

REGULAMIN
przyjmowania w poczet członków,
ustanawiania praw do lokali
i zamiany lokali

Na podstawie § 100 Statutu Spółdzielni regulamin niniejszy określa tryb przyjmowania w poczet członków Spółdzielni, ustanawiania tytułów prawnych do lokali i zamiany lokali.

TRYB PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania członków jest Zarząd.
2. Decyzja o przyjęciu w poczet członków zapada w formie uchwały Zarządu.
3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej, podpisanej przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel. Wzór deklaracji członkowskiej ustala Zarząd.
4. Fakt przyjęcia w poczet członków Zarząd stwierdza przez złożenie podpisów na deklaracji członkowskiej wraz z podaniem numeru uchwały o przyjęciu.
5. Uchwałę o przyjęciu w poczet członków Zarząd podejmuje w terminie nie dłuższym niż 4 tygodnie od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powiadamia zainteresowanego w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 2

1. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby uprawnionej spełniającej warunki określone w Statucie Spółdzielni.
2. 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. Rada Nadzorcza winna rozpatrzyć odwołanie w terminie 3 miesięcy.

§ 3

Osoba fizyczna ubiegająca się o członkostwo, dla potwierdzenia wymagań określonych w Statucie zobowiązana jest przedstawić:

- 1) gdy jest małżonkiem członka Spółdzielni – dokument potwierdzający fakt zawarcia małżeństwa,
- 2) gdy prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa – dokument potwierdzający orzeczenie rozvodu lub unieważnienia małżeństwa oraz postanowienie sądu o podziale prawa do lokalu lub zgodne oświadczenie stron w tym zakresie,
- 3) gdy na skutek śmierci małżonka przypadło jej lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom – odpis aktu zgonu małżonka,
- 4) w wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 69 Statutu i zgłoszenia roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy o lokatorskie prawo do lokalu – pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy. W przypadku zgłoszenia kilku uprawnionych o przyjęciu do Spółdzielni rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Zarząd,
- 5) gdy nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu – właściwy dokument potwierdzający ten fakt (akt notarialny, postanowienie sądu, umowa).

§ 4

Osoba prawna ubiegająca się o członkostwo składa deklarację członkowską podpisaną przez osoby uprawnione do jej reprezentacji. Dla potwierdzenia tego faktu załącza do deklaracji aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego lub innego właściwego organu rejestracyjnego.

§ 5

Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i udziałów w kwotach i ilości określonej w Statucie w terminie 30 dni od zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa. Nie wniesienie wpisowego i udziałów w określonym terminie stanowi podstawę do wykreślenia członka z rejestru.

§ 6

Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI

§ 7

1. Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,

- 3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu i miejsc w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym,
 - 4) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.
3. Spółdzielnia może wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu – zasady wynajmu określają odrębne regulaminy.

§ 8

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. Zgodnie z kolejnością określoną w ust. 1 członek ma prawo do ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu a także do podpisania umowy o budowę lokalu.
3. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 9

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być ustanowione na rzecz jednej osoby lub małżonków.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Umowa, pod rygorem nieważności, powinna być zawarta w formie pisemnej.
4. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Statucie.

§ 10

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie może być ustanowione na rzecz członka – osoby prawnej

§ 11

Spółdzielnia może zawierać umowy o lokatorskie prawo do lokalu:

- 1) z nowych inwestycji – w budynkach wybudowanych z pomocą środków publicznych,
- 2) z odzysku – gdy przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe jest niedopuszczalne.

§ 12

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z nowych inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, zawierana jest w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zobowiązuje strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a ponadto winna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania 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) określenie wielkości lokalu i pomieszczeń przynależnych, termin oddania lokalu do użytku oraz wysokość i terminy wpłat na wkład mieszkaniowy,
 - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 13

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może zostać ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. 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.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa. Umowa tę zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Przez umowę, o której mowa w ust. 3 Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.

§ 14

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowę tę, pod rygorem nieważności zawiera się w formie pisemnej.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 zobowiązuje strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal 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,

- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) postanowienia określające wielkość lokalu i pomieszczeń przynależnych, termin oddania lokalu do użytku oraz wysokość i terminy wpłat na wkład budowlany,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 15

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”. Ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Umowa zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 16

Postanowienia § 13 – 15 mają zastosowanie do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym do garaży oraz do prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 17

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 powinna ponadto zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal 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,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
 - 5) inne warunki, a w szczególności:
 - a) rodzaj prawa do gruntu, na którym usytuowany jest budynek,
 - b) udział w nieruchomości wspólnej,
 - c) termin wpłat wkładu budowlanego
 - d) ostateczny termin rozliczenia kosztów budowy,
 - e) termin ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu,
 - f) koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu,
 - 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 18

Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 17, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 19

1. Zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz członka następuje w formie aktu notarialnego, najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu lub po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa w jednej nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 20

Postanowienia § 17 – 19 stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego. Zasady przeniesienia własności lokali, do których przysługują członkom spółdzielcze prawa do lokali określa Statut.

ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH

§ 21

Spółdzielnia, na wniosek członków umożliwia, w miarę istniejących możliwości, dokonywanie zamian mieszkań, tak w ramach Spółdzielni jak i poza nią.

§ 22

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr wniosków o zamianę lokali i udostępnia go zainteresowanym.
2. Wniosek powinien zawierać opis zajmowanego lokalu mieszkalnego oraz postulowane cechy lokalu na jaki członek chce dokonać zamiany.
3. Wnioskiem o zamianę Spółdzielnia jest związana przez okres 1 roku. Po tym terminie winien on być zaktualizowany.

§ 23

1. Zamiana cywilna lokali ma miejsce wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi wymaga w takim przypadku formy aktu notarialnego.

2. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni, między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą prawo do lokalu stanowiącego własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu.

§ 24

1. Zamiana w ramach Spółdzielni może polegać na ustanowieniu prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. W przypadku opisanym w ust. 1 Spółdzielnia dokonuje rozliczenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego przypadającego na zwalniany lokal oraz ustala wymagany wkład na lokal obejmowany.

§ 25

1. Warunkiem zgody Zarządu na dokonanie zamiany jest nie posiadanie przez członka zadłużenia wobec Spółdzielni.
2. Przy wzajemnej zamianie między członkami strony składają oświadczenie o wzajemnym zrzeczeniu się wkładów oraz przejęciu ewentualnych zobowiązań kredytowych ciężących na zamienianych lokalach.

§ 26

Za dokonanie zamiany Spółdzielnia pobiera opłatę w wysokości 10 % przeciętnej wartości rynkowej 1 m² lokalu mieszkalnego. Wysokość opłaty ustala Zarząd.

§ 27

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.05.2005r uchwałą nr 65/05 i obowiązuje od dnia 25.05.2005r.

Stwierdzam zgodność ze Statutem Spółdzielni:

Maciej Ceranek
Radca Prawny

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Grzegorz Szpot

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Andrzej Jankowski