

Regulamin

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

I. Powstawanie członkostwa.

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1)** której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- 2)** której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3)** której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4)** której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
- 5)** będąca założycielem spółdzielni.

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, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni.

4. 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.

5. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub przysługuje jej takie prawo a nie jest członkiem spółdzielni, jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, adres do korespondencji - (nazwę i siedzibę osoby prawnej), REGON, NIP i numer wpisu do KRS dla osoby prawnej.

Zmiany danych zawartych w deklaracji winny być przez członka wniesione pisemnie.

W przypadku osoby nie mającej zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności, deklaracja powinna być podpisana przez ustawowego przedstawiciela tej osoby.

6. Decyzję w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd w terminie 4 tygodni od złożenia deklaracji.

7. Przyjęcie w poczet członków winno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały

o przyjęciu. O uchwale Zarząd winien zawiadomić członka w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.

W przypadku uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie winno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od daty wniesienia.

8. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) upływu terminu jednego roku, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

9.Przepis ust. 8 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

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, 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 jest z kredytu uzyskanego przez spółdzielnię z Krajowego

Funduszu Mieszkaniowego może być zawarta tylko z członkiem spełniającym wymogi określone w ustawie z 25 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. Nr. 133/95, poz.654).

1.4 Rekrutacja osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu odbywa się na etapie realizacji inwestycji. Z osobami 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 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 osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokali odbywa się na etapie realizacji inwestycji. Z osobami 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. 3.1. 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. 3.1. przysługuje członkom spółdzielni.
Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom spółdzielnia może przedłożyć ofert innym osobom.
- 3.8** Rekrutacja osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokali wym. w ust. 3.1. następuje w drodze kwalifikacji złożonych ofert.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.10.2018r.
i zastępuje Regulamin uchwalony w dniu 17.11.2011r.