

Regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Regulamin niniejszy opracowany został na podstawie:

1. ustawy z dnia 16.09.1982r – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity – Dz. U. z 2003r Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.) zwaną dalej „prawem spółdzielczym”, ustawy z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U z 2003r Nr 119 poz. 116 z późn. zm.) zwaną dalej „ustawą”.
2. Statutu Spółdzielni.

II. Przyjmowanie członków.

§ 2

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu 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, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 3

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) małżonek jej jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) wskutek śmierci małżonka przypadło jej lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, którego lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych w Statucie,
 - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia zapisu, umowy, licytacji,
 - 7) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 8) oczekuje ustanowienia na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu,
 - 9) osoba może być przyjęta ponownie w poczet członków, jeżeli w terminie 6 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia jej członkostwa.

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

§ 4

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w powyższym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

§ 5

1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
2. Przystępując do Spółdzielni, staje się jej członkiem z chwilą przyjęcia w poczet członków.
3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie przez osobę ubiegającą się o przyjęcie w poczet członków podpisanej deklaracji członkowskiej zawierającej imię i nazwisko, adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę oraz siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów.
Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel,
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu w poczet członków.
5. Uchwała o przyjęciu powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Zarząd winien zawiadomić zainteresowanego o przyjęciu w poczet członków najdalej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
6. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 3.
7. W razie podjęcia uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej w tej sprawie jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
8. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 3 ust. 1 pkt. 8 powinna odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku.

III. Wpisowe, udziały i inne opłaty.

§ 6

1. Wysokość wpisowego ustala się na kwotę 200,00zł.
2. Udział wynosi 200,00zł.
3. Członek Spółdzielni zobowiązany jest zadeklarować 1 (jeden) udział.

4. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.
5. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowania udziałów w terminie 7 dni od dnia zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziałów w tym terminie powoduje wykreślenie z rejestru członków.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały osobie uprawnionej. Członek w deklaracji lub w pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni może wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

IV. Ustanawianie praw do lokali.

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 7

1. Przez umowę ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania na czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do obojga małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
6. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
8. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu, jeśli w terminie 6 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego, jeśli żadna z osób uprawnionych, nie wystąpiła z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania. Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek obowiązany jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i zwrócić koszty sądowe poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 8

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 9

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 10

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz garażu.

§ 11

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu, może należeć do kilku osób, z tym że 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 wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 12

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

D. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 13

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych w Statucie.

V. Zamiana mieszkań.

§ 14

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.

§ 15

1. Przez zamianę lokalu rozumieć należy uzyskanie prawa do innego lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni dotychczasowego lokalu.
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach;
 - a) zamiana cywilna.
 - b) zamiana spółdzielcza.
3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 16

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Zamiany dokonuje się w kolejności zgłoszeń.
3. Zamiany większych mieszkań na mniejsze oraz dwóch na jedno powinny być załatwione w pierwszej kolejności.

§ 17

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonania zamiany lokali między sobą oraz osobami zajmującymi lokale i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
2. Zamiana dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez Zarząd.

§ 18

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 19

1. Zamiana lokali, z których choć jeden jest o statusie własnościowego prawa bądź stanowi odrębną własność, wymaga formy aktu notarialnego.
2. Rozliczenia z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz określenie zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 20

Warunkiem przeprowadzenia zamiany jest brak zaległości w opłatach czynszowych.

§ 21

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę lokali mieszkalnych i udostępnia ją osobom zainteresowanym.
2. Spółdzielnia pobiera od członków Spółdzielni przy zamianie lokali jednorazową opłatę w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.

VI. Postanowienia końcowe

§ 22

Traci moc regulamin przyjmowania członków, przydziału, zamiany i najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu z dnia 23.04.2007r.

§ 23

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Nr 100 z dnia 31.03.2008r. Rady Nadzorczej Spółdzielni i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

UWAGA:

Załącznik nr 1 do uchwały RN
Nr 100/2008 z dnia 31.03. 2008r.