

Uchwała nr 9/2020
Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z 09 marca 2020r.

w sprawie: Regulaminu ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali w zasobach
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Rada Nadzorcza Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, działając na podstawie § 84 ust.1
pkt. 14) Statutu WSM, postanawia:

§ 1

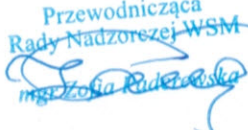
Uchwalić Regulamin ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali w zasobach
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej
uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej WSM

mgr Barbara Krawczyk

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej WSM

mgr Zofia Radecka

REGULAMIN USTANAWIANIA SPÓŁDZIELCZYCH LOKATORSKICH PRAW DO
LOKALI W ZASOBACH WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W
WARSZAWIE

I. Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy regulamin dotyczy zasad ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych będących własnością Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej., zwanej dalej Spółdzielnią na podstawie art. 11 ust. 2⁶ - 2⁹ ustawy z dnia 15.12.2000r.o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2018 poz. 845 ze zm.).
2. Przepisów niniejszego regulaminu nie stosuje się w sytuacji ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na rzecz osób zatrudnionych i byłych pracowników WSM będących najemcami lokali mieszkalnych a także zstępnych i współmałżonków osób zatrudnionych i byłych pracowników. Zasady ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych dla tych osób, określa Rada Nadzorcza w odrębnej uchwale w odrębnych uchwałach.
3. Przepisów niniejszego Regulaminu dotyczącego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nie stosuje się również w sytuacji gdy:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy z dnia 15.12.2000r.o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2018 poz. 845 ze zm., dalej także jako u.s.m.);
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. Lokale mieszkalne, odzyskane przez Spółdzielnię, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, mogą być przedmiotem postępowania określonego w niniejszym regulaminie, o ile z przyczyn faktycznych lub prawnych niemożliwe jest ustanowienie w tych lokalach prawa odrębnej własności lokali oraz są wolne w sensie prawnym i opróżnione z osób i rzeczy.
5. Wkład mieszkaniowy w rozumieniu niniejszego regulaminu stanowi kwota określona zgodnie z przepisami Rozdziału III niniejszego regulaminu oraz art. 10 ust. 2 u.s.m.
6. Rynkową wartością lokalu w rozumieniu niniejszego regulaminu jest wartość lokalu określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018r poz. 2204 ze zm.).
7. . Dz.U. z 2018r poz. 2204 ze zm.).

II. Komisja Przetargowa

§ 2

1. W celu ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego Zarząd Spółdzielni powołuje komisję przetargową, która przeprowadza postępowanie przetargowe zgodnie z postanowieniami Rozdziału III niniejszego regulaminu.
2. Członkowie komisji o której mowa w ust. - 1 , powoływani są spośród pracowników WSM, lub osób działających na podstawie umowy zlecenia, których wiedza i umiejętności dają rękojmię prawidłowego przebiegu postępowania przetargowego opisanego w Rozdziale III niniejszego regulaminu. W skład komisji powinny wchodzić osoby zatrudnione w dziale członkowsko-lokalowym, inwestycji i remontów oraz dziale ekonomiczno-księgowym. Jeden członek komisji może być pracownikiem Osiedla, na którego terenie znajduje się lokal będący przedmiotem przetargu.
3. W komisji przetargowej w charakterze obserwatorów mogą uczestniczyć wybrani przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciele, a także wskazani przez Radę Osiedla, na którego terenie znajduje się lokal będący przedmiotem przetargu, jej przedstawiciele.
4. Członkami komisji nie mogą być członkowie Zarządu Spółdzielni, a także osoby będące pełnomocnikami Zarządu, które miałyby zawierać umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
5. Członek Komisji, którego interesów dotyczy postępowanie, albo dotyczy jego małżonka, zstępnych, wstępnych, krewnych i powinowatych w linii prostej a w linii bocznej do II stopnia, a także osób z którymi członek pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu nie może brać udziału w postępowaniu i podlega wyłączeniu przez Przewodniczącego Komisji. O wyłączeniu Przewodniczącego Komisji decyduje Zarząd.
6. Zatajenie przez członka komisji okoliczności o których mowa w ust. 6 skutkuje odpowiedzialnością dyscyplinarną na podstawie odrębnych przepisów Decyzje w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
7. Komisja liczy od 5 członków do 7 członków.
8. Członkostwo w Komisji ustaje z chwilą odwołania przez Zarząd lub rozwiązania umowy o pracę z członkiem Komisji.
9. Zarząd spośród członków komisji wybiera Przewodniczącego. Przewodniczący Komisji kieruje jej pracami i reprezentuje ją na zewnątrz.

III. Postępowanie przetargowe

§ 3

1. Postępowanie przetargowe mające na celu ustalenie wysokości wkładu mieszkaniowego jest trzystopniowe i obejmuje:
 - 1) określenie wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przez biegłego rzeczoznawcę, przy odpowiednim stosowaniu przepisów dot. określenia rynkowej wartości lokalu, jednakże z uwzględnieniem, że

spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ma charakter obligacyjny oraz jest niezbywalne i nie przechodzi na spadkobierców.

- 2) Wybór przez komisję, najwyższej wskazanej wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, przez osoby zainteresowane ustanowieniem na ich rzecz tego prawa.
- 3) Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek spółdzielni, po zawarciu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal

2. Przed podjęciem decyzji o ogłoszeniu przetargu, Zarząd spółdzielni poinformuje:

- 1) Osoby będące aktualnymi najemcami lokali, które mają być zbyte w drodze przetargu;
- 2) Osoby, które poczyniły znaczne nakłady na rzecz lokalu, który ma być zbyty w drodze przetargu;
- 3) Osoby które do zachowania roszczeń, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., nie zdały złożyć w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nadal są zainteresowane ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a ich dane są znane Spółdzielni,

o możliwości ustanowienia na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, przesyłając im informację o wartości rynkowej lokalu ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę, wyznaczając im przy tym odpowiedni termin na podjęcie decyzji.

3. W przypadku zgłoszenia się osób uprawnionych o których mowa w ust. 2 powyżej, do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Zarząd spółdzielni zawiera z nimi umowę ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego bez przeprowadzenia postępowania przetargowego. Przepisy art. 11 ust. 2⁶ - 2⁹ u.s.m. stosuje się odpowiednio.

§ 4

1. Decyzję o ogłoszeniu przetargu dotyczącego ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali podejmuje Zarząd spółdzielni.
2. Komisja dokonuje wyboru najwyższej wskazanej wartości spółdzielczego prawa do lokalu, przez osoby zainteresowane ustanowieniem na ich rzecz tego prawa, stosując odpowiednio postanowienia Regulaminu sprzedaży w trybie przetargu lokali stanowiących własność Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, z uwzględnieniem przepisów niniejszego Regulaminu.
3. Przepisów § 8 ust. 1 Regulaminu sprzedaży w trybie przetargu lokali stanowiących własność Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nie stosuje się, a wysokość wadium każdorazowo określa Zarząd Spółdzielni.

4. Ceną wywoławczą w przetargu dotyczącym ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali jest wartość tego prawa określona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego.
5. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać, oprócz elementów o których mowa w § 7 ust. 3 Regulaminu sprzedaży w trybie przetargu lokali stanowiących własność Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, również:
 - 1) informację na temat spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w treści następującej: „Przedmiotem niniejszego postępowania przetargowego jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, prawo to jest niezbywalne, nie podlega dziedziczeniu i nie może być dla niego założona księga wieczysta, ani też nie może być przedmiotem hipoteki.”
 - 2) Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie na jej rzecz tego prawa do uczestniczenia w spłacie powyższego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal

§ 5

1. Jeżeli po ogłoszeniu, w terminie zakreślonym w ogłoszeniu gotowość zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zgłosi członek Spółdzielni, który zawarł ze Spółdzielnią umowę o kolejności przydziału i do dnia ogłoszenia nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zawiera się z członkiem Spółdzielni, o którym mowa w niniejszym punkcie.
2. Jeżeli gotowość do zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 zgłosi więcej niż jeden członek Spółdzielni pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
3. Członek Spółdzielni, o którym mowa w ust.1, jest zobowiązany do uiszczenia tytułem wkładu mieszkaniowego wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu o której mowa w § 3 lit. a) pkt 1.

§ 6


1. Z osobą, której oferta okazała się najkorzystniejsza i która wniosła w całości zaoferowany wkład mieszkaniowy, zostanie zawarta umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu osoba ta staje się członkiem spółdzielni.
2. W umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.?
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zawierana jest w formie pisemnej pod rygorem jej nieważności.
4. Rozliczenie wkładu mieszkaniowego następuje zgodnie z art. 11 ust. 2⁶ – 2⁹ u.s.m. \


IV. Postanowienia końcowe

§ 7

1. Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się z niniejszym Regulaminem oraz przestrzegania zasad w nim zawartych.

2. Regulamin winien być udostępniony w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej WSM

Sekretarz
Rady Nadzorczej WSM

mgr Barbara Krawczyk

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej WSM

mgr Kofka Paderewska

