

REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW I USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI MIESZKALNYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GŁUBCZYCACH

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U.z 2013r, poz.1443 z póź. zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity; Dz. U z 2013r, poz. 1222 z póź. zmianami)
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Głubczycach.

I. PRZYJMOWANIE W POCZET CZŁONKÓW

§ 1

Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna.

§ 2

Decyzję o przyjęciu osób ubiegających się o członkostwo w Spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni w trybie i na zasadach określonych niniejszym regulaminie.

§ 3

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest spełnienie wymogów § 9 Statutu Spółdzielni a w szczególności :
 - a) złożenie deklaracji w formie pisemnej,
 - b) wpłata zadeklarowanych udziałów i wpisowego w wysokości:
 - 1) Członek Spółdzielni - osoba fizyczna
Wpisowe w wysokości 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego przepisami Ustawy z dnia 10.10.2002 r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę i co najmniej jeden udział w wysokości 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę (Dz. U. Nr 200 poz. 1679 z 2002 r z późn. zmianami).
 - 2) Członek Spółdzielni – osoba prawna
Wpisowe w wysokości 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego przepisami ustawy z dnia 10.10.2002 r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę i co najmniej dwa udziały w wysokości 100 % minimalnego wynagrodzenia za pracę (Dz. U Nr 200 poz.1679 z 2002 r z póź. zmianami).
2. Zarząd podejmuje uchwałę o przyjęciu w poczet członków w terminie jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej.

3. O uchwale o przyjęciu przyjęciu w poczet członków oraz o o uchwale o odmowie przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
4. W przypadku decyzji odmownej zainteresowanemu przysługuje prawo określone w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym do wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie winno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia.

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych i spełnia jedno z następujących kryteriów:
 - a) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - b) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - c) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługiwało uprzednio obojgu małżonkom,
 - d) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską w rozumieniu art 2 ust 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych byłego członka Spółdzielni wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem,
 - c) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - d) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - e) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy o budowę :
 - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - prawa odrębnej własności,
 - f) nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji, wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności,
 - g) osoba, która została pozbawiona członkostwa, jeżeli w terminie 6 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą jego pozbawienia.

Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, jak również ilość zadeklarowanych udziałów i wkładów, oraz określenie o jaki lokal (mieszkalny, użytkowy, garaż) się ubiega. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni jeżeli spełnia jedno z kryteriów ;
 - oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu,
 - nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

3. Deklaracja składana przez osobę prawną w formie pisemnej i powinna być podpisana przez osoby uprawnione do jej reprezentowania i powinna zawierać:
 - nazwę i siedzibę oraz adres,
 - ilość zadeklarowanych udziałów i wkładów oraz określenie na jaki lokal (mieszkalny, użytkowy, garaż) się ubiega,
 - wskazanie adresu dla doręczania korespondencji,
4. Przystępująca do Spółdzielni osoba prawna winna do deklaracji dołączyć wyciąg właściwego rejestru.

§ 5

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustanie, a także inne dane przewidziane w statucie.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków oczekujących na mieszkanie.

§ 6

1. Członkowie oczekujący mają pierwszeństwo podpisania umów o budowę lokalu mieszkalnego w nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię oraz pierwszeństwo nabycia lokalu w przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu i przejęcia go do dyspozycji Spółdzielni, nie obciążonego finansowym rozliczeniem.
2. Po wyczerpaniu ofert członków oczekujących, Spółdzielnia zawiera umowy z innymi zainteresowanymi osobami.

§ 7

Członek Spółdzielni oczekujący na mieszkanie obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno - prawne ze Spółdzielnią., a w szczególności o zmianie miejsca zamieszkania.

II. USTANOWIENIE PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 8

1. W ramach prowadzonej działalności, o której mowa w § 4 pkt 1 i 2 Statutu, Spółdzielnia ustanawia prawa do lokali mieszkalnych:
 - w ramach nowej inwestycji – na podstawie umowy, o której mowa w ust.2,
 - odzyskanych przez Spółdzielnię lokali wolnych w sensie prawnym nie obciążonych hipoteką,
 - do których wygasło lokatorskie prawo,
 - osobom bliskim którym przysługują roszczenia.

2. Podstawę ustanowienia prawa do lokalu mieszkalnego stanowi:

- umowa zawarta z członkiem o budowę lokalu,
- protokół z przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
- zgłoszone roszczenie przez osobę uprawnioną stosownie do zapisów art.14 i 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 9

W przypadku ustanawiania prawa odrębnej własności na rzecz kilku osób, zobowiązane są one do złożenia zgodnego oświadczenia woli, która z nich ubiegać się będzie o członkostwo w Spółdzielni.

§ 10

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny (wolny w sensie prawnym) może być zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności.
2. W sytuacji gdy niemożliwym okaże się ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust.1 - w szczególności ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu, dopuszcza się zadysponowanie tego lokalu w drodze umowy najmu.

