

REGULAMIN

przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku

Rozdział I ***Postanowienia ogólne***

§1

Podstawę prawną niniejszego regulaminu stanowią :

- 1/ Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Olecko zarejestrowany w Sądzie Rejestrowym w Olsztynie w dniu 24.07.2008r .
- 2/ Ustawa z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. Nr 119 , poz. 1116 z 2003r z późn. zmianami .
- 3/ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Ileć w regulaminie jest mowa:

- o członku Spółdzielni - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub osobę prawną;
- o wkładzie - należy przez to rozumieć środki finansowe zgromadzone przez członka lub osobę fizyczną nie będącą członkiem SM , ubiegającą się o członkostwo w Spółdzielni z przeznaczeniem na wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany;
- o Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową w Olecku.
- o czynszu – rozumie się czynsz odpowiadający kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków Spółdzielni lub użytkowników nie będących członkami, -zgodnie z postanowieniami uchwał organów Spółdzielni i obowiązujących regulaminów;
- czynszu wolnym – rozumie się czynsz ustalony umownie między stronami w stosunku do lokali nie wchodzących w zakres przedmiotowy ustawy o ochronie praw lokat....
- o kaucji – rozumie się kwotę zabezpieczającą substancję lokalu, zainstalowanych w nim urządzeń oraz płatności czynszu i opłat dodatkowych wg. obowiązujących przepisów i uchwał.
- o członkach oczekujących - rozumie się członkostwo osób posiadających pełny wkład mieszkaniowy zawinkulowany na książeczce mieszkaniowej , posiadających zawartą ze Spółdzielnią umowę o kolejności przydziału mieszkania.

Rozdział II ***Przyjmowanie członków***

§2

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

§ 3

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jeden z następujących warunków:

- 1) ubiega się o członkostwo, w związku z deklaracją zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu i ustanowienie jego odrębnej własności na warunkach określonych w art. 18.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych* z późn. zm.
- 2) ubiega się o członkostwo w związku z deklaracją zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę mieszkania i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w art. 10.1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych*.
- 3) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
- 4) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
- 5) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do mieszkania wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem,
- 6) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo ekspektatywy, lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy notarialnej, licytacji, orzeczenia sądowego, lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
- 7) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą mieszkania z członkiem Spółdzielni,
- 8) małżonek jej jest członkiem Spółdzielni,

2. Jeżeli prawo własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sadu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:

- 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu:
 - odrębnej własności lokalu,
- 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji, orzeczenia sądowego, przetargu organizowanego przez Spółdzielnię, albo jako następcą prawny osoby prawnej wykreślonej z Krajowego Rejestru Sądowego.

4. Osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 4

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Deklaracja podpisana przez przystępującego do Spółdzielni powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna – jej nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenia o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy ubiega się oraz

dane dotyczące wkładów. Członek – osoba fizyczna może w deklaracji lub w odrębnym oświadczeniu złożonym spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po śmierci wypłacić udział członkowski. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

2. Organem Spółdzielni uprawnionym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu w poczet członków.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 3 regulaminu.
5. Uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały. Decyzję doręcza się bezpośrednio członkowi lub listem poleconym, ze skutkiem doręczenia na adres wskazany w deklaracji członkowskiej.
6. W razie podjęcia uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków Zarząd powiadamia o tym zainteresowaną osobę na piśmie w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany winien być zawiadomiony na piśmie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie uchwały i informację, iż Uchwała RN podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna .

§ 5

1. Dla osób przyjętych w poczet członków, Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, który zawiera następujące dane:
 - a) imiona i nazwiska,
 - b) miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę),
 - c) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
 - d) datę przyjęcia w poczet członków,
 - e) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.
3. Poza rejestrem członków Spółdzielnia prowadzi w ramach ewidencji księgowej imienną ewidencję wysokości wniesionych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
4. Jeżeli członek nie wywiązuje się z zawartej umowy o realizację mieszkania, a w szczególności

gdy nie uiszcza terminowo wpłat na poczet wkładu, lub nie jest zainteresowany uzyskaniem spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia może odstąpić od swoich zobowiązań wynikających z zawartej umowy, a członek zostaje pozbawiony członkostwa w drodze wykreślenia z rejestru członków..

