

Regulamin

postępowania w sprawach przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, zamiany lokali oraz najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

I. Przyjmowanie członków.

1. Członkiem Spółdzielni może być każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa
 - 3) przypadło jej wskutek śmierci małżonka spółdzielcze 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:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - b) prawa odrębnej własności lokalu
 - 8) Przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
 - 9) Nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji.
 - 10) Wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
 1. Oczekuje na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią na ustanowienie 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.
3. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali statut stają się jej członkami z chwilą zarejestrowania Spółdzielni.
Przystępujący do Spółdzielni po jej zarejestrowaniu stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
4. Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni winna złożyć deklarację członkowską.
Deklaracja winna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, określenie lokalu (mieszkalny, czy użytkowy), wskazanie osoby której Spółdzielnia zobowiązana jest wypłacić udziały po śmierci członka.
Deklaracja winna być podpisana przez ubiegającego się o przyjęcie w poczet członków, a w przypadku osoby nie mającej zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności przez ustawowego przedstawiciela tej osoby.
5. Decyzję o przyjęciu osób ubiegających się w poczet członków podejmuje Zarząd Spółdzielni.
 1. Decyzja powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji, a przyjęcie w poczet członków winno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych.
 2. O decyzji zarządu Spółdzielnia winna zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
W przypadku uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
 3. Odwołanie winno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia.
 4. Członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały w wysokości określonej statutem.
 5. Zmiany danych zawartych w deklaracji jak również dodatkowe udziały winny być przez Członka zadeklarowane pisemnie.



6. Deklaracja dodatkowych udziałów, a także zmian winna być podpisana przez 2 członków Zarządu lub osoby do tego przez Zarząd upoważnione

II. Ustanawianie spółdzielczych praw do lokali.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

1.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Umowa pod rygorem nieważności powinna być zawarta na piśmie.

1.2. Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ma należeć do obojga małżonków i oboje są członkami spółdzielni umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego winna być zawarta z obojgiem małżonków.

1.3. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, którego budowa sfinansowana została z kredytu uzyskanego przez Spółdzielnię z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego może być zawarta tylko z członkiem spełniającym wymogi określone w ustawie z 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. Nr 133/95, poz. 654).

1.4. Rekrutacja członków ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu odbywa się na etapie realizacji inwestycji. Z członkami tymi według kolejności zgłoszeń spółdzielnia zawiera umowy o pobudowanie lokali.

Umowa o pobudowanie lokalu winna być zawarta na piśmie, pod rygorem nieważności.

1.5. Przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa z innym członkiem jest nieważne.

2. Odrębna własność lokalu.

2.1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem, a Spółdzielnią.



- 2.2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków oraz innych osób wskazanych przez członka. W takim przypadku umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi tymi osobami. Umowa ta winna określać wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej.
- 2.3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
- 2.4. Rekrutacja członków ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokali odbywa się na etapie realizacji inwestycji. Z członkami tymi według kolejności zgłoszeń Spółdzielnia zawiera umowy o pobudowanie lokali.
Umowa o pobudowanie lokalu winna być zawarta na piśmie, pod rygorem nieważności.

3. Najem lokali.

- 3.1. Nazwą lokal określa się:
 - lokal mieszkalny
 - lokal użytkowy
 - garaż
 - miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym
- 3.2. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, dla których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
- 3.3. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
- 3.4. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta z osobą fizyczną w trakcie trwania małżeństwa winna być zawarta z obojgiem małżonków.
- 3.5. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.



3.6. Warunki najmu lokali wym. w ust. 3.3.1. określone są w umowie najmu zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

Umowa najmu winna być zawarta na piśmie pod rygorem nieważności.

3.7. Pierwszeństwo wynajmu lokalu wym. w ust. 3.3.1. przysługuje członkom Spółdzielni.

Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.

3.8. Rekrutacja osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokali wym. w ust. 3.3.1. następuje w drodze kwalifikacji złożonych ofert.

4. Zamiana lokali

4.1. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali do których przysługuje im spółdzielcze lokatorskie prawo do tych lokali w drodze:

a) zamiany wzajemnej między członkami Spółdzielni – za zgodą Spółdzielni

b) zamiany między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni – wymagana jest zgoda obu Spółdzielni

c) zamiany między członkiem Spółdzielni i osobą fizyczną będącą najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu – wymagana jest zgoda Spółdzielni i właściciela wynajętego lokalu.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu17.11.2011.....
i zastępuje Regulamin uchwalony w dniu 14.11.2003r.

Radca Prawny
mgr Izabela Margis-Delert
Bd. 137