

REGULAMIN
NABYCIA CZŁONKOSTWA, USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI
I ZAMIANY MIESZKAŃ

Podstawa prawna:

- 1) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami),
- 2) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1222, z późniejszymi zmianami),
- 3) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Zachęta” w Szczecinie.

I. NABYCIE CZŁONKOSTWA

§ 1

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub 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 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 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 Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 2

1. 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.

2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, jeżeli są współwłaścicielami lokalu.
3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji.
4. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, REGON, numer rejestru, w którym osoba prawna jest zarejestrowana oraz dane dotyczące prawa do lokalu przysługującego osobie składającej deklarację.
5. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
6. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch (2) tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
7. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech (3) miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 3

1. 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 dwanaście (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 wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
2. W przypadku określonym w ust. 1 Zarząd Spółdzielni dokonuje wyboru członka spośród współuprawnionych w następujący sposób:
 - 1) w pierwszej kolejności członkostwo w Spółdzielni uzyskuje osoba, która zgodnie z dokumentacją Spółdzielni posiada największy udział w przysługującym prawie do lokalu.
 - 2) w przypadku, gdy udziały w prawie do lokalu są równe o uzyskaniu członkostwa decyduje kolejność alfabetyczna nazwisk i imion współuprawnionych.

§ 4

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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, 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, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Zarząd po powzięciu informacji o okolicznościach, o których mowa w ust. 1 podejmuje uchwałę w sprawie stwierdzenia powstania członkostwa, która stanowi podstawę wpisu do rejestru członków.
 3. Członkostwo osoby, o której mowa w § 2 ust. 1 powstaje z chwilą podjęcia uchwały Zarządu o jej przyjęciu w poczet członków.

§ 5

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, który zawiera imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania członków, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę, REGON, numer rejestru, w którym osoba prawna jest zarejestrowana, datę powstania członkostwa i jego ustania.

§ 6

Członek Spółdzielni obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, a w szczególności o zmianie adresu do korespondencji (w przypadku braku zawiadomienia o zmianie adresu pisma Spółdzielni kierowane na dotychczas wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone).

II. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
 - 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
 - 3) zbycia lub utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
 - 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia 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 o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. Jeżeli członkowi przysługuje w 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 Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
6. Okres wypowiedzenia wynosi jeden (1) miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
7. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
8. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

III. USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI

§ 8

1. W ramach prowadzonej działalności, o której mowa w § 4 ust. 1 i 2 Statutu, Spółdzielnia ustanawia prawa do lokali:
 - 1) z nowych inwestycji w ramach realizacji umowy, o której mowa w ust. 2,
 - 2) odzyskanych przez Spółdzielnię (wolnych w sensie prawnym),
 - 3) do których lokatorskie prawo wygasło i osobom, które prawo to utraciły lub osobom bliskim, przysługują roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Podstawę ustanowienia prawa do lokalu stanowi:
 - 1) umowa o budowę lokalu,
 - 2) protokół z przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zatwierdzonego decyzją Zarządu, oraz wpłata wylicytowanej ceny,
 - 3) zgłoszone na piśmie roszczenie przez osobę uprawnioną stosownie do treści art. 14, 15 i 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 9

1. Ustanawianie i przenoszenie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych odzyskanych przez Spółdzielnię po wygaśnięciu prawa odbywa się w drodze przetargu.
2. Warunki i procedura przetargu określone są w odrębnym regulaminie.

§ 10

Obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych powstaje z dniem postawienia do dyspozycji członka przyznanego mu lokalu.

IV. ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH

§ 11

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, w tym garaży.

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

§ 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 jednorodzinne) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 13

1. 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.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiących własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 14

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 15

Traci moc Regulamin przyjmowania członków i ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Zachęta” w Szczecinie, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19 lutego 2008 r.

§ 16

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Zachęta” w Szczecinie.

Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą Nr 01/01/2020 w dniu 31.01.2020

UCHWAŁA Nr 01/01/2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej „Zachęta” w Szczecinie z dnia 31.01.2020r.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu nabycia członkostwa, ustanawiania praw do lokali
i zamiany mieszkań.

Rada Nadzorcza Spółdzielni w oparciu o § 40 ust.1 pkt 11 Statutu Spółdzielni uchwala:

§ 1

Regulamin nabycia członkostwa, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Zachęta”.

§ 2

Z dniem podjęcia uchwały traci moc dotychczasowy Regulamin przyjęty uchwałą Rady
Nadzorczej Nr 2/02 z dnia 19 lutego 2008r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4

Za przyjęciem Uchwały głosowało 5 członków na 5 obecnych.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Ewa Kulig

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Liliana Potulocka

UCHWAŁA Nr 01/01/2020

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej „Zachęta” w Szczecinie z dnia 31.01.2020r.**

**w sprawie: uchwalenia Regulaminu nabycia członkostwa, ustanawiania praw do lokali
i zamiany mieszkań.**

Rada Nadzorcza Spółdzielni w oparciu o § 40 ust.1 pkt 11 Statutu Spółdzielni uchwala:

§ 1

Regulamin nabycia członkostwa, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „Zachęta”.

§ 2

Z dniem podjęcia uchwały traci moc dotychczasowy Regulamin przyjęty uchwałą Rady
Nadzorczej Nr 2/02 z dnia 19 lutego 2008r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4

Za przyjęciem Uchwały głosowało 5 członków na 5 obecnych.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SEKRETARZ

Rady Nadzorczej

Ewa Kulig

PRZEWODNICZĄCY

Rady Nadzorczej

Liliana Potubok