

## **REGULAMIN**

### **PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW, USTANAWIANIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU LUB GARAŻU, WŁASNOŚCIOWEGO I LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU LUB GARAŻU ORAZ ZAMIANY MIESZKAŃ I NAJMU LOKALI LUB GARAŻY**

(tekst jednolity *Regulaminu* przyjętego uchwałą nr 66/2006 z dnia 18.12.2006 r., ze zmianami  
wprowadzonymi uchwałą nr 24/2007 z dnia 23.07.2007 r.)

#### **I. PRZEPISY OGÓLNE**

##### **§ 1**

1. Regulamin określa zasady i tryb przyjmowania członków do SM „Przy Metrze” oraz ustanawiania na Ich rzecz odrębnej własności lokalu lub garażu, spółdzielczych praw do lokali lub garaży, zamiany mieszkań i najmu lokali lub garaży.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
  - 1) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, lokal użytkowy, dom jednorodzinny;
  - 2) garażu – należy przez to rozumieć także miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym.

#### **II. PRZYJMOWANIE W POCZET CZŁONKÓW**

##### **§ 2**

Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne spełniające warunki określone w § 5 Statutu Spółdzielni.

##### **§ 3**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie własnoręcznie podpisanej deklaracji członkowskiej w formie pisemnej, zawierającej: imię i nazwisko, PESEL, adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę, status prawny, NIP, siedzibę oraz adres, jak również ilość zadeklarowanych udziałów.
2. Za osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub jej pozbawione, deklarację podpisują opiekunowie lub prawni przedstawiciele tych osób. Wymagane jest określenie charakteru w jakim występują oraz złożenie stosownego dokumentu wskazującego na prawo występowania w tym charakterze.

##### **§ 4**

1. Zarząd Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami Statutu, na wniosek osoby zainteresowanej przyjmuje w poczet członków, ustanawia prawo odrębnej własności lokalu lub garażu, ustanawia spółdzielcze własnościowe i lokatorskie prawo do lokalu lub garażu, przekształca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, dokonuje najmu lokali lub garaży oraz zamiany lokali.
2. Decyzję o przyjęciu w poczet członków podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały, z zachowaniem 30-dniowego terminu od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
3. Oświadczenie woli Spółdzielni w sprawie przyjęcia lub odmowy przyjęcia w poczet członków powinno być przesłane zainteresowanemu w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.
4. Odmowa przyjęcia powinna zawierać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o odmowie. Odwołanie powinno być rozpatrzone w terminie 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej Spółdzielni jest ostateczna w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego.

## § 5

1. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków:
  - a) nabywcy prawa odrębnej własności lokalu lub garażu;
  - b) nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub garażu;
  - c) spadkobiercy członka Spółdzielni, któremu przysługiwało prawo odrębnej własności lokalu lub garażu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub garażu;
  - d) osobie, której wskutek śmierci małżonka przypadło lokatorskie prawo do lokalu;
  - e) dzieciom i innym osobom bliskim zamieszkałym z byłym członkiem Spółdzielni, po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, chyba że roszczenie o przyjęcie w poczet członków powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny które spowodowały wykluczenie dotyczą także osoby ubiegającej się o przyjęcie;
  - f) nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu lub garażu, ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub garażu i ich spadkobiercom oraz zapisobiorcom i licytantom;
  - g) osobie, której małżonek jest członkiem Spółdzielni;
  - h) osobie, której w związku z podziałem małżeńskiego majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa przypadło prawo odrębnej własności lokalu lub garażu, spółdzielcze prawo do lokalu lub garażu, albo prawo do wkładu mieszkaniowego lub budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami.
2. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osobie, która wygrała przetarg na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu lub garażu.
3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu lub garażu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub garażu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Przepis stosuje się odpowiednio w przypadku ekspektatywy odrębnej własności lokalu lub garażu.
4. Zarząd Spółdzielni może odmówić ponownego przyjęcia w poczet członków osobie wykluczonej ze Spółdzielni.
5. Osoby nabywające - w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy lub licytacji – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub garażu zobowiązane są w terminie 14 dni od zawiadomienia przez Spółdzielnię złożyć deklarację członkowską lub oświadczenie o rezygnacji z ubiegania się o przyjęcie w poczet członków.

