

REGULAMIN
USTANAWIANIA SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU
MIESZKALNEGO w zasobach Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Suwałkach

§ 1

1. Regulamin określa zasady i tryb przyznawania mieszkań osobom ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanych przez Spółdzielnię ze środków własnych i kredytu bankowego.
2. Spółdzielnia ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkań w oparciu o przepisy:
 - a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
 - b) Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach,
 - c) Kodeksu Cywilnego.

§ 2

1. W celu uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osoba ubiegająca się o to prawo, winna zawrzeć ze spółdzielnią stosowną umowę o realizację takiego przedsięwzięcia.
2. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zobowiązuje strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie Spółdzielni do wybudowania lokalu,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie zaliczki na wkład mieszkaniowy co najmniej w wysokości 20% przewidywanych kosztów budowy lokalu mieszkalnego,
 - e) zobowiązanie osoby do uiszczania opłat określonych w ustawie i innych aktach spółdzielni,
 - f) informację, iż z dniem zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego staje się członkiem Spółdzielni.

3. Spółdzielnia nie ingeruje w określenie wielkości mieszkania, o które ubiega się członek Spółdzielni.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 3

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy o budowę lokalu winna złożyć stosowny wniosek. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do regulaminu.
2. Kompletne wnioski będą rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni w kolejności wpływu i kwalifikowane w zależności od sytuacji finansowej osoby ubiegającej się o zawarcie umowy o budowę lokalu.
3. Spółdzielnia wyrazi gotowość zawarcia umowy o budowę lokalu z osobą, która wykaże dochód miesięczny (tj. po potrąceniu wszystkich należności) pozostający do dyspozycji całego gospodarstwa domowego nie niższy od dwukrotnej sumy wszystkich przewidzianych opłat (tj. miesięcznej raty kredytu wraz z należnymi odsetkami i opłatami za użytkowanie mieszkania).
4. Jeżeli osoba ubiegająca się o zawarcie umowy o budowę lokalu nie posiada dochodów lub posiada dochody niższe od określonych w ust. 3 to gwarantem wpłaty przez nią zobowiązania winien być poręczyciel, który składa stosowne oświadczenie o dochodach we wniosku, o którym mowa w ust. 1.
5. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy o budowę lokalu nie może posiadać prawa do innego lokalu mieszkalnego w Suwałkach.
6. Warunkiem zawarcia takiej umowy z osobą posiadającą tytuł do innego lokalu mieszkalnego jest złożenie deklaracji wyzbycia się tego tytułu do czasu zasiedlenia nowego mieszkania.
7. Przed zawarciem umowy o budowę lokalu należy wnieść wkład mieszkaniowy ustalony przez Spółdzielnię dla danego mieszkania (w danym budynku).
8. Jeśli o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zabiega osoba pozostająca w związku małżeńskim umowę o budowę lokalu zawiera się z obojgiem małżonków.

§ 4

1. Członek Spółdzielni, któremu ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest obowiązany pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją

i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz uczestniczyć w spłacie kredytu wraz z kosztami jego uzyskania (odsetki, prowizja itp.) poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

2. Opłaty eksploatacyjne w Spółdzielni są ustalane przez Radę Nadzorczą i kalkulowane w taki sposób, by suma opłat eksploatacyjnych za użytkowanie wszystkich lokali pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów, a w budynkach obciążonych kredytem, również spłatę kredytu zaciągniętego na ich budowę.
3. Spółdzielnia może wszcząć postępowanie sądowe o wygaszenie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeśli członek zalega z opłatami za okres, co najmniej 6 miesięcy lub używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem, albo wykracza przeciw porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub części wspólnej nieruchomości.
4. Po uregulowaniu przez członka wszystkich zobowiązań przypadających na jego lokal, związanych z budową całej nieruchomości w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, przysługiwać mu będzie roszczenie o przeniesienie na niego własności lokalu.

§ 5

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z chwilą śmierci członka roszczenie o to prawo przysługuje jego osobom bliskim w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Po ustaniu małżeństwa (rozwód lub unieważnienie) byli małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 4 ust.1.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem pkt. 1 i 2, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
4. Z kwoty uzyskanej w przetargu Spółdzielnia potrąca przypadającą na dany lokal część zobowiązań związanych z budową, koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty przetargu i inne zobowiązania byłego członka wobec Spółdzielni. Pozostałą kwotę

wypłaca osobom uprawnionym.

§ 6

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie podlega dziedziczeniu, nie przechodzi na spadkobierców.
2. Prawa tego nie można obciążyć hipoteką i prowadzić z niego egzekucji.
3. Czynności, o których mowa w pkt. 1 i 2 są możliwe dopiero po przeniesieniu mieszkania w odrębną własność.

§ 7

1. Zmiany regulaminu wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Regulamin został zatwierdzony przez Radę nadzorczą Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach na posiedzeniu w dniu 26.10.2017 r. Uchwałą Nr 18/17 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.