Rozdział III **Ustanawianie praw do lokali**

§ 6

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków , Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni ,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 7

1. Odzyskany do dyspozycji Spółdzielni lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, przeznaczony do ponownego zasiedlenia na warunkach odrębnej własności lokalu.
2. Wybór osoby, na rzecz której ustanowiona będzie odrębna własność lokalu mieszkalnego, następuje w wyniku przetargu ogłoszonego przez Zarząd Spółdzielni.
W przetargu ograniczonym mogą brać udział wyłącznie członkowie oczekujący Spółdzielni. Jeżeli przetarg ograniczony nie zostanie rozstrzygnięty z powodu braku oferentów, ogłasza się przetarg nieograniczony. Wygrywający przetarg, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, winien złożyć deklarację przystąpienia do Spółdzielni. Z członkiem Spółdzielni, który wygrał przetarg, Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu .
3. W przypadku nie wyłonienia nabywcy w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu , dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 8

1. W ramach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności, której przedmiot określony jest w § 3 Statutu Spółdzielnia ustanawia prawa do lokali:
 - a) pochodzących z nowych inwestycji, jako realizacji zawartych z członkami umów o budowę lokali,
 - b) odzyskanych do dyspozycji Spółdzielni – wolnych w sensie prawnym.
2. Podstawę prawną ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu stanowią:

- a) umowy zawarte z członkami na budowę lokali,
- b) decyzja Zarządu Spółdzielni o rozstrzygnięciu przetargu na ustanowienie prawa do lokalu,
- c) zgłoszenie przez osobę uprawnioną roszczenia o ustanowienie prawa do lokalu w oparciu o postanowienia § 32 Statutu Spółdzielni,
- d) decyzja Zarządu wyrażającą zgodę na zamianę lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskim.

§ 9

1. Spółdzielnia podaje do publicznej wiadomości (TV kabł., prasa lokalna) informację o budowie lokali za własne środki finansowe. W przypadku zgłoszenia się większej liczby chętnych od ilości zaprojektowanych lokali, wyboru kandydatur do przyjęcia w poczet członków i zawarcia umów o budowę lokali dokonuje Zarząd Spółdzielni wg. kolejności zgłoszeń .
2. Z członkiem przyjętym do Spółdzielni na podstawie postanowień § 3 ust. 1 pkt. 1-2 niniejszego regulaminu Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę o budowę lokalu wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
3. Umowa, o której mowa w ust. 2, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu jednej z niżej wymienionych umów:
 - umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 10

Przepisy regulaminu dotyczące umów o ustanowienie prawa odrębnej własności stosuje się odpowiednio do garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

A . Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .

§ 11

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu , jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu . Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie , zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

§ 12

Z członkiem spółdzielni , z którym zawarto umowę o budowę lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu , Zarząd Spółdzielni zawiera umowę ustanawiającą to prawo po zakończeniu budowy budynku, w którym znajduje się dany lokal oraz po wpłaceniu całości wymaganego wkładu budowlanego. W umowie tej zamieszcza się klauzulę zobowiązującą członka Spółdzielni do uzupełnienia wymaganego wkładu budowlanego w przypadku, gdy w

wyniku końcowego rozliczenia kosztów budowy lokalu koszt rzeczywisty będzie wyższy od planowanego, określonego w umowie o budowę lokalu.

B. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego .

§ 13

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy, na podstawie której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Zarząd Spółdzielni zawiera z osobami przyjętymi w poczet członków Spółdzielni z powodu okoliczności wymienionych w § 3 ust. 1 pkt. 3-5 oraz pkt. 7 regulaminu.
7. Z członkiem Spółdzielni, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę o ustanowienie tego prawa po zakończeniu budowy budynku, w którym znajduje się dane mieszkanie i po wpłaceniu przez członka wymaganego wkładu mieszkaniowego.

C . Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

§ 14

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych w Statucie.
2. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, wg zasad określonych w Statucie .
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm.*, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

Rozdział IV Zamiana mieszkań

§ 15

1. Przez zamianę mieszkania należy rozumieć uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania na rzecz kontrahenta zamiany.
2. Zamiany mieszkań o statusie własnościowym dokonywane są wg. zasad określonych przepisami kodeksu cywilnego, a podstawą do dokonania zamiany jest umowa notarialna zawarta przez osoby posiadające tytuły prawne do mieszkań będących przedmiotem zamiany.

§ 16

1. Na wniosek członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i w granicach istniejących możliwości Spółdzielnia realizuje zamiany mieszkań pomiędzy członkami Spółdzielni lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą tytuł prawny do mieszkania stanowiącego własność innego podmiotu.
2. Zamiana mieszkania lokatorskiego między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą tytuł prawny do mieszkania stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i zgody właściciela mieszkania będącego przedmiotem zamiany.
3. Warunkiem wyrażenia przez Zarząd Spółdzielni zgody na zamianę mieszkania jest uregulowanie przez członka Spółdzielni wnioskującego o zamianę mieszkania wszelkich zobowiązań finansowych z tytułu opłat za używanie lokalu.