## III. ZAWIERANIE UMÓW O BUDOWĘ LOKALU LUB GARAŻU

### § 6

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub garażu w ramach zadania inwestycyjnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu lub garażu. Umowa ta, zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu lub garażu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:
  - 1) zobowiązanie do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal lub garaż przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu lub garażu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu lub garażu i terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy;
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu lub garażu oraz pomieszczeń przynależnych, terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu, terminu i wysokości wpłat zaliczek na wkład budowlany;
  - 5) określenie tytułu prawnego do działki gruntu przekazanego pod budowę;
  - 6) określenie warunków i terminów wypowiedzenia umowy przez strony z zachowaniem przepisów art. 20 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z tym że wypowiedzenie umowy

- może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej;
- 7) określenie kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.
2. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w ramach zadania inwestycyjnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a ponadto powinna zawierać w szczególności:
    - 1) zobowiązanie członka do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie;
    - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
    - 3) określenia zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu i terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy;
    - 4) określenie wielkości lokalu i pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu do użytku oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy;
    - 5) określenie warunków i terminów rozwiązania umowy o budowę.
  3. Zawieranie umów o budowę lokali lub garaży, o których mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji realizowanych przez inwestorów powierniczych Spółdzielni na podstawie umów o realizację inwestycji wraz z komercjalizacją. W takich przypadkach Spółdzielnia przekazuje inwestorom powierniczym listy członków oczekujących.

## § 7

1. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego - małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem (którego członkostwo ustało) zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie prawa zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 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. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu – wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni, w wypadku o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, odpowiednio zwaloryzowane.
5. W razie ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie takiej umowy.

## § 8

Umowa o budowę lokalu lub garażu zawierana jest w terminie 14 dni od daty podjęcia przez Zarząd Spółdzielni uchwały o naborze finansujących daną inwestycję, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3.

## § 9

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr umów o budowę lokalu lub garażu, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3.
2. Wpis do rejestru umów o budowę lokalu lub garażu następuje w kolejności zawieranych umów.
3. Koszty manipulacyjne związane z obsługą członków zawierających umowę o budowę lokalu lub garażu ustala się w wys. 1.000,00 zł.
4. W przypadku rezygnacji z finansowania budowy lokalu lub garażu opłata, o której mowa w ust. 3, nie podlega zwrotowi.

#### **§ 10**

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu lub garażu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu lub garażu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu lub garażu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu lub garażu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu lub garażu staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, 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.

### **IV. USTANAWIANIE PRAWA DO LOKALU LUB GARAŻU**

#### **§ 11**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu – w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią – najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów wymagane jest pozwolenie na użytkowanie- najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu lub garażu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu następuje w kolejności wynikającej z zawarcia umów o budowę lokalu lub garażu. Następcą prawnym byłego członka uzyskuje kolejność właściwą dla byłego członka.
4. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od zachowania kolejności, o której mowa w ust. 3, wyłącznie na wniosek zainteresowanych członków pod warunkiem, że nie naruszy to uprawnień pozostałych członków.

#### **§ 12**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub garażu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub garażu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub garażu może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu – wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### **§ 13**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania na czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

#### **§ 14**

1. Zawarcie umowy o ustanowienie prawa do lokalu lub garażu Spółdzielnia uzależnia od spełnienia wymaganych warunków finansowych w terminach określonych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Jeżeli zawarcie umowy o ustanowienie prawa do lokalu lub garażu następuje przed ostatecznym rozliczeniem zadania inwestycyjnego, umowa powinna zawierać zapis o obowiązku uzupełnienia wkładu budowlanego lub mieszkaniowego, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **§ 15**

1. Lokale mieszkalne używane, wolne w sensie prawnym, tzw. „lokale z odzysku” mogą być przedmiotem umów o ustanowienie odrębnej własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Zasady i tryb postępowania w tych sprawach, jak też gospodarowania tymi lokalami regulują odrębne przepisy określone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

#### **§ 16**

1. Zasad o kolejności ustanawiania prawa do lokalu lub garażu nie stosuje się przy zawieraniu umów o ustanowienie prawa do lokalu lub garażu z:
  - 1) osobami, które dokonały spłaty zadłużenia po wykluczeniu ze Spółdzielni i wygaśnięciu prawa do lokalu lub garażu;
  - 2) osobami, którym w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności określonych w art. 13 i art. 14 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje roszczenie o ustanowienie takiego prawa na podstawie przepisów art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
  - 3) osobami ubiegającymi się o zamianę lokalu;
  - 4) najemcami lokalu użytkowego, w tym garażu, najemcami pracowni wykorzystywanych przez twórców do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu.

