

REGULAMIN
przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali
mieszkalnych,
zamiany lokali mieszkalnych i najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni
Mieszkaniowej „Zakrzewo” w Elblągu

Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, najmu i zamiany lokali mieszkalnych opracowany na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U. Nr 188 z 2003r., poz. 1848 z póź. zmianami),
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. Nr 119 z 2003 r., poz. 1116 z póź. zmianami),
3. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. Nr 31 z 2005r., poz. 266 z póź. zmianami),
4. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakrzewo” w Elblągu,
5. Kodeksu cywilnego (Dz.U. 64.1693).

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest 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 członka Spółdzielni dokonuje spółdzielnia.

§ 2

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni lub jest byłym małżonkiem zmarłego członka, z którym wspólnie posiadali spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,

- 3) przypadło jej wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługującego uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa, rezygnacji z tego prawa lub niedokonania czynności określonych statutem, a także w wyniku uchwały Rady Nadzorczej podjętej na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lub udział w tych prawach w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) nabyła ekspektatywę odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,
 - 7) wygrała przetarg na ustanowienie prawa własności lokalu,
 - 8) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 9) oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu,
 - 10) jest byłym członkiem Spółdzielni lub małżonkiem zmarłego byłego członka spółdzielni i ubiega się o ponowne przyjęcie w poczet członków po ustaniu przyczyn będących podstawą pozbawienia członkostwa lub wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 11 ust. 1 u.o.s.m.,
 - 11) jest najemcą lokalu mieszkalnego i ubiega się o:
 - a) ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
 - 12) została skierowana do ustanowienia na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w ramach porozumienia o współpracy przy wykwaterowywaniu osób pozbawionych uprawnień do lokali mieszkalnych,
 - 13) którego przyjęcie jest uzasadnione względami społecznymi.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
- 1) oczekuje na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,
 - 3) nabyła pierwszeństwo do ustanowienia na jej rzecz prawa odrębnej własności lokalu w drodze przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

II. Przyjmowanie w poczet członków

§ 3

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni i w niniejszym Regulaminie.

2. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni w trybie § 2 ust.1 pkt 9 niniejszego Regulaminu powinna odpowiadać liczbie lokali będących w dyspozycji Spółdzielni.
3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej i podpisana przez przystępującego do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę oraz liczbę zadeklarowanych udziałów.
4. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem Zarządu Spółdzielni lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
6. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O podjętej uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
7. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 4

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania, zmiany danych w tym okresie, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków i datę ustania członkostwa, wysokość zadłużeń z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowiących załącznik do tego rejestru.

§ 5

1. Rejestr członków jest jednolity dla członków osób fizycznych i członków osób prawnych.
2. Rejestr członków jest prowadzony w formie papierowej i zapisu elektronicznego.

III. Ustanawianie praw do lokali mieszkalnych

§ 6

Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię mogą być przedmiotem umowy:

- 1) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego - jeżeli prawo do przedmiotowego mieszkania wygasło innej osobie przed 30-07-2007 roku, a Spółdzielnia odzyskała lokal po tej dacie,
- 2) ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu mieszkalnego, jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło innej osobie po 30-07-2007 r, i lokal jest wolny w sensie prawnym,
- 3) ustanowienia własności i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego wygasło innej osobie,
- 4) najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu innej osobie wygasło przed 30.07.2007 r. lub, gdy najem tego lokalu został rozwiązany z dotychczasowym najemcą i lokal ten jest wolny w sensie prawnym.

§ 7

1. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego może być zawarta:
 - a) z członkiem Spółdzielni, z którym została zawarta umowa określająca kolejność przydziału mieszkania pod rządami ustawy prawo spółdzielcze,
 - b) z członkami, którzy członkostwo uzyskali na podstawie § 2 ust. 1 pkt 4, 8, 9 i 10 niniejszego Regulaminu
 - c) z najemcą lokalu mieszkalnego.
2. Umowa ustanowienia własności i przeniesienia własności lokalu zawierana jest z ;
 - a) członkiem Spółdzielni lub osobą niebędącą członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) członkiem Spółdzielni posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c) członkiem Spółdzielni, który pierwszeństwo do ustanowienia tego prawa uzyskał w wyniku przetargu zorganizowanego przez Spółdzielnię,
 - d) członkiem Spółdzielni, który wystąpił o przeniesienie własności lokalu, którego wcześniej był najemcą.
 - e) osobami, o których mowa w art. 48¹ ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 8

1. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego może być zawarta wyłącznie z członkiem Spółdzielni, który wniósł wymagany wkład mieszkaniowy lub udokumentował nabycie prawa do wkładu znajdującego się na koncie Spółdzielni.
2. W przypadku ponownego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania na rzecz osoby pozbawionej wcześniej tego prawa do lokalu, wkład mieszkaniowy w związku z ponownym ustanowieniem prawa lokatorskiego równa się kwocie wkładu należnego tej osobie z tytułu wcześniejszego wygaśnięcia prawa do lokalu.

