

REGULAMIN

przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Augustowie

Podstawa prawna:

1. Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2020, poz. 1465 z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 275 z późn. zm.)
3. Statut Spółdzielni

ROZDZIAŁ I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Ileć w regulaminie jest mowa:

- o członku Spółdzielni – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub osobę prawną wpisaną do rejestru członków Spółdzielni lub przyjętą w poczet członków Spółdzielni Uchwałą Zarządu;
- o wkładzie – należy przez to rozumieć środki finansowe zgromadzone przez członka lub osobę ubiegającą się o członkostwo w Spółdzielni z przeznaczeniem na wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany;
- o Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową w Augustowie;
- o ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ II. Przyjmowanie członków

§ 2.

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

§ 3.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna:
 - 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”.
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. 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. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. 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 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, 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 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

7. 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 w drodze losowania. 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 wykonywania uprawnień wynikających

z członkostwa w Spółdzielni.

8. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy, właściciele lokali oraz najemcy lokali są zobowiązani do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę zajmującą się lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.

§ 4.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę oraz adres), zmianę tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w drodze uchwały, na podstawie złożonej Deklaracji przystąpienia do Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie 3 miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków lub o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.

§ 5.

Poza rejestrem członków Spółdzielnia prowadzi w ramach ewidencji księgowej imienną ewidencję wysokości wniesionych przez członków udziałów, wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

ROZDZIAŁ III. Ustanawianie praw do lokali

§ 6.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia 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 lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 3/ wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 7.

1. Lokal mieszkalny odzyskany do dyspozycji Spółdzielni, w wyniku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa, przeznacza się do ponownego zasiedlenia na warunkach odrębnej własności na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Inne lokale odzyskane do dyspozycji Spółdzielni, wolne w sensie prawnym, Spółdzielnia może przeznaczyć na podstawie uchwały Zarządu do wynajęcia bądź zasiedlenia na warunkach odrębnej własności.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16 ¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na

ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez zamieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w prasie lokalnej.

Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 8.

1. W ramach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności, której przedmiot określony jest w § 3 Statutu Spółdzielni ustanawia prawa do lokali:
 - 1/ pochodzących z nowych inwestycji, jako realizacji zawartych z członkami umów na budowę lokali,
 - 2/ odzyskanych do dyspozycji Spółdzielni – wolnych w sensie prawnym.
2. Podstawę prawną ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu stanowią:
 - 1/ umowy zawarte z członkami na budowę lokali,
 - 2/ decyzja Zarządu Spółdzielni o rozstrzygnięciu przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
 - 3/ zgłoszenie przez osobę uprawnioną roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 9.

1. Umowa na budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy o budowę lokalu mają pracownicy Spółdzielni.

§ 10.

Przepisy regulaminu umów o ustanowienie prawa odrębnej własności stosuje się odpowiednio do garaży.

ROZDZIAŁ IV. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 11.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba

ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

ROZDZIAŁ V. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu

§ 12.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 48 ust. 1 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 48 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 4 Statutu.
4. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

ROZDZIAŁ VI. Postanowienia końcowe

§ 13.

Traci moc „Regulamin przyjmowania w poczet członków, przydziału i zamiany mieszkań Spółdzielni Mieszkaniowej w Augustowie” z dnia 29.01.2010 r.

Niniejszy Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 29.01.2021 r. i obowiązuje z dniem podpisania.

Sekretarz R.N.

Z-ca Przew. R.N.

Przewodniczący R.N.

Podpisy nieczytelne na oryginale dokumentu dostępnego w Biurze SM

.....

.....

.....

Tadeusz Janusz Wierzbicki

Zdzisław Szorc

Piotr Zalewski