### **V. ZASIEDLANIE LOKALI I GARAŻY**

#### **§ 17**

1. Zarząd Spółdzielni pisemnie zawiadamia członka, z 14 dniowym wyprzedzeniem, o terminie postawienia lokalu lub garażu do dyspozycji.
2. Przekazanie lokalu lub garażu do użytku następuje w formie protokołu przejęcia sporządzonego w 2 egzemplarzach, podpisanego przez członka przejmującego lokal lub garaż i przedstawiciela administracji Spółdzielni. W protokole określa się liczbę pomieszczeń, powierzchnię użytkową, wyposażenie, rodzaj, liczbę urządzeń i ich stan techniczny w dniu przejęcia oraz wskazania liczników. W protokole winny być również wyszczególnione ewentualne braki i usterki.
3. Członek przejmujący lokal lub garaż ma prawo złożyć, w terminie 14 dni od daty podpisania protokołu przejęcia lokalu lub garażu, odwołanie do Zarządu Spółdzielni od ustaleń zawartych w protokole.
4. W przypadku przejęcia przez członka lokalu lub garażu w stanie niewykończonym protokół przejęcia powinien określać zakres robót, które członek jest zobowiązany wykonać we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Obowiązek uiszczania opłat za używanie lokalu lub garażu powstaje z dniem postawienia lokalu lub garażu do dyspozycji członka Spółdzielni, a w przypadku nieobjęcia lokalu lub garażu, dodatkowo przez 30 dni licząc od dnia złożenia oświadczenia o rezygnacji z przejęcia lokalu lub garażu, lub cofnięcia przez Zarząd decyzji o ustanowieniu prawa do lokalu lub garażu z przyczyn leżących po stronie członka.
6. W razie utraty uprawnień do lokalu lub garażu, w którym na żądanie członka dokonano zmian w wykończeniu lokalu lub garażu, członek pokrywa koszt przywrócenia lokalu lub garażu do stanu pierwotnego w wypadku niewyrażenia zgody na dokonane zmiany przez nowego nabywcę.

## **§ 18**

1. Lokal lub garaż może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem, której przysługuje prawo odrębnej własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub garażu, całego lub części lokalu lub garażu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu przeznaczenia lub korzystania z lokalu lub garażu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek lub osoba niebędąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub garażu, są obowiązani do pisemnego zawiadomienia o tej czynności.
3. Członek lub osoba niebędąca członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, zobowiązani są do pisemnego zawiadomienia Spółdzielni o prowadzeniu działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym lub jego części.

## **VI. ZAMIANA LOKALI**

### **§ 19**

1. Zamiany lokali realizowane są w ramach posiadanych możliwości Spółdzielni.
2. Zamiany lokali dokonuje Zarząd Spółdzielni na umotywowany wniosek zainteresowanych członków.
3. Realizacja zamiany następuje przez:
  - 1) ustanowienie na rzecz członka prawa do innego lokalu w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego lokalu i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni;
  - 2) umożliwienie członkom Spółdzielni bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku niestanowiącym własności Spółdzielni wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą.
4. Wniosek o zamianę powinien zawierać:
  - 1) wskazanie przyczyn zamiany;
  - 2) zobowiązanie do zrzeczenia się spółdzielczego prawa do dotychczas zajmowanego lokalu;
  - 3) zobowiązanie do wniesienia wkładu w wysokości i terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję wniosków o zamianę i jest zobowiązany udostępnić ją do wglądu osobom zainteresowanym.
6. Zamiany lokali dokonuje się w kolejności zgłoszeń i wpisu do ewidencji. Poza kolejnością mogą być realizowane zamiany lokali większych na mniejsze oraz dwóch lokali na jeden.
7. Z tytułu administracyjnej obsługi związanej z zamianą lokali Spółdzielnia pobiera opłaty w wysokości:
  - 1) 100 zł - za rejestrację wniosku o zamianę;
  - 2) 200 zł - za realizację zamiany.