Rozdział V

Najem lokali mieszkalnych

I - Ogólne zasady kwalifikowania lokali mieszkalnych do najmu

§ 17

Spółdzielnia na podstawie przepisów § 3 ust. 6 Statutu może zawierać zarówno z członkami Spółdzielni jak i osobami nie będącymi członkami umowy najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 18

1. Mieszkaniem przeznaczonymi do wynajęcia mogą być w szczególności:
 - a) mieszkania z odzysku, do których prawa dotychczasowych użytkowników wygasły (wolne w sensie prawnym),
 - b) mieszkania powstałe w wyniku adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych, byłych pracowni, poddaszy, pralni lub suszarni, nadające się do zamieszkania zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

2. Decyzje o zakwalifikowaniu mieszkania do wynajmu podejmuje Zarząd Spółdzielni .

II - Kryteria wyboru najemców lokali mieszkalnych

§ 19

Najemcami lokali mieszkalnych mogą być :

- a) członkowie mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, zalegający z zapłatą czynszu za okres ponad 12 miesięcy, którzy dobrowolnie zrzekli się prawa do dotychczas zajmowanego lokalu w zamian za wynajęcie im mniejszego mieszkania,
- b) byli członkowie wykluczeni ze Spółdzielni, których przekwaterowanie dokonane zostało do wskazanego przez Spółdzielni lokalu mieszkalnego przeznaczonego do wynajęcia.
- c) członkowie mieszkający w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, którzy utracili możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym mieszkaniu na skutek klęski żywiołowej,
- d) członkowie remontujący mieszkania we własnym zakresie, w sytuacji wymagającej jego opróżnienia przez wszystkich domowników,

§ 20

1. W wynajmowanym mieszkaniu powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie może wynosić mniej niż 5 m².
2. Na podstawie pisemnej zgody najemcy dopuszcza się zawarcie umowy najmu mieszkania, w którym powierzchnia mieszkalna na 1 osobę jest mniejsza niż 5 m².

III - Ogólne zasady najmu lokali mieszkalnych .

§ 21

1. Najem lokali mieszkalnych przez osoby wymienione w § 19 odbywa się na podstawie umowy najmu na czas oznaczony.
2. Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal na podstawie umowy najmu są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociaż by umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich.
3. W razie śmierci najemcy, osoby bliskie mieszkające z nim stale do chwili śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu, chyba że się tego prawa zrzekną wobec Spółdzielni. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowanego innego lokalu mieszkalnego.

§ 22

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i najemcy określa umowa najmu. Umowa ta winna przewidywać m.in., że do najemcy mieszkania mają zastosowanie przepisy regulaminu używania lokali oraz porządku domowego w zasobach mieszkaniowych SM Olecko.
2. Przed wydaniem lokalu najemcy administracja osiedla sporządza protokół , w którym szczegółowo określa stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji, urządzeń , podłóg oraz stolarki drzwiowej i okiennej. Ustalenia zawarte w protokole stanowią podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu po ustaniu najmu.

§ 23

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Spółdzielni i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obowiązujących go napraw. Lokal winien być zwrócony w stanie nie pogorszonym wg. obowiązujących w SM uregulowań. Podstawę do rozliczeń przy zwrocie lokalu stanowi protokół.
3. Spółdzielnia może żądać usunięcia ulepszeń wykonanych przez najemcę z naruszeniem warunków określonych w ust. 1 i przywrócenia stanu poprzedniego, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia wg stanu na dzień opróżnienia lokalu.

§ 24

1. Najemcy bez zgody Spółdzielni nie wolno podnajmować całości lub części lokalu, albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie. Naruszenie tego warunku stanowić może podstawę do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

IV - Czynsz najmu

§ 25

1. Z tytułu najmu najemca obowiązany jest opłacać czynsz najmu. Wysokość czynszu najmu oraz warunki jego płatności strony określają w umowie.
2. Wysokość czynszu najmu dla lokali mieszkalnych ustalana jest przez Radę Nadzorczą.
3. W umowie najmu lokalu winna być wpisana zasada, że podwyższenie czynszu najmu następować będzie w tych samych terminach co podwyżki opłat za używanie lokali zajmowanych na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu.
4. Dopuszcza się możliwość wprowadzenia czynszu wolnego za najem lokali.

§ 26

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty stanowiącej zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Spółdzielni w stosunku do najemcy z tytułu najmu lokalu.
2. Kwota zabezpieczenia, o której mowa w ust. 1 określana jest w wysokości wielokrotności należnej miesięcznej opłaty czynszowej, (nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal). Wysokość kwoty zabezpieczenia (kaucje) i termin jej wpłaty określa Zarząd Spółdzielni w umowie najmu lokalu, zgodnie z § 30 regulaminu.
3. Po ustaniu stosunku najmu i przekazaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni kwota zabezpieczenia (kaucja) podlega waloryzacji i zwracana jest najemcy po ewentualnym potrąceniu należności wynikającej z umowy najmu. Wpłata kwoty zabezpieczenia następuje w ciągu 30 dni od opróżnienia lokalu i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni.

