

UMOWA Nr/
o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

zawarta w dniu w Pile
pomiędzy

Pilską Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Pile z siedzibą przy ulicy Sikorskiego 33
reprezentowaną przez Zarząd Spółdzielni:

a

Panią / Panem
członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (nr rejestru członkowskiego)
legitymująca/ym się **dowodem osobistym nr**
NIP, **PESEL**
i jej/jego mężem/żoną, leg. się dowodem osobistym nr
zamieszkałymi **w Pile** przy

§ 1.

1. Przedmiotem umowy jest przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr przy określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zmianami.
2. **Z chwilą zawarcia niniejszej umowy przysługujące Członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr w budynku przy ul. o powierzchni użytkowej składającego się z pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju oraz przynależnej piwnicy - przekształca się w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

§ 2.

1. Wymagany wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu , o którym mowa w § 1, ustalony został w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę**zł.**
2. Na poczet wymaganego wkładu budowlanego, określonego w ust. 1, Spółdzielnia zalicza Członkowi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany na kwotę**zł.**
3. Stwierdza się, że Członek wpłacił w dniu na konto Spółdzielni kwotę która stanowi 50% różnicy między wymaganym wkładem budowlanym określonym w ust 1 a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, o którym mowa w ust.2.
4. Pomniejszenie różnicy zgodne jest z art. 11¹ ust. 1 pkt 5 Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, znowelizowanej Ustawą z dnia 3.06.2005r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. Ustaw Nr 122, poz. 1024).

§ 3.

1. Członek zobowiązuje się użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i stosować się do postanowień Regulaminu Porządku Domowego.
2. Dokonywanie zmian w układzie instalacji technicznych, elementów konstrukcyjnych budynku, a także w wystroju zewnętrznym budynku wymaga zgody Spółdzielni.

§ 4.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - 3) zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielnikowych, kontroli stanu tych urządzeń oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego Członek Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i 6, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71, poz. 733 oraz z 2002r. nr 113, poz. 984 i nr 168, poz. 1383).

§ 5.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.
2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają Członka, a w szczególności:
 - 1) naprawy i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy Członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża Członka Spółdzielni.
4. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków Członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego Członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 6.

1. Członek jest obowiązany wносить miesięczne opłaty na pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów zgodnie z postanowieniami Statutu.

Członek Spółdzielni jest również obowiązany uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 Członek obowiązany jest wносить co miesiąc z góry do 15-tego dnia miesiąca. W przypadku nie dotrzymania tego terminu przez Członka Spółdzielnia będzie naliczać odsetki za zwłokę.
3. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 solidarnie z Członkiem Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. Jeśli ustanowiona została współwłasność spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu odpowiedzialność solidarna obejmuje również nie będących członkami współwłaścicieli niezależnie od tego czy zamieszkują (korzystają) w tym lokalu. Odpowiedzialnością tą są objęte wszelkie roszczenia dotyczące danego lokalu.
6. Szczegółowe zasady rozliczania wydatków Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 i ustalania wysokości opłat dla lokali określa Regulamin, z którego treścią Członek zapoznał się.
7. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić Członka Spółdzielni co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie Członka Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.
8. Członek może kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze sądowej. Wystąpienia na drogę postępowania sądowego nie zwalnia Członka z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

§ 7.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.

§ 8.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 9.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, Członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§ 10.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 11.

Na pisemne żądanie Członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie Spółdzielni.

§ 12.

Umowę sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Spółdzielni, jeden dla Członka.

Zarząd Spółdzielni

Członek Spółdzielni

Współmałżonek