

UCHWAŁA nr⁴ / 2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie
podjętej dnia 17 lutego 2020 roku w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu
przyjmowania w poczet Członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych
i lokali o innym przeznaczeniu oraz zamiany lokali mieszkalnych w Spółdzielni
Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie.

Na podstawie § 108 ust. 1 pkt. 14 Statutu Spółdzielni uchwala się co następuje:

§ 1

Przyjmuje się *„Regulamin przyjmowania w poczet Członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz zamiany lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie* w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

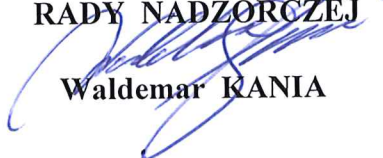
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ


Jadwiga DESZCZ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ


Waldemar KANIA

REGULAMIN

przyjmowania w poczet Członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz zamiany lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie

I. Postanowienia ogólne:

§ 1

1. Podstawą prawną niniejszego Regulaminu są:
 - ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 roku z późniejszym zmianami.
 - ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku z późniejszymi zmianami.
 - ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 roku z późniejszymi zmianami.
 - ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 17.12.2009 roku z późniejszymi zmianami.
 - Kodeks Cywilny.
 - Statut Spółdzielni.
2. Regulamin określa zasady i sposób przyjmowania w poczet członków Spółdzielni, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, wynajmowania lokali oraz zamiany lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie.

II. Członkostwo w Spółdzielni

Powstanie członkostwa

§ 2

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, zwanej dalej „ekspektatywą własności”.
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 lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
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 na warunkach określonych w § 4 i 5.
Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 3

1. 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, o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt.5 Statutu w przypadkach przewidzianych w § 9 ust.1 pkt.1 lub 4 Statutu jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 9 ust.1 pkt. 1 lub 4 Statutu złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez Sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 9 ust. 1 Statutu w przypadkach przewidzianych w § 9 ust. 1 pkt.1 lub 4 jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Przepisy § 2 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do lokalu o innym przeznaczeniu (lokal użytkowy, garaż)

3. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w § 9 ust. 3 Statutu.

4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, 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, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim , lub wyboru , o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu , prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 4

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu (najemcę lokalu w budynku przejęty przez Spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego) jest złożenie deklaracji członkowskiej.

2. Deklaracja członkostwa powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej przez osobę ubiegającą się o członkostwo.

3. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę.

4. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

§ 5

1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

2. 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.



3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 4 .
4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji.
O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
5. 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.

Ustanie członkostwa

§ 6

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, o której mowa w art. 18 ustawy.
- 7) Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy.

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



3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
4. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.”

Rejestr członków

§ 7

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania a (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), wysokość wniesionych udziałów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. O numerze członka w rejestrze decyduje data uchwały o przyjęciu w poczet członków.

III. Ustanowienie praw do lokali , w tym do lokali z odzysku.

§ 8

W ramach zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może :

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

§ 9

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa , a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem.

Umowę zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione do lokalu mieszkalnego w nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię po uprzednim zawarciu umowy o budowę lokalu zgodnie z § 22 Statutu Spółdzielni, a także do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia, na warunkach określonych w Statucie przeniosła na członka własność lokalu.

§ 10

Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem § 25 ust. 6 i § 29 Statutu ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, oraz przez publikację w prasie lokalnej.
Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Zasady i tryb przeprowadzania przetargu określa Regulamin.

§ 11

Odrębna własność.

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu następuje z chwilą zawarcia umowy w formie aktu notarialnego między Członkiem, a Spółdzielnią reprezentowaną przez Zarząd.
Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
2. Odrębna własność lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu może być ustanowiona do lokalu w nowej inwestycji, realizowanej przez Spółdzielnię po uprzednim zawarciu z członkiem umowy o budowę lokalu zgodnie z § 41 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”, a także do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.

