

REGULAMIN

**PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW,
USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI
I ZAMIANY MIESZKAŃ ORAZ
WYNAJMU LOKALI MIESZKALNYCH**

I. CZŁONKOWIE

1.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 1

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.
3. Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługuje tylko jednemu z małżonków – decyzja o przyjęciu w poczet członków współmałżonka /-ki/ nie ma wpływu na przynależność prawa do lokalu. Członkowi takiemu przysługują prawa organizacyjne, tj. czynne i bierne prawo wyborcze.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 2

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - a/ oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - 1/ spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2/ prawa odrębnej własności lokalu.
 - b/ małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - c/ spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - d/ przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - e/ jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,
 - f/ nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,
 - g/ ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - h/ została skierowana do przyjęcia w poczet członków przez organ samorządu terytorialnego w ramach uprzednio zawartej ze Spółdzielnią umowy o wymianie mieszkań,
 - i/ przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - j/ nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,
 - k/ wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu
 - l/ przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.
2. Osoba może być przyjęta ponownie w poczet członków, jeżeli w terminie 12 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia jej członkostwa.

3. W poczet członków Spółdzielni może być przyjęta osoba małoletnia o ile:
 - a/ nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo do lokalu stanowiącego odrębną własność lub wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze darowizny, dziedziczenia, na podstawie zapisu lub umowy kupna,
 - b/ ubiega się o członkostwo w związku z wygaśnięciem lokatorskiego prawa do lokalu na skutek ustania członkostwa w następstwie śmierci członka i jest dzieckiem członka lub jego małżonka,
 - c/ ubiega się o członkostwo w związku z ustaniem członkostwa w następstwie śmierci członka w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu i jest dzieckiem członka lub jego małżonka.
1. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
 - a/ oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu,
 - b/ nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,
 - c/ wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

§ 3

Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, 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 tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

1.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 4

1. Osoba ubiegająca się o członkostwo w Spółdzielni zobowiązana jest do:
 - 1/ złożenia pisemnej deklaracji przystąpienia do Spółdzielni.
Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny, użytkowy, garaż lub dom jednorodzinny ubiega się przystępujący do Spółdzielni. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
 - 2/ wpłacenia udziałów członkowskich i wpisowego w wysokości określonej w statucie.
2. Organem uprawnionym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu na deklaracji członkowskiej z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.

4. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia.
5. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji 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 jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

II. USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI

2.1. Tytuły prawne do lokali mieszkalnych

§ 5

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 w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne.

§ 6

1. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego może nastąpić w budynkach nowobudowanych, jeżeli na ich realizację pomocy udzielił budżet państwa lub gmina.
2. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu może nastąpić:
 - 1/ w budynkach nowobudowanych,
 - 2/ z odzysku / wolnych w sensie prawnym/ lokali po przeprowadzeniu przetargu.

2.2. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków

§ 7

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, przyjętych do Spółdzielni pod rządami obowiązującego do dnia 23 kwietnia 2001r. art. 205 Prawa spółdzielczego, ustala się na podstawie numerów dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału mieszkania spółdzielczego.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowobudowanych:
 - a/ spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

b/ prawa odrębnej własności lokalu.

3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3, członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom.
Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosku i deklaracji wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego / sfinansowania kosztów budowy/.

§ 8

1. Ustanowienia prawa odrębnej własności do lokalu z odzysku - na rzecz członków, o których mowa w § 7 ust. 1, dokonuje się w kolejności wynikającej z numerów umów określających kolejność przydziału mieszkania spółdzielczego.
2. Ustanowienia prawa odrębnej własności na rzecz innych osób dokonuje się w trybie przetargu nieograniczonego.
2. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Ogłoszenia o przetargu dokonuje się w miejscowej prasie i wywiesza ogłoszenie w siedzibie Spółdzielni.

§ 9

Spółdzielnia nie ingeruje w określenie wielkości mieszkania, o które wnioskuje członek.

§ 10

Z dniem postawienia do dyspozycji członka lokalu mieszkalnego powstaje obowiązek uiszczania opłat czynszowych i innych opłat określonych w umowie.

III. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 11

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

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków.

Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd Spółdzielni na wniosek zainteresowanych członków.

