

Uchwała nr 19 /4 /2021
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Stefana Batorego w Łęcznej
z dnia 25 sierpnia 2021 r.

w sprawie : uchwalenia Regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali
i zamiany mieszkań /tekst jednolity/.

Na podstawie § 42 ust.1 pkt.13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej z dnia 27 lipca 2018r., § 7 ust.1 pkt.13 Regulaminu Rady Nadzorczej z dnia 23 czerwca 2018r.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
IM. STEFANA BATOREGO
W ŁĘCZNEJ

p o s t a n a w i a

§ 1

Uchwalić Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą nr 3/1/2019 z dnia 26 lutego 2019r . Rady Nadzorczej.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4

Uchwała podlega opublikowaniu w sposób zwyczajowo przyjęty w Spółdzielni.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Kamień.....

Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej

[Signature]
.....

Za Uchwałą: - 8 członków
Przeciw Uchwale : - 0 członków
Wstrzymujących: - 0 członków

REGULAMIN

przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16 września 1982r – Prawo spółdzielcze / tj. Dz.U. z 2020r. poz. 275/,
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych /tj. Dz. U. z 2020 poz. 1465/,
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej z dnia 27 lipca 2018 r.

I. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

§ 1

- 1) Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo 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 odrębnej własności lokalu „ekspektatywa własności” oraz będącą założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art.3 ust. 9 Ustawy.
- 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) Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu „ ekspektatywę własności „ lub będącą założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 Ustawy. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 2

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 Ustawy z dnia 16 września 1982r- Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
Osoba, 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.

II. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 3.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności jest złożenie deklaracji członkowskiej.
Deklaracja powinna zawierać dane, o których mowa w § 12 ust. 1 pkt. a)- f statutu.
Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w ust.1.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 4

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający:
 - a) ich imiona i nazwiska
 - b) oraz miejsce zamieszkania lub adres do korespondencji,
 - c) w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę oraz nr KRS lub NIP,
 - d) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało członkowi prawo,
 - e) datę powstania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - f) datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

III. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 5

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 (odrębnej własności lokalu), o której mowa w art. 18 Prawa spółdzielczego,
 - 7) rozwiązania umowy o budowę lokalu (spółdzielczego lokatorskiego prawa), o której mowa w art. 10 Prawa spółdzielczego,
 - 8) zrzeczenia się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 9) upływu okresu wypowiedzenia członkostwa dokonanego przez właściciela lokalu,
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ust.1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również na skutek śmierci członka – osoby fizycznej, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

§ 6

1. Członek, któremu przysługuje prawo odrębnej własności może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 7

Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokalu w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 8

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 9

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo 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,
- 3) przekształcać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na własnościowe prawo do lokalu w budynkach gdzie członkowie przy spłacie kredytów bankowych korzystają z ustawy z dnia 30 listopada 1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2003r Nr 119, poz.1115 z późn. zmianami),
- 4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 10

1. Odzyskany do dyspozycji Spółdzielni lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, przeznacza się do ponownego zasiedlenia na warunkach:
 - prawa odrębnej własności lokalu,
 - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w przypadku mieszkań wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
2. Wybór osoby na rzecz, której ustanowione zostanie prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust.1 następuje w wyniku przetargu ogłoszonego przez Zarząd Spółdzielni. Wygrywający przetarg, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, winien złożyć deklarację przystąpienia do Spółdzielni. Z członkiem Spółdzielni, który wygrał przetarg Spółdzielnia zawiera umowę notarialną ustanowienia prawa odrębnej własności do lokalu.
3. Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w przypadku mieszkań wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust.1 pkt.1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego / Dz.U. z 2017r. poz. 79 /

§ 11

1. W ramach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności, Spółdzielnia ustanawia prawa do lokalu:
 - a) pochodzących z nowej inwestycji, jako realizacji zawartych z członkami umów o budowę lokali,
 - b) odzyskanych do dyspozycji Spółdzielni – wolnych w sensie prawnym,
2. Podstawę prawną ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu stanowią:
 - a) umowy zawarte z członkami na budowę lokali,
 - b) decyzja Zarządu Spółdzielni o rozstrzygnięciu przetargu na ustanowienie prawa do lokalu.

§ 12

1. Z członkiem przyjętym do Spółdzielni na podstawie postanowień § 1 ust. 1 i 2 niniejszego Regulaminu Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę o budowę lokalu wg zasad określonych w statucie Spółdzielni.
2. Umowa , o której mowa w ust.1 powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu jednej z niżej wymienionych umów:
 - umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 13

Przepisy regulaminu dotyczące umów o ustanowienie prawa odrębnej własności stosuje się odpowiednio do garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

V. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 14

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy, na podstawie której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania, 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 może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. Z członkiem Spółdzielni, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie tego prawa po zakończeniu budowy budynku, w którym znajduje się dane mieszkanie i po wpłaceniu przez członka wymaganego wkładu mieszkaniowego.

VI. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 15

1. Spółdzielnia może przekształcić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na własnościowe prawo do lokalu w budynkach, gdzie członkowie przy spłacie kredytów bankowych korzystają z ustawy z dnia 30 listopada 1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych /Dz.U. z 2016r poz.1779 z późn. zmianami /.
2. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu, następuje w drodze zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia przez członka wniosku o przekształcenie tego prawa.

Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

VII. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 16

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie- najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

VIII. NAJEM LOKALU

§ 17

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiono spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym 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.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 18

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorczą.

4. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

IX. ZAMIANA LOKALI

§ 19

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

2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:

1/ zamiana cywilna,

2/ zamiana spółdzielcza.

§ 20

1. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu.
2. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi stronami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Koszty zawarcia umowy notarialnej dotyczącej zamiany lokali ponoszą strony dokonujące takiej zamiany.

§ 21

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. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonania zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy, garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 22

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 (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 23

Niniejszy Regulamin obowiązuje z dniem uchwalenia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

.....

Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej

.....