

## **Regulamin**

### **w sprawie przyjmowania członków, ustanawiania prawa do lokalu, ich rozdziału i zamiany lokali mieszkalnych.**

#### **I. Postanowienia ogólne.**

##### § 1.

1. Regulamin opracowany został na podstawie:

- a) statutu Spółdzielni uchwalonego w dniu 26 listopada 2007 r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Sądzie Rejonowym w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego tj. 21 maja 2008 r.
- b) ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U z 1995 r. Nr 54, poz. 288 z późn. zmianami).
- c) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.),
- d) ustawy z dnia 25 października 1991 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz ustaw - o księgach wieczystych i hipotece, Prawo Spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego i Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 115, poz. 496)
- e) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. Z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami)
- f) Kodeksu cywilnego

##### § 2.

Regulamin określa tryb i zasady:

- a) ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania,
- b) ustanawiania prawa odrębnej własności lokali,
- c) przekształcania tytułów prawnych do lokali,
- d) zamiany i najmu spółdzielczych lokali mieszkalnych,

##### § 3.

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w statucie.
2. Przyjmowanie nowych członków może nastąpić także w sytuacji:

- a) osób pozbawionych członkostwa w stosunku do których wygasły przyczyny jego pozbawienia, po spełnieniu warunków określonych w Statucie Sp-ni,
- b) gdy Spółdzielnia pozyskuje do swej dyspozycji lokale z odzysku lub z nowych inwestycji.

## **II. Tryb i zasady ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.**

### § 4.

1. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i gospodarczych członków oraz poprawy warunków zamieszkiwania odbywa się poprzez ustanawianie na ich rzecz w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni następujących tytułów prawnych do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu:
  - 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego:
    - a) po byłym członku na rzecz osób mających ustawowe roszczenie o przyjęcie w poczet członków
    - b) na rzecz osób dokonujących wzajemnej zamiany lokali
  - 2) prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu:
    - a) z nowych inwestycji,
    - b) ze sprzedaży lokalu w trybie przetargu organizowanego przez Spółdzielnię (lokale odzyskane wolne w sensie fizycznym i prawnym)
    - c) ze sprzedaży w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości,
  - 3) prawa najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, które Spółdzielnia posiada z odzysku.
2. Dla ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, członkowie mogą zakładać księgi wieczyste. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

Zasady rozdziału lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu wybudowanych w ramach nowych inwestycji.

### § 5.

1. W ramach nowych inwestycji mogą być budowane domy wielorodzinne i jednorodzinne oraz lokale o innym przeznaczeniu za środki własne członków lub osób niebędących członkami Spółdzielni, decydujących się na taką formę budownictwa.

2. Do budowy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu za środki własne, mogą przystępować członkowie Spółdzielni i inne osoby, ale pierwszeństwo w szczególności mają:
  - 1) członkowie ubiegający się o zamianę lokali mieszkalnych,
  - 2) osoby, których małżeństwo z członkami Spółdzielni ustało na skutek rozwodu,
  - 3) członkowie Spółdzielni nieposiadający mieszkań,
  - 4) osoby bliskie członka Spółdzielni wspólnie z nim mieszkające.
3. Naboru chętnych, o których mowa w ust. 3 dokonuje się przez ogłoszenie w prasie lokalnej i na stronie internetowej KSM.

#### § 6.

1. Osoby zainteresowane budową lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu za środki własne, a niebędące członkami Sp-ni mogą być przyjęte w poczet członków przed rozpoczęciem budowy, po wpłaceniu co najmniej 20 % wartości wstępnego kosztu budowy lokalu.
2. Rozwiązanie umowy o budowę lokalu w wyniku rezygnacji z ubiegania się o lokal realizowany za środki własne członka, jest równoznaczne z wypowiedzeniem stosunku członkostwa w Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. W przypadku rezygnacji przez osobę zainteresowaną z budowy lokalu, Spółdzielnia zwraca wniesiony wkład budowlany bez odsetek, w ciągu 7 dni od daty wniesienia środków przez osobę wstępującą w miejsce dotychczasowej, która zrezygnowała z budowy lokalu.
4. W przypadku pilnej wypłaty wkładu, gdy nie ma jeszcze osoby wstępującej, o której mowa w ust. 3, Spółdzielnia potrąca 6 % wysokości wymaganego wkładu jako część kosztów związanych z przygotowaniem inwestycji na dany lokal.

#### § 7.

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu na warunkach odrębnej własności, powstaje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą, do której stosuje się przepisy § 33 e statutu.
2. Rozdział lokali budowanych za środki własne członków Spółdzielni i innych osób na numery budynków, mieszkań i kondygnacji, odbywa się przy zachowaniu kolejności pisemnych zgłoszeń.

