

REGULAMIN
PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW, USTANAWIANIA PRAW
DO LOKALI **ORAZ** ZAMIANY MIESZKAŃ W SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
„METALOWIEC” W KRAŚNIKU.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin niniejszy określa zasady przyjmowania członków, zamiany mieszkań i ustanawiania praw do lokali w budownictwie wielorodzinnym.
2. **W sprawach nie uregulowanych w Regulaminie mają zastosowanie postanowienia ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.), zwanej dalej „uosm”, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1285 z późn. zm.) oraz statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku.**
3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) członku Spółdzielni - należy przez to rozumieć osobę, której przysługuje **spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie go ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”,**
 - b) wkładzie mieszkaniowym — należy przez to rozumieć kwotę wniesioną przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy w wysokości odpowiadającej różnicy międzykosztem przypadającym na jego lokal. a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu,
 - c) wkładzie budowlanym - należy przez to rozumieć kwotę wniesioną przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.

II. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

§1.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje **spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,**
 - b) której przysługuje **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,**
 - c) której przysługuje **roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,**
 - d) której przysługuje **roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane 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. Przepis pkt 1 i 3 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.

§2.

1. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu.

- 1) Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
- 2) Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
- 3) Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

2. 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 przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Termin ten ustala Zarząd 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 art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 uosm, 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 art. 15 ust. 4 uosm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli pisemne zapewnienie o

gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

§4.

1. 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 do 9 września 2017 roku udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.
2. W rejestrze wpisuje się członków według kolejności nabycia członkostwa w Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

III. ZASADY POWSTANIA CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI ORAZ PRZYJĘCIA W POCZET CZŁONKÓW

§5.

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”.

1) Zarząd Spółdzielni, na podstawie posiadanych dokumentów, stwierdza powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu.

Wyciąg

z protokołu przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków, od daty powstania członkostwa.

2) nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem § 3. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu tego prawa.

2. Przyjęcie w poczet członków właścicieli lokali.

1) Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.

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

3) Deklaracja powinna zawierać:

- imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
- datę urodzenia,
- adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny, czy użytkowy,
- adres korespondencyjny i dane kontaktowe.

4) Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

5) **Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.**

6) **Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem numeru protokołu Zarządu o przyjęciu.**

7) **Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 3.**

8) **Decyzja Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę w ciągu 14 dni do dnia podjęcia decyzji.**

9) **W razie podjęcia przez Zarząd decyzji odmawiającej przyjęcia w poczet członków**

w zawiadomieniu o podjętej decyzji należy podać jej uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

10) **Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.**

IV. USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI

§6.

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) **ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,**
- 2) **ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, domu jednorodzinnego, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowy,**
- 3) **wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, przy czym najemca nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.**

§7.

a.i.1. **W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ uosm ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, umieszczając stosowne informacje na tablicach ogłoszeń w biurze Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.**

a.i.2. **Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.**

a.i.3. **Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:**

- 1) **osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ uosm,**
- 2) **osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 uosm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.**

§8.

1. O postanowieniu lokalu mieszkalnego na przetarg decyduje Zarząd Spółdzielni.
2. Ustanowienia tytułu prawnego do lokalu na warunkach prawa odrębnej własności dokonuje się w trybie ustnego przetargu nieograniczonego.
3. Przetarg ustny przeprowadza **komisja powołana przez Prezesa Zarządu, w skład której wchodzi: jeden członek Zarządu, jeden przedstawiciel Rady Nadzorczej wyznaczony przez przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz jedna osoba wyznaczona przez Zarząd.**

§9.

1. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenie o przetargu na tablicach ogłoszeń w biurze Spółdzielni na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni.
 - 2) opis i lokalizację lokalu mieszkalnego,
 - 3) cenę wywoławczą,
 - 4) wysokość wadium określoną przez Zarząd,
 - 5) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu.
3. Spółdzielnia ma prawo odstąpienia od przetargu każdym czasie bez podania przyczyn.
4. Wpłata wylicytowanej wartości wkładu budowlanego i dopełnienie formalności związanych z przyjęciem w poczet członków następuje w ciągu 7 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
5. Osoba, która wygrała przetarg i wycofała się **lub uchyla się od zawarcia umowy** traci wadium, a za wygrywającego uznaje się **następną kolejną** osobę biorącą udział w przetargu, która wylicytowała najwyższą cenę.

§10.

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
2. Postęp kwoty licytacji nie może być niższy niż 100 zł.
3. Postępowanie przetargowe w wyniku którego do licytacji przystąpi jedna osoba uważa się za prawidłowe i przetarg jest ważny.

§11.

Jeżeli Spółdzielnia nie znajdzie nabywcy odrębnej własności w drodze przetargu, za cenę wywoławczą określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, ~~to~~ może ustalić niższą cenę wywoławczą na następnym przetargu.

V. ZAMIANA MIESZKAŃ

§12.

1. 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.
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna
 - 2) zamiana spółdzielcza.
 3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinne) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
 4. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni, a osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu (np. wspólnoty mieszkaniowe, spółdzielnie mieszkaniowe), uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
 5. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, dom i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni jeśli spełniają wymogi statutu.
 6. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
 7. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (np. wspólnoty mieszkaniowe, spółdzielnie mieszkaniowe) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu.
 8. Zarząd może odmówić wyrażenia zgody na dokonanie zamiany wzajemnej mieszkań, o której mowa ust. 4, 5, 6, 7 w przypadku, gdy którakolwiek z osób ubiegająca się o zamianę (członek Spółdzielni, najemca lub osoba zajmująca lokal nie stanowiący własności Spółdzielni) regularnie nie wnosi opłat za używanie zajmowanego lokalu i posiada lub posiadała zaległości z tego tytułu lub narusza postanowienia regulaminu porządku domowego.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§13.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku w dniu 28.10.2019 r. i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały. Traci moc „Regulamin przyjmowania w poczet członków, przydziału i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku” uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 26.09.2016 r.

.....
.....
**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**