

REGULAMIN DOTYCZĄCY NABYCIA i USTANIA CZŁONKOSTWA, USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI I ZAMIANY LOKALI.

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin został opracowany na podstawie:

1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 845 ze zm.), zwaną dalej „ustawą o sm”
2. Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2020r., poz. 275), zwaną dalej „ustawą ps” ;
3. Statutu Spółdzielni uchwalonego uchwałą nr 7 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie, odbytego w częściach, w dniach 11.06.2018r, 13.06.2018r, 15.06.2018r, 18.06.2018r, 19.06.2018r., zarejestrowanego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Fabrycznej, Wydział IX KRS w dniu 24.08.2018r., zwanego dalej „Statutem”.

§ 2

Regulamin określa tryb i zasady:

- a) nabywania członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie, zwaną dalej „Spółdzielnią”
- b) ustania członkostwa w Spółdzielni
- c) ustanawiania praw do lokali w Spółdzielni
- d) zamiany spółdzielczych lokali mieszkalnych

II. NABYCIE CZŁONKOSTWA

§ 3

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności,
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust.9 ustawy o sm.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepis ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o sm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o sm.

§ 4

Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy ps stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji.
2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, adres korespondencyjny na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, numer PESEL, numer telefonu lub e-mail, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, KRS, NIP, adres lokalu, z tytułu którego ubiega się o przyjęcie w poczet członków.
3. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób spełniających wymogi Statutu.
5. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
6. W przypadku decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
7. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 5

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności 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, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności

lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

2. W przypadku określonym w ust.1 Zarząd Spółdzielni dokonuje wyboru członka spośród współuprawnionych w następujący sposób:
 - 1) w pierwszej kolejności członkostwo w Spółdzielni uzyskuje osoba, która zgodnie z dokumentacją Spółdzielni posiada największy udział w przysługującym prawie do lokalu.
 - 2) w przypadku, gdy udziały w prawie do lokalu są równe o uzyskaniu członkostwa decyduje Zarząd Spółdzielni.

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o sm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ww. ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ww. ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o sm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ww. ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
- 7) wpisania spółdzielni do KRS w przypadku osób będących założycielami spółdzielni,
- 8) podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni w trybie określonym w § 4 niniejszego Regulaminu,
- 9) podjęcia przez Zarząd uchwały o wyborze członka Spółdzielni w trybie określonym w § 5 niniejszego Regulaminu.

§ 7

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający:
 - ich imiona i nazwiska,
 - miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę),
 - liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
 - wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o sm,
 - zmiany danych, określonych w ww. tiretach,
 - datę przyjęcia w poczet członków
 - datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 8

Członek Spółdzielni obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdorazowej zmianie swoich danych, a w szczególności o zmianie adresu zamieszkania i adresu do korespondencji, o ile został wskazany. W przypadku braku zawiadomienia o zmianie adresu pisma Spółdzielni kierowane na dotychczas wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone.

III. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 9

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia z takim wnioskiem członka będącego właścicielem lokalu,
 - 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
 - 3) zbycia lub utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
 - 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
- 1) Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art.18 ustawy o sm.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art.24¹ ust.1 i art.26 ustawy o sm. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art.108b ustawy ps dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
5. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 7 dni i rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wystąpienia. Na uzasadniony wniosek członka okres ten może ulec skróceniu. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
6. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
7. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

IV. USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI

§ 10

1. W ramach prowadzonej działalności, o której mowa w § 5 Statutu, Spółdzielnia ustanawia prawa do lokali:
 - 1) z nowych inwestycji w ramach realizacji umowy, o której mowa w ust. 2,
 - 2) odzyskanych przez Spółdzielnię (wolnych w sensie prawnym),
 - 3) do których lokatorskie prawo wygasło na rzecz osób, które prawo to utraciły lub osobom bliskim, którym przysługują roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Podstawę ustanowienia prawa do lokalu stanowi:
 - 1) umowa o budowę lokalu,
 - 2) protokół z przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zatwierdzonego decyzją Zarządu, oraz wpłata wylicytowanej ceny,
 - 3) zgłoszone na piśmie roszczenie przez osobę uprawnioną stosownie do treści art.14, 15 i 16¹ ustawy o sm.

§ 11

1. Ustanawianie i przenoszenie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych odzyskanych przez Spółdzielnię po wygaśnięciu prawa odbywa się w drodze przetargu.
2. Warunki i procedura przetargu określone są w odrębnym regulaminie.

§ 12

Obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych powstaje z dniem postawienia do dyspozycji członka przyznanego mu lokalu.

V. ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH

§ 13

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do garaży.

§ 14

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 15

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 16

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 17

Warunkiem realizacji zamiany spółdzielczej jest zrzeczenie się na rzecz Spółdzielni prawa do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego przez członka, wnioskującego o zamianę mieszkań.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18

Traci moc Regulamin przyjmowania w poczet członków oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i zamiany mieszkań, uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 33/12/2010 z 22.11.2010r.

§ 19

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Bielawie

