

R E G U L A M I N

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

I. Postanowienia ogólne

§ 1. Podstawy prawne i słowniczek

1. Podstawą prawną niniejszego regulaminu są:
 - ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1285 z późn. zm.) ;
 - ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.);
 - ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 737 z późn. zm.);
 - ustawa z dnia 24 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1145);
 - Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy.
2. Niniejszy Regulamin określa zasady i sposób przyjmowania w poczet członków Spółdzielni, ustanawiania spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych oraz zamiany lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy .
3. Ilekroć w Regulaminie jest mowa w o:
CZŁONKU – należy przez to rozumieć osobę fizyczną przyjętą w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy;
SPÓŁDZIELNI – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową w Słupcy;
ZARZĄDZIE – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy;
USTAWIE – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.).

II. Członkostwo w Spółdzielni

§ 2. Członkostwo z mocy prawa

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne lub prawne.
2. Krąg osób, którym członkostwo w Spółdzielni przysługuje z mocy prawa określa art. 3 Ustawy.

3. Ponadto na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie członkami Spółdzielni mogą być:
 - a) osoby, które nabyła prawo odrębnej własności lokalu;
 - b) najemcy, o których mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy.

§ 3. Członkostwo na podstawie złożonej deklaracji członkowskiej

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. 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
3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
4. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać:
 - 1) Imię i nazwisko, PESEL oraz miejsce zamieszkania;
 - 2) Nazwę i siedzibę oraz numer KRS – w przypadku osoby prawnej.
5. W formie pisemnej deklaruje się także, w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie, uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
6. Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni dokonuje Zarząd. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
7. Zarząd zawiadamia pisemnie osobę, o której mowa w ust. 1 o przyjęciu jej w poczet członków Spółdzielni lub o uchwale odmawiającej przyjęcia w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
8. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy.

§ 4. Wypowiedzenie członkostwa

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 5. Rejestr członków

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę, nr w KRS i siedzibę), zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w § 82 Statutu, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Spółdzielnia przyjmując nowych członków, wprowadzając ich do rejestru, o którym mowa w ust. 1.
3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

III. Ustanawianie praw do lokali

§ 6. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni na warunkach określonych w Statucie;
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni na warunkach określonych w Statucie;
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni oraz garaże i miejsca postojowe.

§ 7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zgodnie z Ustawą i Statutem Spółdzielni. Umowę zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione do lokalu mieszkalnego w nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię po uprzednim zawarciu umowy o budowę lokali zgodnie z treścią Statutu, a także do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia, na warunkach określonych w Statucie przeniosła na członka własność lokalu.

§ 8. Odrębna własność

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, następuje z chwilą zawarcia umowy w formie aktu notarialnego między członkiem a Spółdzielnią reprezentowaną przez Zarząd.
2. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
3. Odrębna własność lokalu mieszkalnego może być ustanowiona do lokalu do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.

IV. Zamiana lokali

§ 9.

1. Zamiana lokali mieszkalnych może występować jedynie w formie zamiany cywilnej i dotyczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz prawa odrębnej własności lokalu.
2. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

V. Postanowienia końcowe

§ 10.

1. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy na posiedzeniu w dniu 3 września 2019 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 16 grudnia 2009 r.