3. Członek, na rzecz, którego ustanawiane jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, który wcześniej był najemcą tego lokalu, wnosi wkład mieszkaniowy ustalony od aktualnej wartości rynkowej lokalu. Na poczet wymaganego wkładu zalicza mu się uiszczoną kaucję waloryzowaną na zasadach określonych w art. 6 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatora, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy cywilnego. Jeśli członek był zwolniony z uiszczenia kaucji, bo ponosił nakłady na remont mieszkania, to poniesione nakłady na remont mieszkania lub na adaptację mieszkania, gdy była ona wykonywana przez najemcę we własnym zakresie i na swój koszt, mogą być zaliczone na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego.

Wartość poniesionych nakładów musi być ustalona w operacie szacunkowym wartości rynkowej lokalu. Koszty wykonania operatu szacunkowego obciążają członka ubiegającego się o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.

IV. Zamiana mieszkań

§ 9

1. Spółdzielnia może realizować wnioski członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego o zamianę mieszkania w granicach istniejących możliwości, tj. jedynie w sytuacji, gdy Spółdzielnia dysponuje lokalami wolnymi w sensie prawnym, o których mowa w § 6 pkt 1 niniejszego regulaminu.
2. Zamiana, o której mowa w ust. 1 polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się prawa do lokalu dotychczas użytkowanego i przekazanie go do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie wskazanym przez Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie realizuje wniosków członków, jak również osób niebędących członkami Spółdzielni o zamianę mieszkania, którzy posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności lokalu.

§ 10

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Jeśli przedmiotem zamiany jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, dla ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego związanego z tym prawem wymagane jest wykonanie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wartości rynkowej lokalu, na zlecenie i koszt dokonującego zamianę mieszkania.

§ 11

1. Zamiana cywilna występuje, jeśli przedmiotem zamiany jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (domu jednorodzinne) oraz prawo odrębnej

własności lokalu (domu jednorodzinnego). Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy akty notarialnego.

2. Forma aktu notarialnego wymagana jest również wówczas, gdy przedmiotami zamiany jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub lokal użytkowany na zasadach najmu i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu. Przy takiej zamianie członek posiadający lokatorskie prawo do lokalu, który w wyniku „umowy sprzedaży w zamian za” uzyskuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności lokalu powinien w tej umowie przekazać wkład mieszkaniowy, ustalony według aktualnej wartości rynkowej tego lokalu, na rzecz sprzedającego.

W takim przypadku czynność notarialna musi być poprzedzona zgodą właściciela lokalu tj. spółdzielni lub gminy lub innego właściciela w zależności w czyjej dyspozycji pozostaje dany lokal.

§ 12

1. Zamiana spółdzielcza, której przedmiotem są lokatorskie prawa do lokali lub najem dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

§ 13

1. Zamiana lokali między członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakrzewo” i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakrzewo” i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu, będącego przedmiotem najmu.
3. W przypadku dokonywania zamiany spółdzielczej między zainteresowanymi członkami tej samej spółdzielni bądź różnych spółdzielni, każdy składa rezygnację z dotychczas przysługującego mu prawa do lokalu pod warunkiem ustanowienia na jego rzecz lokalu zamiennego, a Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić należności z tytułu wygasłego prawa, bądź zaliczyć te należności na poczet wymaganego wkładu, jaki członek obowiązany jest wnieść za uzyskiwane prawo do lokalu zamiennego, a następnie ustanowić w drodze pisemnej umowy nowe spółdzielcze prawo do lokalu.

§ 14

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków członków o zamianę mieszkań, którą za zgodą tych członków może udostępniać innym osobom zainteresowanym zamianą.
2. Spółdzielnia nie pobiera opłat za zamianę mieszkania.

§ 15

1. Spółdzielnia może odmówić wydania zgody na zamianę mieszkań między innymi, gdy:
 - a) członek jest po rozwodzie i nie powiadomił Spółdzielni, komu po rozwodzie przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) małżonek członka nie wyraża zgody na dokonanie zamiany mieszkania,
 - c) osoby pełnoletnie wspólnie zamieszkałe z członkiem Spółdzielni dokonującym zamianę mieszkania odmawiają złożenia zobowiązania wymeldowania się z tego lokalu,
 - d) nie został zgromadzony wkład mieszkaniowy w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni,
 - e) w przypadku stwierdzenia, że ubiegający się o mieszkanie w spółdzielni, nie będzie w stanie wypełniać obowiązków statutowych (wnosić opłat).
2. Jeśli członek dokonujący zamianę mieszkania posiada zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu, wydanie zgody na tę zamianę uwarunkowane jest spłatą jednorazową wszystkich zobowiązań powstałych z tego tytułu.

