

REGULAMIN

przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy

Na podstawie § 33 ust.1 pkt.21 Statutu Spółdzielni ustanawia się,
co następuje:

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Ileć w Regulaminie jest mowa o:

- | | |
|-------------|--|
| CZŁONKU | - należy przez to rozumieć osobę fizyczną przyjętą w poczet członków Spółdzielni, |
| WKŁADZIE | - należy przez to rozumieć wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany w wymaganej wysokości, |
| SPÓŁDZIELNI | - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową w Słupcy, |
| USTAWIE | - należy przez to rozumieć ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz.U. Nr 119 poz. 1116 z 2003r. z późn.zm.). |

II. PRZYJMOWANIE W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 2.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkiem spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego 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 z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Cudzoziemiec może być przyjęty w poczet członków pod warunkiem, że posiada kartę stałego pobytu na terytorium RP zgodnie z przepisami ustawy z dnia 25 czerwca 1997r. o cudzoziemcach.
5. Zagraniczna osoba prawna może być przyjęta w poczet członków, jeżeli prowadzi działalność gospodarczą na obszarze RP zgodnie z przepisami prawa polskiego.

6. Przyjęcia w poczet członków w ramach powszechnego naboru mogą być dokonywane wyłącznie pod konkretne efekty mieszkaniowe gwarantujące pełną realizację umów dla nowo-przyjętych członków bez naruszenia kolejności oczekiwania wynikającej z umów zawartych z członkami przyjętymi wcześniej.
7. Osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, może być przyjęta w poczet członków, jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) przypadło jej wskutek śmierci małżonka lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,
 - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) oczekuje ustanowienia na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
 - 8) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art.48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 9) osoba może być ponownie przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli w terminie 6 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia jej członkostwa.
8. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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 do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
9. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią odrębnej własności lokalu lub nabyła własnościowe prawo do lokalu lub odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.
10. Osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 3.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie j deklaracji. 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, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną jej nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel. Członek może w deklaracji lub w odrębnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia po jego śmierci obowiązana jest wypłacić udział. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
2. Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni dokonuje Zarząd.

3. Fakt przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinien być stwierdzony na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty przyjęcia w poczet członków.
4. Decyzja o przyjęciu do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Zainteresowanego Zarząd winien zawiadomić najdalej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia decyzji.
5. W przypadku decyzji odmownej, należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania do rady nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Od decyzji rady nadzorczej dalsze odwołanie nie przysługuje.

§ 4.

1. Opłaty członkowskie osób ubiegających się o lokal mieszkalny wynoszą:
 - a) wpisowe 10% minimalnego wynagrodzenia
 - b) udział 15 % minimalnego wynagrodzenia
2. Członek Spółdzielni obowiązany jest zadeklarować wpłatę 1 udziału i 1 wpisowego.
3. Osoby ubiegające się o członkostwo z tytułu ubiegania się o lokal mieszkalny wnoszą tylko jeden raz wpisowe i udział.
4. Wpisowe i udziały należy uiścić w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie członka z rejestru członków.
6. Udział byłego członka wypłaca się najpóźniej na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 5.

Członek oczekujący na mieszkanie może utracić członkostwo w Spółdzielni w sytuacjach określonych w Statucie, a w szczególności:

- złożenia wniosku o skreślenie z listy członków,
- śmierci członka,
- gdy zaspokoił potrzeby mieszkaniowe poza Spółdzielnią.

II. USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI.

§ 6.

1. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków może następować w jednej z niżej wymienionych form:
 - ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - ustanawiania odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
 - wynajmowania lokali.

§ 7.

