

REGULAMIN
W SPRAWIE ZASAD PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW,
USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI MIESZKALNYCH,
PRZYDZIAŁU, NAJMU I ZMIANY LOKALI MIESZKALNYCH

W
Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin zasad przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, przydziału, najmu i zamiany lokali mieszkalnych sporządzony został w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U.2013.1443 z póź. zmianami),
2. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U.2013.1222 j.t. z 2013 r., ze zmianami)
3. Ustawie o własności lokali – z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zmianami),
4. 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),
5. Statut Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych zarejestrowany na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Warszawie z dnia 28 września 2015r.

§ 2

Ilekoć w Regulaminie jest mowa o:

1. **Statucie** – oznacza to Statut Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych zarejestrowany na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Warszawie z dnia 11 września 2015 r.
2. **Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych** – oznacza to Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U.2013.1222 j.t. z 2013 r., ze zmianami)
3. **Ustawy o własności lokali** - oznacza to Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zmianami),
4. **Ekspektatywie** – oznacza to roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu

5. **Regulaminie** – oznacza to niniejszy regulamin

II. **Przyjęcie w poczet członków**

§ 3

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
3. Osoba ubezwłasnowolniona działa wobec Spółdzielni przez ustanowionego kuratora a osoba małoletnia przez ustawowego przedstawiciela.
4. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

§ 4

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni o ile spełnia jedno z wymagań, o których mowa w **§10 ust. 1 Statutu**.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z wymagań, o których mowa w **§10 ust. 2 Statutu**.
3. W poczet członków może być przyjęta ponownie osoba wykluczona lub wykreślona ze Spółdzielni, która usunęła przyczynę wykluczenia lub wykreślenia, a prawo do lokalu nie wygasło.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie przez osobę ubiegającą się o członkostwo, własnoręcznie podpisanej deklaracji członkowskiej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności
2. Deklaracja powinna zawierać, imię i nazwisko, PESEL, adres zamieszkania (a w przypadku osoby prawnej, jej nazwę, status prawny, numer właściwego rejestru, siedzibę oraz adres), adres do korespondencji, a także ilość zadeklarowanych udziałów.
3. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel lub kurator.
4. Wzór deklaracji członkowskiej stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu.

5. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

§ 6

1. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd do tego upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od złożenia deklaracji.
4. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
5. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o wniesieniu odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.
7. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom **§ 10 Statutu**. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, chyba że jest on spadkobiercą zadłużonego lokalu po byłym członku lub sam spowodował to zadłużenie.
8. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
9. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o tym prawie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 7

1. Spółdzielnia prowadzi, z zachowaniem numeracji ciągłej, rejestr członków Spółdzielni, zawierający następujące dane:
 - 1) imiona i nazwiska,
 - 2) miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę),
 - 3) adres do korespondencji,
 - 4) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
 - 5) datę przyjęcia w poczet członków,
 - 6) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,

- 7) numer ewidencyjny PESEL lub numer właściwego rejestru, w przypadku osoby prawnej.
2. Rejestr Członków jest jednolity dla Członków osób fizycznych i Członków osób prawnych.
3. W rejestrze Spółdzielnia może zamieszczać informacje o zaległościach z tytułu opłat związanych z członkostwem w Spółdzielni, w szczególności z tytułu opłat za używanie lokali, rat kredytu mieszkaniowego oraz naliczonych ustawowych odsetek za zwłokę.
4. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków. Wgląd do rejestru uzależniony jest od wykazania się członkostwem Spółdzielni, a w odniesieniu do osób trzecich wykazaniem, że są małżonkiem Członka Spółdzielni lub wierzycielem Członka albo Spółdzielni.

§ 8

1. Akta członkowskie prowadzi się odrębnie dla każdego Członka Spółdzielni.
2. Akta te opatrzone są numerem członkowskim, imieniem i nazwiskiem oraz adresem zamieszkania członka.
3. Akta członkowskie są dokumentami poufnymi.
4. Do wglądu w te akta uprawnieni są:
 - 1) Członek i współmałżonek Członka – których akta dotyczą
 - 2) członkowie Zarządu,
 - 3) wyznaczeni pracownicy,
 - 4) inni pracownicy, za zgodą Zarządu,
 - 5) radca prawny
 - 6) członkowie Rady Nadzorczej w ramach czynności kontrolnych i opiniujących
 - 7) lustrator i inne organy kontrolne w ramach prowadzonej kontroli lub lustracji

III. Wpisowe i udziały

§ 9

1. Wysokość wpisowego i udziału nie może przekraczać wysokości 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę. Wysokość wpisowego i udziału określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
2. Uchwała wymieniona w ust. 1 stanowi **załącznik nr 2** do niniejszego regulaminu.