§ 11

1. Ustanowienie 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.
3. Procedura wskazana w postanowieniach § 10 do 12 niniejszego regulaminu dotyczy lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym tj. do których tytuły prawne poprzednich członków wygasły, a lokale takie zostały już opróżnione z osób i rzeczy.
4. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka na warunkach prawa odrębnej własności jeżeli do tego lokalu nie istnieją roszczenia spadkobierców określone w § 33 ust 4-9 Statutu.
5. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie,którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające wartości rynkowej lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowo.
6. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma członek najdłużej oczekujący.
7. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni uiszcza on opłaty o których mowa w § 69 Statutu.

III. NAJEM LOKALI

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne :
 - wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
 - inne mieszkania uprzednio wynajmowane do których nie może ustanawiać spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącymi członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.

§ 12

Obowiązek uiszczania opłat za najem lokalu powstaje z dniem zawarcia z wynajmującym lokal mieszkalny umowy najmu.

IV. ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH

§ 13

Realizacja zamiany lokali mieszkalnych następuje:

1. Na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości Spółdzielnia 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.
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych pomiędzy członkami posiadającymi to samo prawo do lokalu. Umowa zamiany lokali przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu.

Zamiana taka uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
4. Zamiana dokonywana przez członków Spółdzielni między osobami zajmującymi lokale, domy, garaże nie stanowiące własności spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

5. Zamiana lokali członkowi Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni Mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
6. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy), za zgodą Spółdzielni i zgodą właściciela lokalu wynajętego.

§ 14

Wnioski w sprawie zamiany lokali mieszkalnych Zarząd realizuje przez :

1. umożliwienie zamiany lokali określonej w § 13 regulaminu,
2. ustanowienie prawa do lokali o ile członkowie ubiegali się zgodnie o wymianę lokali między sobą,
3. zaproponowanie wymiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali, lecz nie wskazali przedmiotu zamiany.

§ 15

1. Osoby które zamieniają lokale mieszkalne dokonują pomiędzy sobą wszelkich rozliczeń finansowych ,(również rozliczenie mediów) między innymi w zakresie remontów, kosztów zużycia lokalu, dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu. Strony wzajemnej zamiany zobowiązane są do podpisania protokołu przekazania sobie lokali.
2. Przy rozliczeniach finansowych w związku z zamianą lokali mieszkalnych posiadających w Spółdzielni lokatorskie prawo do lokalu stosuje się odpowiednio postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , Statutu i regulaminu rozliczeń wkładów mieszkaniowych.

V. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALU

§ 16

1. Przeniesienie prawa do lokalu na własność odrębną następuje na pisemny wniosek złożony Zarządowi Spółdzielni.
2. Żądanie przysługuje osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) złożą pisemny wniosek zawierający dane, o których mowa w ust.3,
 - 2) posiadają członkostwo w Spółdzielni w chwili złożenia wniosku lub legitymują się pełnomocnictwem udzielonym w formie aktu notarialnego przez spadkobierców zmarłego członka, lub nie posiadają członkostwa, lecz przysługuje im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - o służy im jeden z wymienionych niżej tytułów:
 - o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego,

- o spółdzielcze własnościowe prawo do garażu.
3. Wniosek w sprawie przeniesienia, o którym mowa w ust 1 winien zawierać:
- o imię i nazwisko, adres zamieszkania. PESEL oraz serię i numer dokumentu dowodu tożsamości członka, a także dane małżonka, w przypadku gdy z wnioskiem wystąpią małżonkowie,
 - o wskazanie lokalu podlegającego przeniesieniu,
 - o podpisy osoby lub osób uprawnionych,
 - o w przypadku gdy wniosek dotyczy członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zgłoszenie gotowości wniesienia wkładu uzupełniającego wkład budowlany,
 - o zobowiązanie pokrycia kosztów ustanowienia odrębnej własności tj: kosztów zawarcia umowy oraz kosztów założenia księgi wieczystej,
4. Wniosek składany przez przedstawiciela prawnego członka winien być złożony łącznie z dokumentem upoważniającym do działania w jego imieniu, a także zgodą sądu opiekuńczego na dokonanie czynności w imieniu członka.

§ 17

1. Zarząd może wstrzymać rozpatrywanie wniosku o przeniesienie na odrębną własność lokalu w przypadku, gdy w chwili złożenia wniosku :
- a) toczy się postępowanie wewnątrz spółdzielcze lub sądowe związane z prawem do lokalu, którego wniosek dotyczy,
 - b) nie jest uregulowane prawo spadkowe do wkładu mieszkaniowego po zgonie jednego z małżonków, którym wspólnie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - c) nie zostało przeprowadzone postępowanie o nabycie spadku po zgonie osoby posiadającej w całości lub w części ułamkowej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - d) nie jest wskazana, po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, osoba uprawniona do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przydzielonego lub ustanowionego na rzecz małżonków.
2. W takim przypadku rozpatrzenie wniosku wstrzymuje się do czasu zakończenia postępowania.

§ 18

Przeniesienie własności lokalu w danej nieruchomości może nastąpić tylko w przypadku podjęcia prawomocnej Uchwały przez Zarząd, po zakończeniu procedur związanych z ujawnieniem w księgach wieczystych prawa wieczystego użytkowania działek gruntowych w granicach wynikających z nowego podziału nieruchomości.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni
w dniu 27.08.2015 Uchwała nr 39 /2015

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Głubczycach

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Zofia Słowińska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Antoni Wypiórczyk

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
Joanna Tokarska-Grzęsik
radca prawny