1. Mieszkania wybudowane w ramach statutowej działalności Spółdzielni oddawane są na podstawie umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności, po złożeniu pisemnego wniosku:
 - 1) pierwszeństwo ubiegania się o zawarcie umowy o ustanowieniu prawa do takiego lokalu mają członkowie wg kolejności wynikającej z numerów umów w sprawie przydziału mieszkania spółdzielczego,
 - 2) osobom z wolnego naboru, w odniesieniu do nowych inwestycji, według kolejności wynikającej z zawartych umów o realizację budownictwa mieszkaniowego.
2. Zasada zawierania umów o ustanowieniu praw do mieszkań nie dotyczy zawierania umów dokonywanych na rzecz:
 - 1) uzyskujących prawo do lokalu na podstawie art.15 ustawy,
 - 2) które nabyły mieszkanie w drodze przetargu albo poniosły pełne koszty wybudowania mieszkania,
 - 3) zamieniających mieszkania pomiędzy sobą, w ramach spółdzielni lub między spółdzielniami,
 - 4) w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, darowizny, umowy kupna-sprzedaży, licytacji,
 - 5) osób, którym lokal mieszkalny oddaje się w najem.

§ 8.

W przypadku braku chętnych na zawarcie umowy o ustanowieniu prawa do lokalu z grona członków oczekujących, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zbyciu lokalu w drodze przetargu, na warunkach określonych w odrębnym Regulaminie, albo nakazać Zarządowi wynajęcie takiego lokalu.

§ 9.

1. Zasiedlenie mieszkania powinno nastąpić w terminie 30 dni od daty postawienia do dyspozycji członka. W uzasadnionych przypadkach, a także w ramach uchwały o indywidualnym wykończeniu mieszkań, Zarząd może przedłużyć ten termin.
2. Od dnia postawienia lokalu do dyspozycji członka, członek zobowiązany jest do wnoszenia opłat określonych w Statucie.
3. Spółdzielnia zawiadamia na piśmie o postawieniu lokalu do dyspozycji członka.

§ 10.

Szczegółowe zasady przekształcenia tytułów prawnych do lokali regulują Postanowienia Statutu.

III. ZAMIANA MIESZKAŃ.

§ 11.

Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany mieszkań.

§ 12.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz z osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - a) zamiana cywilna
 - b) zamiana spółdzielcza
4. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany między zainteresowanymi osobami wymaga aktu notarialnego.
5. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody zarządu spółdzielni pod względem formalnym i merytorycznym.
6. Przez zamianę mieszkania należy rozumieć uzyskanie mieszkania spółdzielczego za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania, postawienia go do dyspozycji Spółdzielni lub osoby uczestniczącej w zamianie.
7. Realizacja zamiany następuje przez:
 - 1) uzyskanie innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni,
 - 2) umożliwienie dwóm (lub kilku) członkom Spółdzielni, bądź członkowi Spółdzielni i osobom spoza Spółdzielni zamiany dotychczas używanych mieszkań między sobą,
 - 3) zawarcie z członkiem oczekującym lub osobą spoza Spółdzielni umowy o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zajmowanego przez osobę prawomocnie wykluczoną ze Spółdzielni lub osobę podlegającą prawomocnemu wyrokowi eksmisyjnemu.
8. Zawarcie umowy w ust.7 pkt.3 może być dokonane za dostarczenie Spółdzielni lokalu umożliwiającego eksmisję.

§ 13.

1. Zamiana mieszkań między członkami różnych Spółdzielni uzależniona jest od wrażeń zgody przez Zarządy zainteresowanych Spółdzielni.
2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a najemcami lokali mieszkalnych uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponentów tych lokali.
3. Odmowa zgody na zamianę mieszkania wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 14.

Członkowie Spółdzielni posiadający własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności mogą dokonywać zamiany mieszkań na lokatorskie prawo do lokalu na podstawie notarialnych umów cywilno – prawnych.

W przypadku zamiany mieszkań w trybie § 12 ust. 7 Regulaminu, na osoby uczestniczące w zamianie przechodzą wszelkie korzyści i ciężary związane ze stanem technicznym lokalu spółdzielczego będącego przedmiotem zamiany oraz stopniem zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.

§ 15.

Do podania o wzajemną zamianę mieszkań powinna być dołączona zgoda dysponenta lokalu na zamianę.

§ 16.

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 17.

1. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy na posiedzeniu w dniu 16.12.2009r i obowiązuje od tej daty.
2. Z chwilą uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin przyjmowania w poczet członków, przydziału i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy uchwalony dnia 30.03.2004r.