### Zasady rozdziału lokali mieszkalnych z odzysku.

#### § 8.

W ramach odzysku lokali mieszkalnych typu lokatorskiego, Spółdzielnia może ustanawiać dla członków lub osób nie będących członkami (w przypadku braku chętnych spośród

członków) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność w wyniku nabycia mieszkania w trybie przetargu, zorganizowanego przez Spółdzielnię, licytacji lub umowy.

### III. Tryb przenoszenia spółdzielczego lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębne prawo własności

#### § 9.

1. Na pisemne żądanie członka i jego małżonka, jeżeli pozostają w związku małżeńskim i uzyskali lokal w ramach wspólności majątkowej, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o wyodrębnienie i przeniesienie własności lokalu, po uregulowaniu przez niego, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności, wszystkich zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, chyba, że nieruchomości gruntowa na której posadowiony jest budynek nie ma uregulowanego stanu prawnego lub toczy się postępowanie o wykup gruntu na własność Spółdzielni.
2. Tytuły zobowiązań finansowych względem Spółdzielni oraz termin ich wniesienia przez członków Sp-ni ubiegających się o zawarcie umowy przeniesienia lokalu, określa Statut Spółdzielni i uchwała Zarządu określająca przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
3. Członek, któremu Spółdzielnia odmawia przeniesienia własności lokalu w odrębne prawo bez uzasadnionego powodu, może wystąpić do właściwego Sądu z pozwem o nakazanie złożenia przez Spółdzielnię stosownego oświadczenia woli.

### **IV. ZMIANY LOKALI MIESZKALNYCH.**

#### § 10.

1. Prawo do lokalu spółdzielczego można również uzyskać w drodze dokonanej przez członka Sp-ni wzajemnej zamiany lokali mieszkalnych.
2. Członek Spółdzielni, którego potrzeby mieszkaniowe i jego rodziny uległy zmianie, może zamienić jeden lokal spółdzielczy na drugi, mieszkanie spółdzielcze na kwaterunkowe, na odrębną własność lokalu lub własność domu jednorodzinnego.
3. Spółdzielnia może dokonywać, w ramach istniejących możliwości zamiany spółdzielczej lokali mieszkalnych typu lokatorskiego wg następujących kryteriów:
  - a) mniejszego na większy,
  - b) większego na mniejszy,

- c) na równorzędny,
  - d) dwóch lokali mieszkalnych na jeden lokal o powierzchni użytkowej w granicach zwalnianych lokali,
4. Przez zamianę spółdzielczą lokalu mieszkalnego, rozumieć należy ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego typu lokatorskiego i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

#### § 11.

1. Członkowie mogą dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali.
2. Zamiana mieszkań typu lokatorskiego między członkami Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a członkami innej spółdzielni, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez zarządy zainteresowanych spółdzielni i ma charakter zamiany spółdzielczej, dokonywanej przez Spółdzielnię.
3. Zamiana mieszkania typu lokatorskiego między członkiem Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a najemcą lokalu mieszkalnego należącego do innego dysponenta uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponentów lokalami i ma charakter zamiany dokonywanej przez Spółdzielnię.
4. Kontrahenci zamiany wzajemnej mieszkań rozliczają między sobą nakłady dodatkowego wyposażenia mieszkań, zwiększających jego wartości użytkowe.
5. Przy tzw. zamianie spółdzielczej, o której mowa w ust. 2 i 3, Zarząd Spółdzielni rozstrzyga nie tylko o członkostwie, ale o przyznaniu nowego prawa do lokalu i ocenia, czy zamiana jest dopuszczalna z punktu widzenia formalnego (tytuł prawny do lokalu, zgoda współmałżonka, czy skutek zamiany nie dojdzie do zagęszczenia poniżej normy sanitarnej) i merytorycznego.

#### § 12.

1. Zamiana lokali spółdzielczych może mieć również miejsce w formie zamiany cywilnej występującej tylko przy lokalach własnościowych, a w szczególności:
  - 1) zamiana spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego oraz prawa odrębnej własności lokalu między zainteresowanymi osobami, która odbywa się w drodze cywilnoprawnej umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
  - 2) zamiana mieszkań między członkami Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej lub Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej i innych spółdzielni posiadających mieszkanie typu spółdzielczego własnościowego i typu lokatorskiego, którzy wyrażają chęć

wzajemnej zamiany mieszkań, dokonywana jest ona za zgodą Spółdzielni w drodze cywilnoprawnej umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

2. W przypadkach zamian, o których mowa w ust. 1, sama umowa stron w formie aktu notarialnego przenosi wzajemne prawa na kontrahentów umowy i stanowi tytuł prawny do mieszkania. Ten sposób zamiany jest jedną z form zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### § 13.