3. Członek Spółdzielni, ubiegający się o lokal mieszkalny jest zobowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek ubiegający się o lokal użytkowy lub garaż co najmniej 5 udziałów.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa pod rygorem rozwiązania stosunku członkostwa. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe.
5. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.
6. Członek Spółdzielni nie może potrącać swoich opłat za używanie lokalu lub miejsca postojowego z wierzytelności przysługujących Członkowi wobec Spółdzielni.
7. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercą zmarłego Członka z tytułu udziałów winno być dokonane na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym Członek przestał należeć do Spółdzielni, w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia, pod warunkiem opróżnienia lokalu spółdzielczego.

IV. Ustalenie praw do lokali

§ 10

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może ustanowić:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) odrębną własność lokalu mieszkalnego lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) wynajmować członkom i innym osobom fizycznym i prawnym lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Wydane przed dniem wejścia w życie **Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych** przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy o ustanowieniu tego prawa, między Spółdzielnią a członkiem.

§ 11

1. Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię, są zbywane na zasadzie przetargu lub wyboru ofert na ustanowienie prawa odrębnej własności.
2. W przypadku braku chętnych do objęcia lokalu mieszkalnego na zasadzie prawa odrębnej własności do lokalu, po wyczerpaniu procedury przetargowej, Spółdzielnia przyznaje lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu.

3. Zarząd w uzasadnionych przypadkach może odstąpić od trybów ustanawiania prawa pierwszeństwa do lokali określonych w **ust. 1**.

a. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 12

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu następuje w ramach realizacji roszczeń członków przewidzianych w **Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie**.
3. Ustanowienie prawa, o którym mowa wyżej następuje w drodze pisemnej umowy zawartej między Spółdzielnią a członkiem. Spółdzielnię reprezentuje Zarząd zgodnie z **§ 106 ust. 1 Statutu**.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pomiędzy Członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ma być ustanowione na rzecz obojga małżonków, oboje małżonkowie muszą być wymienieni jako strona, z którą Spółdzielnia zawiera umowę.
7. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w **Statucie i Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych**.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
10. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
11. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w **Statucie i Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych**.
12. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcia prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
13. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia ciążącego na lokalu.

14. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w **ust. 13**, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
15. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w **ust. 13**, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
16. Wzór umowy stanowi **załącznik nr 3** do niniejszego Regulaminu.

§ 13

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

b. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 14

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest opisane w **§ 28 - §32 Statutu**.
2. Prawo to nie będzie stosowane w nowych inwestycjach.

c. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 15

1. Spółdzielnia może ustanowić odrębną własność lokalu w drodze umowy, a także na podstawie jednostronnej czynności prawnej.
2. Odrębna własność lokali ustanawiana jest:
 - 1) na rzecz członka – w razie zrealizowania umowy o budowę lokalu,
 - 2) na rzecz członka posiadającego lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – w ramach realizacji żądań o przekształcenie prawa do lokalu,
 - 3) na rzecz osoby (osób) posiadających własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – w ramach realizacji żądań o przekształcenie prawa do lokalu.
3. Umowy tego rodzaju Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd, w trybie **§ 106 ust. 1 Statutu**, zawiera z osobami uprawnionymi w formie aktu notarialnego.

4. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego; do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
5. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.
6. W takim wypadku wysokość udziałów nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
7. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.
8. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
9. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 16

1. W wypadku realizacji nowych inwestycji, z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu,
3. a ponadto powinna określać:
 - 1) adres lokalu lub jego lokalizację, wstępny numer lokalu,
 - 2) wysokość wstępnie ustalonego wkładu budowlanego,
 - 3) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
 - 4) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia kosztów budowy lokalu,
 - 5) zasady ustalania kosztów budowy lokalu,
 - 6) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 7) tryb i skutki wypowiedzenia umowy ,
 - 8) rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego lub jego wniesionej części w wypadku rozwiązania umowy.
4. Członek Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie o której mowa w **ust. 1**.

5. Przepisy **ust. 2 oraz ust. 3 pkt. 2) i 3) i ust. 4** nie dotyczą członków, którzy zawierają umowę o budowę lokalu bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nie obejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

§ 17

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w **§ 16 ust. 1**, powstaje ekspektatywa odrębnej własności lokalu.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy,
4. z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
5. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 18

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy określonych w **§ 16 ust. 1 – 2 i ust. 3 pkt. 3) Regulaminu**, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 19

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu.