Rozdział VI Najem lokali użytkowych

§ 27

1. Przeznaczanie lokali do najmu oraz zawieranie umów najmu należy do kompetencji Zarządu Spółdzielni.
2. Najemcami lokali mogą być zarówno członkowie Spółdzielni, jak i osoby nie posiadające

statusu członka , osoby fizyczne jak i osoby prawne.

3. Najemcy są zobowiązani do opłacania ustalonego czynszu oraz opłat dodatkowych miesięcznie z góry do 15-go danego miesiąca. Najemcy lokali użytkowych zobowiązani są do opłacania czynszu wolnego ustalonego umową , z tym że nie może być jego wysokość początkowa inna od ustalonej w protokole przetargowym, o ile prawo do lokalu nabyte zostało w drodze przetargu.
4. Opłaty określone wyżej, winny być wnoszone bezpośrednio na konto bankowe Spółdzielni.
5. Zwłoka w płatności opłat powodować będzie naliczanie odsetek za zwłokę zgodnie ze Statutem Spółdzielni.
6. W przypadku , gdy najemca jest pozbawiony tytułu prawnego do lokalu ,wówczas Zarząd może naliczać odszkodowanie w wysokości do 200% czynszu, jaki osoba zajmująca lokal byłaby obowiązana opłacać z tytułu użytkowania od momentu wygaśnięcia stosunku prawnego.
7. Najemcy są zobowiązani przestrzegać obowiązującego "Regulaminu porządku domowego".
8. Najemcy bez zgody Spółdzielni nie wolno podnajmować całości lub części lokalu albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie. Naruszenie tego warunku stanowić może podstawę do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

§ 28

1. Spółdzielnia jest zobowiązana przekazać lokal w stanie technicznym zgodnym z jego przeznaczeniem.
2. Przekazanie i odbiór lokalu następuje każdorazowo protokolarnie z określeniem stanu technicznego i stopnia zużycia znajdujących się w nim urządzeń i instalacji. Lokal powinien być zwrócony w stanie odnowionym wg. obowiązujących w SM uregulowań .Protokół będzie stanowił podstawę do rozliczeń przy zwrocie lokalu.
3. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego na podstawie pisemnej zgody .
4. W przypadku naruszenia treści § 28 ust. 3 regulaminu, najemcy nie służy roszczenie o zwrot wartości ulepszeń a Spółdzielnia może żądać usunięcia poczynionych ulepszeń i przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 29

1. Najemca jest zobowiązany do wniesienia kwoty zabezpieczającej substancję lokalu i zainstalowanych w nim urządzeń oraz terminowości płatności czynszu i opłat dodatkowych , zwanej dalej kaucją.
2. Warunkiem zawarcia umowy jest wpłata kaucji przed jej podpisaniem .
Wpłata kaucji może być zastąpiona złożeniem w SM deklaracji wekslowej , na wymaganą kwotę kaucji.
3. Wartość kaucji jest ustalana każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni w wysokości wielokrotności (do 12-krotnej) czynszu wnoszonego przez najemcę do Spółdzielni .
4. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia opróżnienia i wydania lokalu w stanie wolnym i odnowionym przez najemcę.

§ 30

1. Wartość kaucji będzie księgowana na odrębnym koncie księgowym Spółdzielni.
2. Na koncie pozostałe rachunki , Spółdzielnia będzie księgować środki przeniesione z konta wkładów mieszkaniowych i budowlanych , pozostałe po potrąceniu wszystkich należności

- obciążających dany lokal oraz należnej kaucji po ustaniu członkostwa Spółdzielni.
3. Utworzenie konta kaucji (pozostałe rozrachunki) następuje na podstawie art.10 ust.2 Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r (Dz.U nr 121 poz. 591) a operowanie nim winno być zgodne z zasadami rachunkowości.

§ 31

1. Obowiązki i prawa stron najmu lokalu użytkowego będzie każdorazowo określać umowa, a w przypadkach nią nie unormowanych będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

Rozdział VII ***Przepisy końcowe***

§ 32

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.
2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte przed wejściem w życie niniejszego regulaminu zachowują nadal swą moc prawną, a ich dalsza realizacja winna odbywać się na warunkach w nich określonych.
3. Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 03.10.2006r Uchwałą Nr 37/2006 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Niniejszy tekst jednolity „Regulaminu przyjmowania członków i ustanawiania praw do lokali w SM Olecko” zawiera zmiany wprowadzone Aneksem nr 1/2009 z dnia 30.01.2009r zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej SM Olecko nr 2/2009 z dnia 30.01.2009r .