

REGULAMIN

przyjmowania członków, ustanowienia praw do lokali i zamiany mieszkań

§ 1

1. Podstawy prawne Regulaminu:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t. j: Dz. U. z 2018 r., poz. 1285 z późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j: Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.),
- 3) statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Piaskach uchwalony 25 maja 2018 roku.

2. Pojęcia używane w Regulaminie mają następujące znaczenie:

- 1) Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa w Piaskach
- 2) Zarząd – Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Piaskach
- 3) Rada Nadzorcza – Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Piaskach
- 4) spółdzielcze prawa do lokali – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 5) prawo do lokalu lub tytuł prawny do lokalu – spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.

§ 2

1. Członkami Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Piaskach mogą być osoby fizyczne i prawne.
2. Osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

§ 3

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności jest:
 - a) złożenie deklaracji członkowskiej,
2. Zarząd podejmuje uchwałę o przyjęciu w poczet członków lub odmowie przyjęcia w poczet członków w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarządu zainteresowana osoba powinna zostać powiadomiona niezwłocznie na piśmie.
3. Decyzja Zarządu odmawiająca przyjęcia w poczet członków winna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpoznane w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym jest ostateczna i nie podlega dalszemu zaskarżeniu.

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, zwanej dalej „ekspektatywą własności”,
 - jest członkiem założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.4

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. Osobie prawnej, będącej członkiem Spółdzielni, nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 5

1. 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 Prawa Spółdzielczego stosuje się odpowiednio. Osoba będąca członkiem, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
2. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

§ 6

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą;

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych złożyła pisemne zawiadomienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem punktu 6.
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej, niż jedna osoba.

§ 7

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę). Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.
2. Rejestr członków zawiera;
 - a) imiona i nazwiska,
 - b) adres zamieszkania lub adres do korespondencji,

- c) nr PESEL a w odniesieniu do członków prawnych ich nazwę i siedzibę oraz NIP lub KRS,
- d) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało członkowi prawo,
- e) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
- f) wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat za mieszkanie, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- g) datę powstania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
- h) datę ustania członkostwa,
- i) zmiany danych w zakresie objętym rejestrem członków.

§ 8

Członek, Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 roku, to jest w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy – Prawo Spółdzielcze nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 9

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) Zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub udziału w tym prawie,
- 3) Zbycia prawa 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 paragrafie 66 Statutu spółdzielni,
- 7) Zrzeczenia się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 8) Upływu okresu wypowiedzenia członkostwa dokonanego przez właściciela lokalu.

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni przepisy art. 108b Prawa spółdzielczego dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także na skutek śmierci członka – osoby fizycznej, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

II. USTANOWIENIE PRAWA DO LOKALU

§ 10

1. W ramach działalności prowadzonej w oparciu o § 4 ust. 1 i 2 statutu, Spółdzielnia może ustanawiać następujące tytuły prawne do lokali:

- a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

- b) prawo odrębnej własności lokalu,
- c) najem lokalu.

2. Spółdzielnia może ustanawiać prawa do lokali, w ramach realizacji inwestycji budowlanych oraz lokali odzyskanych przez Spółdzielnię (wolnych w sensie prawnym).

3. Podstawę do ustanowienia prawa do lokalu stanowi:

- a) umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b) umowa o budowę lokalu,
- c) umowa najmu lokalu,
- d) protokół z przetargu zorganizowanego przez Spółdzielnię,
- f) roszczenie zgłoszone przez osobę uprawnioną stosownie do przepisów art. 14 i 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 11

Przed ustanowieniem prawa do lokalu na rzecz kilku osób winny one złożyć zgodne pisemne oświadczenie woli, która z nich ubiegać się będzie o członkostwo w Spółdzielni, jeżeli przepis szczególny tak stanowi oraz wskazać osoby, którym przysługiwać będzie prawo do lokalu.

§ 12

Obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych powstaje z dniem postawienia do dyspozycji członka przyznanego mu lokalu, chyba że umowa zawarta pomiędzy członkiem lub osobą uprawnioną a Spółdzielnią stanowi inaczej.

§ 13

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal (wolny w sensie prawnym) może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni lub osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa:

- 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 3) na warunkach prawa odrębnej własności,
- 4) w drodze umowy najmu.

2. Przepis ust. 1 nie może naruszać obowiązków określonych w przepisach prawa, w tym w szczególności ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 14

1. Spółdzielnia może ustanowić tytuł prawny do lokali, o których mowa w § 13 Regulaminu, w drodze przetargu.

2. Zasady i tryb przeprowadzania przetargu określa odrębny regulamin.

III. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 15

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom oraz osobom nie będącym członkami, a posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wzajemną zamianę lokali

mieszkalnych, a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, w tym garaży.

3. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 16

1. W zakresie nie unormowanym niniejszym Regulaminem, mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

2. Niniejszy Regulamin stosuje się odpowiednio do ustanawiania praw do lokali użytkowych, w tym garaży oraz przyjmowania w poczet członków Spółdzielni osób ubiegających się o ustanowienie takiego prawa.

§ 17

1. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Piaskach tj. w dniu 12 czerwca 2019 roku.

Z chwilą wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc Regulamin przyjmowania członków, ustanowienia praw do lokali i zamiany mieszkań uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.12.2016 roku uchwałą 18/2016.