Najem lokali

§ 12

1. Spółdzielnia może wynajmować członkom oraz innym osobom fizycznym i prawnym lokale w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może oddać w najem lokale, do których wygasły prawa członków oraz lokale nowo wybudowane w ilości określonej przez Radę Nadzorczą.
3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu określa umowa zawierana przez Zarząd Spółdzielni z najemcą.
4. Szczegółowe zasady oraz tryb doboru najemców lokali określa regulamin, uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 13

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe i garaże 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. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z § 52 Statutu.

§ 14

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem do umów najmu należy stosować przepisy art. 659 – art. 692 Kodeksu Cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

IV. Zamiany lokali .

§ 15

1. Spółdzielnia, w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkania zajmowanego przez członka na mieszkanie odpowiadające potrzebom członka i jego rodziny.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.
3. Przez zamianę mieszkania należy rozumieć uzyskanie przydziału mieszkania w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
4. Realizacja zamiany następuje poprzez:
 - 1) ustanowienie prawa do innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
 - 2) umożliwienie dwóm lub kilku członkom Spółdzielni, bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkania w budynkach nie stanowiących własności Spółdzielni, wymiany dotychczas zajmowanych lokali między sobą.
5. Wnioski w przedmiocie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez:
 - 1) ustanowienie praw do lokali, o ile członkowie Spółdzielni złożyli zgodne oświadczenia woli w sprawie co do zamiany mieszkań między sobą /zamiana wzajemna/
 - 2) proponowanie zamiany wzajemnej tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę mieszkań, lecz nie wskazali przedmiotu zamiany,
 - 3) ustalenie prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo innej osoby,
 - 4) ustanowienie prawa do nowo wybudowanego lokalu.
6. Listy zamian lokali mieszkalnych obejmują członków, o których mowa w ust. 5 pkt. 3 i 4.
7. Zamiana lokalu między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni lub najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji jednostek samorządu terytorialnego oraz innych jednostek uzależniona jest od zgodnych oświadczeń Spółdzielni i danej jednostki.



§ 16

1. Do rozliczenia Spółdzielni z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące wnoszenia i zwrotu wkładów.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.
3. W razie zalegania przez członka z uiszczeniem opłat za używanie lokali mieszkalnych przez okres co najmniej 6 miesięcy Spółdzielnia może zaproponować członkowi zamianę zajmowanego przez niego lokalu na lokal mniejszy.

§ 17

Szczegółowe zasady dokonywania zamian lokali określa Rada Nadzorcza w formie regulaminu.

V. Postanowienia końcowe.

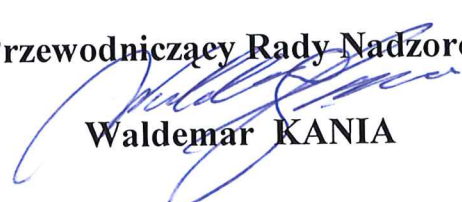
§ 18

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 4./2020 z dnia 17.02.2020 roku i obowiązuje od dnia jego przyjęcia.
2. Traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin przyjmowania w poczet Członków, przydziału i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/90 z dnia 12 maja 1990 roku zmieniony uchwałami Rady Nadzorczej nr 10/92 z dnia 12.10.1992 r. i nr 25/95 z dnia 6.11.1995 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Jadwiga DESZCZ

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Waldemar KANIA

.....
imię i nazwisko

.....
numer rejestru członka

.....
numer PESEL

DEKLARACJA PRZYSTĄPIENIA DO SPÓŁDZIELNI

Ja niżej podpisany(a), zamieszkały(a) w

przy ul. nr

wnoszę o przyjęcie mnie w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”
w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu.

Zobowiązuje się stosować do przepisów Statutu, regulaminów, uchwał Walnego Zgromadzenia
oraz postanowień Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, w szczególności dotyczących
obowiązków finansowych oraz zasad użytkowania lokali.

Deklaruję poinformować Spółdzielnię o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji
w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności.

.....
własnoręczny podpis

Konin, dnia

Wpisany(a) do rejestru członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”

z datą złożenia deklaracji w dniu

.....
pieczętka Spółdzielni i podpisy Zarządu