

## **Uchwała Nr 8/2014**

### **Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach**

**z dnia 26 maja 2014 r.**

#### **w sprawie przyjęcia REGULAMINU PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW, USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI, ZMIANY MIESZKAŃ.**

Regulamin opracowano w oparciu o Ustawę z dnia 15.12.200 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych z póź. zm. Oraz Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach.

##### **§ 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. 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 :
  - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po separacji, ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
  - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
  - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło w wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,
  - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  - 6) ubiega się o członkostwa w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - a) spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
    - c) prawa odrębnej własności lokalu,
  - 8) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań :
  - 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - a) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego,
    - b) odrębnej własności lokalu użytkowego.

- 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

### §3.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a 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 ustanowienia członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

### § 4.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.  
Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, ubiega się.  
Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.  
Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest w razie jego śmierci wypłacić udziały.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. 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.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 8.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1-go miesiąca od dnia złożenia deklaracji.  
O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcie w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać jej uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

### § 5

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 2 ust. 1 pkt 7 musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku.

## **Ustanowienie praw do lokali.**

### **§ 6.**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielni lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
- 3) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, a także do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 4) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

### **§ 7.**

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalnych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.1 członek ma prawo do uzyskania lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpił do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 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.

### **§ 8.**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być zadysponowany na rzecz członków Spółdzielni:
  - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeśli mieszkanie było dotychczas zajmowane na warunkach lokatorskich,
  - 2) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w § 8, Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust.1 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu.

## **Zamiana lokali.**

### **§ 9.**

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.

### **§ 10.**

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 lokalu między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

### **§ 11.**

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach spółdzielni między członkami lub między członkiem spółdzielni i osoba posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własność Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

### **§ 12.**

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.

### **§ 13.**

Opłaty za czynności związane z zamianą mieszkania ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 14

.

Niniejszy regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach dnia ..... z mocą obowiązującą od dnia .....

Z dniem tym traci moc obowiązujący regulamin uchwalony w dniu 26.01.2014 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

.....