

UMOWA O USTANOWIENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu w Warszawie
pomiędzy:

ŚRODOWISKOWĄ SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ NIEWIDOMYCH z siedzibą
w 00-670 Warszawa ul. Wilcza 70 /44NIP 525-10-00-916
reprezentowaną przez:

1. – Prezes Zarządu
2. – Członek Zarządu
3. – Członek Zarządu

a

Panią/em członkiem Spółdzielni wpisaną/ym do rejestru pod nr
..... zam.

.....legitymującym się dowodem osobistym nr

.....wydanym przez

..... zwaną/ym w umowie „Członkiem”

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w art.15 pkt.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Z chwilą zawarcia niniejszej umowy Członek Spółdzielni uzyskuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr w budynku przy ul. w Warszawie o powierzchni użytkowej m2 składającego się z.....
3. Spółdzielnia potwierdza, iż jest współwłaścicielem budynku wymienionego w ust. 2.

§ 3

Członek wniósł wymagany wkład mieszkaniowy związany ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego wymienionego w §1 na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U.2013.1222 j.t. z 2013 r., ze zmianami)

§ 3

Członek Spółdzielni ma prawo używać przedmiotowy lokal na cele mieszkalne ze swoją rodziną i domownikami

Lp.	Nazwisko i imię	Stosunek pokrewieństwa	Data urodzenia

§ 4

1. Członek zobowiązuje się użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i stosować się do postanowień Regulaminu Porządku Domowego.
2. Dokonywanie zmian w układzie instalacji technicznych, elementów konstrukcyjnych budynków, a także w wystroju zewnętrznym budynku wymaga zgody Spółdzielni.

§ 5

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzgodnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni,
 - 3) zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielnikowych, kontroli stanu tych urządzeń oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt

Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

6. W okresie używania lokalu zamiennego Członek Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i 6, jest lokal zamienny w rozumieniu Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U.2014.150 z 2014r., ze zmianami),

§ 6

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – do zaworu głównego lokalu, Także wymiany pionów kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami.
2. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają Członka, a w szczególności:
 - 1) naprawy i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy i wymianę okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń i instalacji techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z ich wymianą,
 - 4) naprawy i wymianę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien (od strony wewnętrznej i zewnętrznej), wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych oraz balustrad balkonowych, w celu utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy Członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża Członka.
4. W przypadku opróżnienia lokalu, po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Członek obowiązany jest pokryć koszty odnowienia lokalu lub pozostawić lokal odnowiony.
5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków Członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego Członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 7

1. Członek jest obowiązany wnosić miesięczne opłaty na pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów zgodnie z postanowieniami Statutu. Członek Spółdzielni jest również obowiązany uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Opłaty, o których mowa w ust.1 członek obowiązany jest wnosić co miesiąc z góry do 15-go dnia miesiąca. W przypadku niedotrzymania tego terminu przez Członka Spółdzielnia będzie naliczać odsetki za zwłokę.
3. Za opłaty, o których mowa w ust.1 solidarnie z Członkiem Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.3, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. Szczegółowe zasady rozliczania wydatków Spółdzielni, o których mowa w ust.1 i ustalania wysokości opłat dla lokali określa Regulamin, z którego treścią członek zapoznał się.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić Członka co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. Członek może kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 21 Statutu Spółdzielni, a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej.
8. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia Członka z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

§ 8

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez Członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, Członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

3. Umowy zawarte przez Członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 9

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
2. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 10

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.
2. Były małżonek nie będący Członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
3. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1 – 2 Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie.
4. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 11

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
3. Przepis § 2 stosuje się odpowiednio.
4. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 12

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 10 ust.2, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługują zamieszkałym

razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 11, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
5. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 13

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego Członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do realizacji roszczeń, o których mowa w § 12, Spółdzielnia zwraca zgodnie z postanowieniami statutu uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
4. Wartość rynkowa lokalu jest ustalana przez rzeczoznawcę majątkowego.
5. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę wnioskującą zwrot wkładu mieszkaniowego.
6. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy ustalony w sposób określony w ust. 3 – 5 nie może być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od Członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
7. Warunkiem wypłaty należnej kwoty wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w ust. 1.
8. Z należnej osobie uprawnionej kwoty wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne wobec Członka, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a w szczególności z tytułu zaległości w opłatach za używanie lokalu.

§ 14

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłat i wpłat, o których mowa w ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie Spółdzielni.

§ 15

Umowę sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

.....
Członek Spółdzielni

.....
Zarząd Spółdzielni