielni.