

**REGULAMIN**  
**ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH**  
**W ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**ROZDZIAŁ I.** Zaspokajanie potrzeb lokalowych członków Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

**§1**

1. Niniejszy rozdział regulaminu określa zasady przydziału mieszkań uzyskanych w ramach realizacji spółdzielczego budownictwa wielorodzinnego.
2. Poprzez „przydział” w niniejszym regulaminie rozumie się dokonanie wyboru osoby, z którą Zarząd Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej może podpisać umowę o budowę lokalu, a następnie umowę o ustanowienie na jej rzecz:
  - a) prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego (co do tak zwanych mieszkań własnościowych – finansowanych w pełni ze środków przyszłych użytkowników)lub
  - b) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (tak zwanych mieszkań lokatorskich – finansowanych w 30% przez przyszłych użytkowników, w pozostałej części przez kredyt Krajowego Funduszu Mieszkaniowego),  
dla konkretnego mieszkania w danym budynku lub zespole budynków mieszkalnych.

**§ 2**

Prawo ubiegania się o przydział lokalu przysługuje każdej pełnoletniej osobie, która zgromadziła wymagany wkład i która spełnia warunki niezbędne dla jego uzyskania.

Są to:

- 1) w grupie mieszkań lokatorskich:
  - a) niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe (brak własnego, samodzielnego mieszkania),
  - b) uzyskiwanie, w momencie podpisywania umowy o przydział lokalu, dochodu gospodarstwa domowego nie przekraczającego 1,3 przeciętnego aktualnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie mazowieckim;
- 2) w grupie mieszkań własnościowych:
  - a) nieposiadanie zobowiązań finansowych wobec Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

**§ 3**

Przydzielanie lokalu następuje po analizie zgłoszeń przyszłych użytkowników.

Uwzględnia się przy tym zapotrzebowanie na wielkość lokalu i postulowaną kondygnację oraz inne uwarunkowania lokalizacyjne. Decyzję w sprawach przydziałów podejmuje Zarząd Spółdzielni.

**§ 4**

W przypadku kompleksu budynków wybór położenia lokalu objętego przydziałem dokonywany jest oddzielnie dla części własnościowej kompleksu i oddzielnie dla części lokatorskiej.

**§ 5**

Pierwszeństwo w przydziale lokalu mają osoby, które wstąpiły w poczet członków Spółdzielni, według daty złożenia deklaracji członkowskiej.

**§ 6**

Poza kolejnością określoną w § 5 lokale mogą być przydzielone osobom w odniesieniu do których przyspieszenie przydziału jest uzasadnione względami społecznymi, a w szczególności:

- 1) osoby, które wskutek klęsk żywiołowych utraciły mieszkania,
- 2) pełnoletnie sieroty, którym nie przysługują uprawnienia do samodzielnego mieszkania, opuszczające domy dziecka lub rodziny zastępcze,
- 3) osoby szczególnie niezbędne dla potrzeb miasta (regionu) o ile nie można zaspokoić ich potrzeb z puli mieszkań Urzędu Miasta.

Liczba lokali przydzielonych w trybie niniejszego paragrafu nie może przekraczać 15% ogólnej liczby lokali przekazywanych do zasiedlenia.

### § 7

Spółdzielnia przed rozpoczęciem budowy (przy budownictwie lokatorskim przed złożeniem wniosku kredytowego o środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego):

- a) ogłasza nabór chętnych na nabycie spółdzielczego prawa do lokalu,
- b) zbiera od osób, które się zgłosiły pisemną deklarację, w której osoba ta wskaże jaki typem lokalu i rodzaj spółdzielczego prawa do lokalu chciałaby nabyć,
- c) zawiera z przyszłym użytkownikiem (członkiem Spółdzielni) umowę o budowę lokalu.

### § 8

1. Umowa, o której mowa w § 7 regulaminu określa m.in. lokalizację przydzielonego mieszkania (część kompleksu, numer lokalu, kondygnację) jego wielkość oraz zakładany termin przekazania do eksploatacji.
2. Ponadto umowa ustala wielkość wkładu, jaką jest zobowiązany wnieść przyszły użytkownik.
3. W umowie określa się terminy płatności poszczególnych rat wkładu, przypadki indeksacji wartości lokalu, oraz skutki wynikłe z nie wywiązywania się z tych terminów, a także w przypadku rozwiązania umowy
4. Dla mieszkań lokatorskich wymagany wkład finansowy (wnoszony przez użytkownika) wynosi 30% wartości lokalu, przy czym przy podpisaniu umowy 25%. Pozostałe 5% w trakcie realizacji budowy.
5. Dla mieszkań własnościowych przyszyły użytkownik wpłaca 100% wartości mieszkania, w ratach ustalonych w umowie, przy czym pierwsza rata wynosi nie mniej niż 25%.

### § 9

Ostatecznego przydziału mieszkań dokonuje się na rzecz osób, które podpisały umowę o budowę lokalu i wniosły wymagane warunkami umowy wszystkie wpłaty pieniężne na poczet wkładu oraz zostały przyjęte w poczet członków spółdzielni.

**ROZDZIAŁ II.** Sprzedaż lokali mieszkalnych po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali za wyjątkiem przypadków wskazanych w Rozdziale IV

### §10

Sprzedaży lokali, do których przysługiwało członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu dokonuje się w trybie przetargu nieograniczonego

### §11

1. Pisemne przetargi ofertowe przeprowadza się komisyjnie.
2. Komisję przetargową powołuje Prezes Zarządu, w składzie od 3 osób.
3. Komisja przetargowa, zwana dalej „komisją”, może mieć charakter stały lub być powoływana do przygotowania i przeprowadzenia określonych postępowań.
4. Pracami komisji kieruje przewodniczący, powoływany i odwoływany przez Prezesa Zarządu spośród członków komisji.

5. Dokumentację przetargu prowadzi sekretarz komisji powoływany przez Prezesa Zarządu spośród członków komisji.
6. Zabrania się udziału w komisji osobom które:
  - a) są członkami rodziny oferenta, jego prawnego zastępcy,
  - b) pozostają z oferentem w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
7. Członek Komisji, który stwierdzi w toku postępowania, że mają miejsce dotyczące go okoliczności określone w ust. 6 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania.
8. Członek Komisji, w stosunku do którego zostaną stwierdzone okoliczności określone w ust. 6 powinien być wyłączony z postępowania przetargowego, a podjęte przez niego czynności są nieważne.
9. Komisja przygotowuje ogłoszenie o przetargu i przekazuje do zatwierdzenia przez Prezesa Zarządu.
10. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
11. Komisja:
  - a) dokonuje otwarcia ofert,
  - b) ocenia oferty,
  - c) przygotowuje propozycję wyboru oferty najkorzystniejszej bądź występuje o unieważnienie postępowania do Prezesa Zarządu.
12. Komisja proponuje wybór najkorzystniejszej oferty na podstawie kryterium ceny.
13. Do zadań przewodniczącego komisji należy w szczególności:
  - a) odebranie oświadczeń członków komisji,
  - b) wyznaczenie terminów posiedzeń komisji oraz ich prowadzenie,
  - c) prowadzenie licytacji.

## §12

1. Podczas prowadzenia przetargu Komisja, o której mowa w § 11 sporządza protokół zawierający:
  - a) opis przedmiotu sprzedaży,
  - b) nazwiska oferentów,
  - c) ceny przedstawione przez oferentów,
  - d) wskazanie wybranej oferty.
2. Protokół (dokumentacja podstawowych czynności), oferty oraz wszelkie oświadczenia i zaświadczenia składane w trakcie postępowania są jawne i podlegają udostępnianiu po zakończeniu postępowania.

## §13

1. Przetarg jest organizowany przez zamawiającego w celu wyboru najkorzystniejszej oferty.
2. W przetargu nieograniczonym oferty mogą złożyć wszyscy, którzy są zainteresowani kupnem lokalu. W przypadku złożenia dwóch lub więcej równych ofert pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie Spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
3. W razie złożenia przez oferentów takich samych propozycji cenowych, Komisja zarządza II etap przetargu z udziałem oferentów, którzy złożyli najwyższe oferty, równe co do wysokości. Drugi etap przetargu odbywa się w trybie licytacji w siedzibie Spółdzielni, w terminie nie później niż 14 dni od zakończenia I etapu przetargu.
4. W II etapie przetargu postąpienie wynosi co najmniej 500 zł.

## §14

Zamawiający zaprasza do udziału w przetargu nieograniczonym zamieszczając ogłoszenie w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

### §15

1. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zawiera co najmniej:
  - a) nazwę i adres Spółdzielni ,
  - b) dane lokalu będącego przedmiotem sprzedaży,
  - c) miejsce i termin składania ofert,
  - d) cenę wywoławczą ustaloną na podstawie operatu szacunkowego,
  - e) termin, w którym należy uiścić oferowaną kwotę, w razie wygrania przetargu,
  - f) zastrzeżenie, że zamawiającemu przysługuje prawo swobodnego wyboru ofert jak też uznania, że przetarg nie dał rezultatu, bez podania przyczyny.
2. Każdy oferent może złożyć jedną ofertę, przy czym w przetargu w pierwszym terminie cena w złożonej ofercie musi być wyższa od ceny wywoławczej.

### §16

1. O wyborze oferty zawiadamia się niezwłocznie pozostałych oferentów, wskazując czyją ofertę wybrano.
2. Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana uchyła się od zawarcia umowy (w terminie 21 dni od daty zawiadomienia go o wyborze oferty), wybór oferty przeprowadza się ponownie spośród ofert już złożonych.
3. Osoba, której ofertę wybrano – o ile nie jest członkiem spółdzielni – powinna zostać przyjęta w poczet członków na podstawie złożonej przez siebie deklaracji.

### §17

1. W przypadku, gdyby w pierwszym terminie nie wpłynęła żadna oferta lub wszyscy dotychczasowi oferenci proponowali cenę niższą niż wartość lokalu ustalona na podstawie operatu szacunkowego, zarządza się ponowny przetarg w postaci otwartego zaproszenia do składania ofert.
2. O wyborze nabywcy - w razie ponownego przetargu - decyduje wysokość ceny zaproponowanej w złożonej przez niego ofercie. Komisja, o której mowa w § 11 może unieważnić przetarg, jeżeli najwyższa oferta w sposób rażący odbiega od wartości lokalu wynikającej z operatu szacunkowego.
3. O zamiarze ogłoszenia ponownego przetargu i jego warunkach zawiadamia się na piśmie osoby, którym przysługują uprawnienia związane z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## **ROZDZIAŁ III.** Rozliczenia z osobami uprawnionymi z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu za wyjątkiem przypadków wskazanych w Rozdziale IV

### §18

1. 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.
2. Ustalenie rodzaju i wysokości wierzytelności, o której mowa w § 18 ust. 1 niniejszego Regulaminu, odbywa się na podstawie przepisów ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisów Statutu Spółdzielni.

### §19

Z wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o której mowa w § 18 ust. 1 potrąca się:

- a) niewniesioną przez członka część wkładu mieszkaniowego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami,
- b) kwoty zaległych opłat czynszowych,
- c) koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
- d) koszty ogłoszeń o sprzedaży prawa do lokalu,
- e) wierzytelności przysługujące Spółdzielni wobec członka z innych tytułów

## **§20**

1. W przypadku bezskuteczności działań zmierzających do sprzedaży lokalu, o których mowa w Rozdziale II niniejszego Regulaminu, rozliczenie wierzytelności przysługujących wobec Spółdzielni osobom uprawnionym z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu następuje poprzez:
  - a) ustalenie wartości rynkowej lokalu, do którego przysługiwało osobie uprawnionej (członkowi spółdzielni) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego według stanu uwzględniającego wykonanie remontów lokalu i jego wyposażenia i na dzień wygaśnięcia wyżej wymienionego prawa do lokalu;
  - b) ustalenie wysokości wkładu mieszkaniowego na dzień wygaśnięcia wyżej wymienionego prawa do lokalu;
  - c) zwrot kwoty stanowiącej wartość wkładu mieszkaniowego, określonego w pkt. b) i nie wyższej niż kwota jaką zobowiązany będzie wpłacić następny lokator - osoba uprawniona (członek spółdzielni) przy zawarciu nowej umowy o ustanowieniu tego prawa do tego lokalu.
2. Z kwoty, o której mowa w § 20 ust. 1 Spółdzielnia dokonuje potrącenia należności z tytułu zaległości w opłatach związanych z korzystaniem z lokalu oraz należności odpowiadających wartości wydatków związanych z przywróceniem lokalu oraz jego wyposażenia do stanu z dnia zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z osobą, której to prawo przysługiwało oraz kosztów sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1 pkt a).
3. Wartość wydatków niezbędnych w celu wykonania odpowiedniego remontu lokalu oraz wymiany jego wyposażenia ustala się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego zgodnie z „Regulaminem przejmowania lokali po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu finansowanego ze środków KFM.”
4. W przypadku niemożności dokonania potrącenia całości lub części należności odpowiadających wartości wydatków związanych z przywróceniem lokalu oraz jego wyposażenia do stanu z dnia zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z osobą, z należności przysługujących osobie, której przysługiwało prawo do lokalu, Spółdzielnia dokona podwyższenia kwoty wkładu mieszkaniowego o kwotę nie objętą potrąceniem przy ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na rzecz kolejnego użytkownika lokalu.

## **§21**

1. Niniejszy Regulamin zaspokajania potrzeb lokalowych w Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony został Uchwałą Rady Nadzorczej nr 84/11 z 19.12.2011r. (z póź. zm.: U RN 34/13 z 28.06.13r., U RN 12/16 z 26.02.16r.).
2. Traci moc Regulamin przydziału mieszkań w Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony został Uchwałą Rady Nadzorczej nr 45/07 z 28.09.2007r. z późniejszymi zmianami.