

Regulamin ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Na podstawie: ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Statutu Spółdzielni oraz § 3 ust. 1 pkt 31 regulaminu Rady Nadzorczej – uchwała się niniejszy regulamin.

Postanowienia ogólne.

§ 1

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, którego budowę finansowano przy wykorzystaniu środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM), Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3-ch miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa tego lokalu. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Wyceny wartości lokalu dokonuje rzeczoznawca majątkowy na koszt zainteresowanego.
5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2 jest opróżnienie lokalu.

Postępowanie przetargowe.

§ 2

1. Przetarg na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd.
2. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu pisemnego nieograniczonego.
3. Koszty ogłoszenia (ewentualnie kolejnych ogłoszeń) ponosi wygrywający przetarg.
4. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni, wywiesza się w siedzibie Spółdzielni oraz podaje do publicznej wiadomości przez zamieszczenie w prasie lokalnej, co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. W jednym ogłoszeniu można zamieszczać informacje o przetargach na więcej niż jedną nieruchomość.

5. Przed ogłoszeniem o przetargu, Zarząd rozpatruje wnioski członków, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłosili gotowość zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz wnioski o zamianę lokalu. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku nie zamieszcza się ogłoszenia o przetargu.
6. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd przeprowadza niezwłocznie drugi przetarg, w którym może obniżyć cenę wywoławczą do wysokości nie niższej niż 80% wartości rynkowej lokalu.
7. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd nie ma obowiązku organizowania dalszych przetargów, a prawo do lokalu może być zbyte w drodze rokowań za najwyższą oferowaną cenę.
8. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - a) nazwę i adres Spółdzielni,
 - b) opis i lokalizację lokalu,
 - c) cenę wywoławczą, w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6,
 - d) miejsce i termin składania ofert,
 - e) miejsce i termin otwarcia ofert,
 - f) kwotę wadium i termin jej wpłacenia,
 - g) inne informacje bądź warunki uznane przez Zarząd za istotne.
9. W przetargu na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mogą brać udział wyłącznie osoby fizyczne.
10. Warunkiem uczestniczenia w przetargu jest wniesienie wadium w terminie i wysokości podanej w ogłoszeniu. O wysokości wadium decyduje każdorazowo Zarząd Spółdzielni. Wadium zwraca się w wysokości nominalnej, w terminie 7 dni po odwołaniu albo zamknięciu przetargu. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet ceny nabycia prawa (wkładu mieszkaniowego). Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się wygrywającego przetarg od dokonania czynności, o których mowa w ust. 17.
11. Każda osoba przystępująca do przetargu zobowiązana jest złożyć pisemną ofertę w zamkniętej kopercie z dopiskiem „Przetarg”. Do oferty powinien być dołączony dowód wpłaty wadium. Oferta powinna zawierać:
 - a) imię i nazwisko oferenta,
 - b) adres zamieszkania lub adres do korespondencji,
 - c) wniosek kwalifikacyjny,
 - d) deklarację o dochodach,
 - e) oferowaną cenę,
 - f) własnoręczny podpis oferenta.
12. Do wykonania czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu Zarząd powołuje komisję przetargową - stałą lub czasową. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej, w składzie od 3 do 5 osób, wyznacza Zarząd spośród pracowników Spółdzielni.
13. Do obowiązków komisji przetargowej należy:
 - a) przygotowanie tekstu ogłoszenia o przetargu,
 - b) sporządzenie listy otrzymanych ofert,
 - c) odrzucenie ofert niespełniających wymogów określonych w ust. 11,
 - d) wybór najkorzystniejszej oferty,
 - e) sporządzenie protokołu z otwarcia ofert (protokół powinien określać skład osobowy komisji przetargowej, datę i miejsce otwarcia ofert, dane oferentów, wysokość ceny przez nich oferowanej, informację o uiszczeniu wadium i wskazanie oferty najkorzystniejszej, podpisy członków komisji).