W przypadku dokonania zamiany spółdzielczej mieszkań w ramach Spółdzielni, Zarząd obowiązany jest:

- a) wypłacić należności z tytułu wygasłego prawa bądź zaliczyć te należności na poczet wymaganego wkładu, jaki obowiązany jest wnieść członek uzyskujący prawo do lokalu zamiennego.
- b) ustanowić w drodze pisemnej umowy nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

#### § 14.

Zamiana lokali mieszkalnych dokonywana jest na zgodny wniosek członka Spółdzielni, jego współmałżonka, jak również pełnoletnich osób zamieszkujących (zameldowanych) wspólnie z członkiem w lokalu mieszkalnym.

#### § 15.

1. Spółdzielnia rejestruje wnioski o zamianę mieszkań, składane przez członków nie mających partnerów do zamiany wzajemnej, w kolejności wpływu w rejestrze zamian, który udostępniany jest zainteresowanym członkom.
2. Spółdzielnia może odmówić przyjęcia wniosku o zamianę lokalu mieszkalnego, jeżeli żądanie ustanowienia prawa do lokalu zamiennego przekracza możliwości realizacyjne Spółdzielni lub członek posiada zaległości w opłatach za dotychczas używany lokal mieszkalny.
3. Od odmowy przyjęcia wniosku o zamianę mieszkania, członek Spółdzielni może złożyć odwołanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni.

#### § 16.

1. Wniosek członka o zamianę spółdzielczego lokalu mieszkalnego nie musi zawierać wskazania potrzeb uzasadniających dokonania zamiany, ale powinien określić:
  - a) warunki, jakim ma odpowiadać lokal zamienny oraz
  - b) zrzeczenie się spółdzielczego prawa do zajmowanego lokalu, w przypadku ustanowienia na jego rzecz nowego prawa do lokalu zamiennego.
2. Wszczynając postępowanie o spółdzielczą zamianę lokalu mieszkalnego, Zarząd Spółdzielni gromadzi w tej sprawie m.in. dokumenty:

- a) zobowiązanie członka do przedłożenia Spółdzielni operatu o wartości rynkowej dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego opracowanego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- b) zobowiązanie członka do wniesienia uzupełnienia wkładu mieszkaniowego,
- c) oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa, jeżeli zamiana realizowana jest w zasobach innej Spółdzielni lub innego dysponenta lokalami.

#### § 17.

1. Wnioski o zamianę lokali mieszkalnych, Zarząd realizuje poprzez ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z odzysku, po uprzednim wygaśnięciu tego prawa.
2. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o którym mowa w ust. 1, następuje na zasadzie wzajemnej zamiany lokali mieszkalnych, na wniosek członków Spółdzielni lub Zarządu Spółdzielni.

### **V. ZASADY NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH**

#### § 18.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, dla których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1, członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni, które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu w Kielcach, z zachowaniem prawa pierwszeństwa dla rodzin członków Spółdzielni. Oferty przedkładane są wg kolejności złożonych wniosków o najem lokalu.
3. Spółdzielnia może przyznać na warunkach najmu lokal mieszkalny byłemu członkowi Sp-ni w stosunku do którego Sąd orzekł eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego.
4. Najemca wnosi kwotę będącą zabezpieczeniem pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, wymiany zużytych urządzeń sanitarnych i inne, przysługującej Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu, zwaną kaucją. Wysokość kaucji wynosi 12 – krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Kaucję wnosi się przed objęciem lokalu mieszkalnego.
5. Kaucja podlega waloryzacji zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w chwili przekazania do dyspozycji Sp-ni lokalu mieszkalnego – podlega zwrotowi. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo potrącenia z kaucji ewentualnych zaległości czynszowych oraz za szkody wyrządzone w lokalu.

6. Prawa i obowiązki, wysokość czynszu i innych opłat oraz wysokość kaucji określają postanowienia umowy między najemcą, a Zarządem Spółdzielni. Czynsz za używanie najmowanego mieszkania obejmuje koszty ponoszone przez Spółdzielnię w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz inne koszty określone w umowie. Szczegółowe zasady dot. wysokości czynszu i opłat (zależnych i niezależnych od Spółdzielni) określa Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie mieszkań.
7. Po zawarciu umowy najmu, a przed wydaniem lokalu najemcy, strony sporządzają protokół w którym określa się stan techniczny lokalu, stopień zużycia w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.
8. Do najmu spółdzielczych lokali mieszkalnych mają zastosowanie przepisy:
  - a) Statutu Spółdzielni oraz Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dotyczy to również sytuacji po ustaniu stosunku najmu lokalu mieszkalnego,
  - b) Regulaminu rozgraniczającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych.

#### § 19.

Szczegółowe zasady używania spółdzielczych lokali mieszkalnych oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.