§ 12

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1/ zamiana cywilna,
 - 2/ zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu / /domu jednorodzinnego/ oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany wymaga formy aktu notarialnego.
3. 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.
4. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni Mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
5. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu / gminy/ wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.
6. Przy rozliczeniu z członkiem Spółdzielni w związku z zamianą oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 13

1. Spółdzielnia rejestruje wnioski o zamianę mieszkań składane przez członków nie mających partnerów do zamiany wzajemnej.
2. Potrzebami uzasadniającymi dokonanie zamiany są:
 - 1/ zmiana stanu liczebnego lub struktury rodziny członka,
 - 2/ względy zdrowotne,
 - 3/ niekorzystne położenie mieszkania,
 - 4/ inne ważne względy życiowe.

§ 14

Zamiany mieszkań, o których mowa w § 13, dokonuje się w kolejności wynikającej z rejestru wniosków o zamianę.

Dopuszcza się odstępstwo od zachowania kolejności w realizacji zamiany w następujących przypadkach:

- 1/ znacznego lub umiarkowanego stopnia niepełnosprawności członka lub członka rodziny zamieszkałego,
- 2/ zmiany stanu liczebnego rodziny członka, która spowodowała przegęszczenie,
- 3/ przyczyny losowe lub techniczne spowodowały utracenie posiadanego mieszkania lub możliwość zamieszkiwania w nim.

§ 15

Poza kolejnością mogą być realizowane zamiany mieszkań większych na mniejsze oraz dwóch mieszkań na jedno.

§ 16

1. Za przeprowadzenie zamiany Spółdzielnia pobiera od członków jednorazową opłatę w wysokości 200,00 zł.
 2. Za rejestrację wniosku o zamianę Spółdzielnia pobiera od członka jednorazową opłatę w wysokości 100,00 zł.
- W przypadku rezygnacji z zamiany opłata rejestracyjna nie podlega zwrotowi.

IV. NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

§ 17

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. 1/ o możliwości wynajmu lokalu Spółdzielnia powiadamia członków poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni.
O kolejności zawarcia umowy najmu decyduje data złożenia wniosku.
2/ dopuszcza się odstępstwo od ww zasady w sytuacjach, gdy:
 - a/ o najem lokalu ubiega się członek oczekujący na ustanowienie tytułu prawnego do lokalu i wpłacił na podstawie zawartej umowy o budowę lokalu zaliczkę na wkład budowlany,
 - b/ przyczyny losowe lub techniczne spowodowały utracenie posiadanego mieszkania lub możliwość zamieszkiwania w nim,
 - c/ o najem lokalu ubiega się członek przyjęty do Spółdzielni pod rządami obowiązującego do dnia 23 kwietnia 2001r. art. 205 Prawa spółdzielczego.
5. W przypadku braku chętnych z grona członków Spółdzielnia oferuje najem lokalu innym osobom poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie lub wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni.
6. Członek Spółdzielni lub inna osoba ubiegająca się o najem lokalu winna przedłożyć Spółdzielni stosowne dokumenty stwierdzające zdolność finansową do ponoszenia opłat związanych z wynajmowaniem lokalu.
7. Organem uprawnionym do zawarcia umów najmu jest Zarząd Spółdzielni.
8. Umowa winna zawierać w szczególności:
 - określenie przedmiotu najmu,
 - określenie czasu trwania najmu,
 - wskazanie osób uprawnionych do zamieszkiwania w lokalu,
 - prawa i obowiązki najemcy,
 - wysokość czynszu i innych opłat związanych z najmem oraz terminy ich wnoszenia,
 - warunki rozwiązania najmu.

§ 18

1. Przed zawarciem umowy najmu najemca zobowiązany jest do wpłacenia kaucji.
2. Wysokość kaucji nie może przekraczać 12 – krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.
3. Kaucja podlega zwrotowi, w wysokości nominalnej, w ciągu jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu.
4. Z kaucji należy potrącić należności Spółdzielni z tytułu najmu lokalu, należności z tytułu zużycia mieszkania i urządzeń będących na jego wyposażeniu, opłaty za dostawę mediów.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18.01.2013r.....
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

.....
/ Izabela Kozłowska/

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

.....
/ Danuta Ambroszkiewicz/

RADCA PRAWNY
mgr Janusz Gązda
OKOS 528