14. Przetarg może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
15. Otwarcie ofert odbywa się w terminie i miejscu podanym w ogłoszeniu i ma charakter niejawnny.
16. O wyniku lub o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru oferty Spółdzielnia zawiadamia uczestników przetargu w formie pisemnej w terminie 7 dni.
17. Wygrywający przetarg, w terminie wskazanym przez Zarząd Spółdzielni, jest zobowiązany:
 - a) wpłacić na konto Spółdzielni cenę wskazaną w ofercie,
 - b) wpłacić na konto Spółdzielni wpisowe oraz udziały, zgodnie z postanowieniami Statutu,
 - c) złożyć deklarację członkowską zgodnie z postanowieniami Statutu,
 - d) wpłacić na konto Spółdzielni kwotę odpowiadającą kosztom ogłoszenia o przetargu.
18. Warunkiem zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pomiędzy wygrywającym przetarg, a Spółdzielnią jest dokonanie przez wygrywającego czynności, o których mowa w ust. 17.
19. W przypadku niedokonania przez wygrywającego przetarg którejkolwiek z czynności, o których mowa w ust. 17, Spółdzielnia jest uprawniona do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli o wyborze oferty.
20. W przypadku złożenia równorzędnych ofert o pierwszeństwie decyduje data i godzina złożenia oferty.
21. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
22. Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo odwołania albo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny. O unieważnieniu przetargu Spółdzielnia zawiadamia oferentów w formie pisemnej.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 3

1. Do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, którego budowę finansowano ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem przepisów poniższych.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, którego budowę finansowano ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego może należeć wyłącznie do osoby fizycznej, zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw, jeżeli spełnione zostały następujące warunki:
 - a) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
 - b) dochód gospodarstwa domowego w miesiącu poprzedzającym datę zawarcia umowy nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie, więcej niż:
 - o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

Wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia ogłasza Prezes Głównego Urzędu Statystycznego w dzienniku Urzędowym RP Monitor Polski, zgodnie z przepisami ustawy, o której mowa w ust.1.

- c) dochód gospodarstwa domowego w miesiącu poprzedzającym datę zawarcia umowy nie jest niższy niż:
- 200% najniższej emerytury - w gospodarstwie jednoosobowym,
 - 150% najniższej emerytury - w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie dwuosobowym,
 - 120% najniższej emerytury - w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie trzyosobowym
 - 110% najniższej emerytury - w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie czteroosobowym
 - 100% najniższej emerytury - w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie pięcioosobowym i więcej.
- Wysokość najniższej emerytury jest określana przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych na podstawie odrębnych przepisów.
3. Kwalifikacja osób fizycznych, które spełniają warunki określone w ust. 1, prowadzona będzie według następującej kolejności:
 - a) z pierwszeństwa korzystają członkowie oczekujący, o kolejności decydować będzie data przyjęcia w poczet członków według wpisu do rejestru,
 - b) pozostałe osoby.
 4. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a pomocą uzyskaną z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Członek obowiązany jest do wniesienia zaliczki na wkład mieszkaniowy nie mniejszej niż 30% kosztu inwestycji.
 5. Lokal mieszkalny powinien zostać zasiedlony w terminie 30 dni od daty postawienia go do dyspozycji członka. Nie zasiedlenie lokalu w tym terminie może być przyczyną wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię.
 6. Zawarcie umowy uzależnia się od rozliczenia się przez członka i osoby objęte umową z zajmowanych dotychczas lokali.
 7. Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, którego budowę finansowano ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego jest prawem niezbywalnym, nie podlegającym dziedziczeniu i egzekucji.
 8. W zakresie nieuregulowanym w ustawie, o której mowa w ust. 2 oraz w Statucie, do spółdzielczych lokatorskich lokali mieszkalnych budowanych przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego stosuje się postanowienia regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

§ 4

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodzisku Wlkp. w dniu 15.11.2012r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Andrzej Hemmerling

SEKRETARZ RADY

Eliza Stefańska