V. Najem lokali mieszkalnych

§ 16

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:

- 1) wybudowane na wynajem,
- 2) inne mieszkania uprzednio wynajmowane,
- 3) które były przedmiotem przetargu na pierwszeństwo ustanowienia prawa własności i przeniesienia własności lokalu i pomimo wielokrotnie ogłaszanych przetargów nie wyłoniono osób, na rzecz których prawo to mogło być ustanowione.
- 4) ustały przyczyny wykluczenia lub wykreślenia byłego członka zajmującego spółdzielczy lokal mieszkalny, a nie został on ponownie przyjęty w poczet członków z przyczyn niezależnych od Spółdzielni,
- 5) zajmowane bez tytułu prawnego - osobom, które w tych lokalach zamieszkują, a po stronie Spółdzielni nie istnieje obowiązek zwrotu wkładu mieszkaniowego na rzecz byłego członka, któremu prawo do tego lokalu wygasło.

§ 17

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawarte przed wejściem w życie niniejszego Regulaminu zachowują swoją ważność.
3. Spółdzielnia może zawierać umowy najmu na czas oznaczony lub nieoznaczony.
4. Najemca lokalu może dokonać we własnym zakresie zamianę mieszkania na inne mieszkanie pozostające w zasobach Spółdzielni, jak również na

mieszkanie poza zasobami Spółdzielni. W przypadku zamiany wewnątrzspółdzielczej wymagana jest zgoda Spółdzielni, a w przypadku zamiany na lokal poza Spółdzielnią, wymagana jest również zgoda właściciela drugiego lokalu, będącego przedmiotem zamiany.

§ 18

1. Z tytułu najmu najemca jest obowiązany do uiszczania czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego, co miesiąc z góry do dnia 26 każdego miesiąca.
2. Za zapłatę ustalonych w umowie opłat z tytułu najmu lokalu mieszkalnego odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
3. Wysokość opłat strony określają w umowie najmu, w której ustala się również inne szczegółowe warunki umowy.
4. Umowa najmu powinna być zawarta w formie pisemnej.

§ 19

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji.
2. Wysokość kaucji każdorazowo określa Zarząd Spółdzielni. Obowiązek uiszczenia kaucji powstaje przed podpisaniem umowy najmu.
3. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od pobierania kaucji w szczególności, gdy:
 - a) lokal wymaga remontu, a najemca złoży zobowiązanie, że wykona remont we własnym zakresie i na własny koszt,
 - b) umowa jest zawierana w następstwie zamiany dokonanej przez dotychczasowego najemcę.
4. W przypadku, o którym mowa w § 16 pkt 4 Zarząd może ustalić kaucję w wysokości wkładu mieszkaniowego podlegającego rozliczeniu z byłym członkiem.
5. Kaucja ulega zwrotowi, gdy najem zostaje rozwiązany, a lokal będący przedmiotem najmu został wydany Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy. Zwrot kaucji następuje według zasad określonych w art. 6 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 20

1. Najemca jest obowiązany utrzymać lokal oraz pomieszczenia do użytkowania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Jest również zobowiązany do przestrzegania przepisów wewnątrzspółdzielczych.
2. Najemca zobowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania (np. windy, korytarze, klatki schodowe, itp.) oraz otoczenie budynku.

3. Najemca nie może bez zgody Spółdzielni dokonywać zmian substancji lokalu lub budynku.

§ 21

1. Małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkową z wyrównaniem dorobków do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej.
2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie powoduje ustania wspólności najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny. Sąd stosując odpowiednio przepisy o ustanowieniu w wyroku rozdzielności majątkowej, może z ważnych powodów na żądanie jednego z małżonków znieść wspólność najmu lokalu.

§ 22

1. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która faktycznie pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą.
2. Osoby wymienione w ust. 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.
3. W razie braku osób wymienionych w ust.1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.
4. Osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie ust. 1, mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas oznaczony. W razie wypowiedzenia stosunku najmu przez niektóre z tych osób stosunek ten wygasa względem osób, które go wypowiedziały.
5. Przepisów ust. 1 – 4 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego.

§ 23

Spółdzielnia może wypowiedzieć najem w szczególności, jeżeli najemca:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal mieszkalny w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia do wspólnego korzystania przez mieszkańców, wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko „Regulaminowi porządku domowego w zasobach mieszkaniowych zarządzanych i administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Zakrzewo” w Elblągu, prac remontowych oraz rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale, czyniąc uciążliwym korzystanie innym z lokali,

- 2) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat przez trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia mu dodatkowego, miesięcznego terminu na zapłatę zaległych i bieżących należności,
- 3) podnajął lub oddał lokal mieszkalny lub jego część do używania innym osobom bez wymaganej zgody Spółdzielni.

§ 24

Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy.

VI. Postanowienia końcowe

§ 25

1. Traci moc dotychczasowy „Regulamin przyjmowania w poczet członków, przydziału i zamiany mieszkań Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakrzewo” w Elblągu uchwalony na posiedzeniu w dniu 02.09.1996 r.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakrzewo” w Elblągu w dniu 29.08.2011 r. Uchwałą Nr 40/2011 i z tym dniem wchodzi w życie.