### **§ 20**

1. Dopuszcza się zamianę lokali zajmowanych na podstawie umowy najmu.
2. Dopuszcza się zamianę lokali zajmowanych przez najemców posiadających zadłużenie wobec Spółdzielni, pod warunkiem spłaty zadłużenia. W wypadku spłaty zadłużenia przez kontrahenta do zamiany, kwota ta może być wniesiona w formie depozytu.
3. W wypadku, gdy „lokal zamienny” znajduje się w budynku niestanowiącym własności Spółdzielni realizację zamiany, o której mowa w ust. 1 i 2, uzależnia się od uzyskania zgody dysponenta „lokalu zamiennego”.

## VII. NAJEM LOKALI I GARAŻY

### § 21

1. Lokale lub garaże wybudowane lub zaadaptowane z przeznaczeniem na wynajem użytkowane są na podstawie umowy najmu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale lub garaże, które nie znalazły nabywców w wyniku ogłoszonego przez Zarząd Spółdzielni przetargu na nabycie lokali „z odzysku” - używanych, wolnych w sensie prawnym.
3. Dopuszcza się możliwość wynajmowania lokali lub garaży byłym członkom, którym w następstwie wykluczenia ze Spółdzielni wygasło spółdzielcze prawo do lokalu lub garażu, o ile dokonają spłaty zadłużenia.
4. W szczególnie uzasadnionych interesem Spółdzielni przypadkach dopuszcza się możliwość najmu innych lokali, niż określone w ust. 1.

### § 22

1. Wybór najemcy dokonywany jest na podstawie ogłoszonego przez Spółdzielnię konkursu ofert, według zasad określonych przez Zarząd Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 21 ust. 3 i 4 i § 25.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu lub garażu, przysługuje członkom Spółdzielni oraz ich osobom bliskim zamieszkałym razem z członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 21 ust. 3 i 4 i § 25.

### § 23

1. Z najemcą Spółdzielnia zawiera umowę najmu.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest wniesienie przez najemcę kaucji, w wysokości sześciokrotności miesięcznego wymaganego czynszu najmu za lokal lub garaż, zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu lub garażu, przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu lub garażu.
3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu, obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub garażu, albo nabycia przez najemcę spółdzielczego tytułu prawnego do tego lokalu lub garażu, po potrąceniu ewentualnych należności wobec Spółdzielni z tytułu najmu lokalu lub garażu.
5. W uzasadnionych przypadkach można przyjąć zabezpieczenie kaucji w postaci weksla.

### § 24

1. Dopuszcza się zmianę formy użytkowania lokalu z najmu na spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wobec osoby, która stała się najemcą tego lokalu w wyniku dokonanej zamiany.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, może ubiegać się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do dotychczas wynajmowanego lokalu.
3. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa ust. 2, jest wniesienie przez dotychczasowego najemcę wkładu mieszkaniowego, złożenie deklaracji członkowskiej oraz wniesienie wpisowego i udziału.
4. Wysokość należnego do wpłaty wkładu mieszkaniowego określa się na podstawie operatu szacunkowego z wartości rynkowej lokalu, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty operatu szacunkowego ponosi najemca.
5. Wpłata wkładu mieszkaniowego następuje w terminie 3 miesięcy od daty złożenia przez najemcę wniosku o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
6. W uzasadnionych wypadkach, na pisemny wniosek najemcy, Zarząd Spółdzielni może zezwolić na uzupełnienie wkładu mieszkaniowego w ratach, przy czym okres spłaty nie może przekroczyć 1 roku.

## VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 25

W indywidualnych, szczególnie uzasadnionych przypadkach, Rada Nadzorcza Spółdzielni może podjąć uchwałę odbiegającą od postanowień niniejszego regulaminu, pod warunkiem, że nie narusza to przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowień Statutu SM „Przy Metrze”.

*Sekretarz  
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”*

*Aleksandra Wolska*

*Przewodniczący  
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”*

*Zbigniew Jamroz*