2. Jeżeli na podstawie odrębnych przepisów wymagane jest pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia.
3. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
4. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie tego prawa.
5. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji właściciela, wnosi on opłaty, o których mowa w rozdziale V Statutu.

§ 20

W zakresie nieuregulowanym w **Regulaminie**, **Statucie** lub **Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych**, w stosunku do prawa odrębnej własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy **Ustawy o własności lokali**.

d. Udostępnianie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na podstawie innych tytułów prawnych

§ 21

1. Spółdzielnia posiadając między innymi, następujące powierzchnie:
 - 1) Lokale mieszkalne
 - 2) Pomieszczenia garażowego
 - 3) Powierzchnia wspólna
 - 4) Miejsce pod reklamę
 - 5) Miejsce postojowe
 - 6) Teren
2. Może zawrzeć z osobami fizycznymi lub prawnymi, niezależnie czy są Członkami Spółdzielni, następujące umowy dotyczące powierzchni wskazanych w **ust. 1**:
 - 1) Najmu
 - 2) Dzierżawy
 - 3) Użyczenia

§ 22

1. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu lub wyboru ofert przeprowadzonego przez Zarząd.

2. Do przetargu nie mogą przystąpić osoby, które:
 - 1) są osobami zadłużonymi wobec Spółdzielni,
 - 2) zostały pozbawione członkostwa w Spółdzielni przez wykluczenie,
 - 3) zajmują w Spółdzielni lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
3. Spółdzielnia podaje do ogólnej wiadomości, informację o posiadanych wolnych powierzchniach, poprzez:
 - 1) wywieszenie ogłoszenia na tablicach ogłoszeń, które są w gestii Spółdzielni
 - 2) ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Zarząd może podjąć decyzję o innych formach ogłoszenia niż wymienione w **ust. 3**
5. Ogłoszenie, wymienione w **ust. 3**, powinno w szczególności zawierać:
 - Rodzaj powierzchni
 - Adres i wielkość powierzchni lub lokalu oraz jego opis,
 - Datę do której są zbierane oferty,
 - Informację o prawie, unieważnienia przetargu bez podania przyczyny,
 - Informację o możliwości zapoznania się ze stanem technicznym lokalu.
6. Oferty są rozpatrywane pod kątem:
 - 1) Przydatności / Uciążliwości dla mieszkańców
 - 2) Najkorzystniejszej ceny
7. Członkowie spółdzielni mają prawo pierwszeństwa, o ile ich oferta jest porównywalna z najlepszą z pozostałych.
8. Zarząd w uzasadnionych przypadkach może odstąpić od przetargu lub wyboru.

§ 23

1. Warunki najmu lokali są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą, w formie pisemnej.
2. Spółdzielnia może zawierać umowy najmu na czas oznaczony lub nieoznaczony.
3. Z tytułu najmu najemca jest obowiązany do uiszczania czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem rzeczy.
4. Umowa o której mowa w **ust. 1** zawiera, między innymi:
 - a. Wysokość i terminy opłat czynszu,
 - b. Zasady wnoszenia opłat czynszowych i obowiązki stron związane z użytkowaniem lokalu,
5. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji.
6. Wysokość kaucji określa Zarząd.

V. Zamiana lokali

§ 24

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin oraz ich możliwościom finansowym we wnoszeniu opłat za użytkowanie lokali.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych stron.

§ 25

1. Przez zamianę mieszkania rozumieć należy ustanowienie prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Realizacja zamiany następuje poprzez umożliwienie dwóm /lub kilku/ członkom Spółdzielni bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, wymiany dotychczas użytkowanych mieszkań między sobą, z tym że zamienione mogą być mieszkania o odpowiadających prawach.

§ 26

1. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia **Rozdział VI Statutu**.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia je osobom zainteresowanym.

VI. Postanowienia końcowe

§ 27

Załącznikami do niniejszego regulaminu są:

- 1) Wzór deklaracji członkowskiej:
 - a) Wzór deklaracji przystąpienia do Spółdzielni (druk W)
 - b) Wzór ankiety danych osobowych (druk D)

- c) Wzór deklaracji przekazania udziałów na wypadek śmierci (druk U)
- 2) Uchwała Rady Nadzorczej o wysokości wpisowego i wkładów
- 3) Wzór umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 28

Wszelkie zmiany muszą być dokonywane w formie pisemnego aneksu, uchwałą Rady Nadzorczej

§ 29

Niniejszy regulamin przyjęty na podstawie **§ 96 ust. 1 pkt 12 Statutu** uchwałą Rady Nadzorczej Nr. 1/X/2015 z dnia 22 października 2015 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.