

REGULAMIN

przyjmowania członków, ustanowienia praw do lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku

I. Przyjmowanie członków

§ 1

1. Podstawy prawne Regulaminu:

- 1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm.
- 2) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze z późn. zm.
- 3) statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku.

2. Ilekcioć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) Spółdzielni — należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową w Olecku,
- 2) Zarząd — należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku,
- 3) Radę Nadzorczą — należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku,
- 4) spółdzielczych prawach do lokali — należy przez to rozumieć spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 5) prawie do lokalu lub tytule prawnym do lokalu — należy przez to rozumieć spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.

§ 2

1. Członkami Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku mogą być osoby fizyczne i prawne.
2. Osoby którym przysługuje prawo odrębnej własności lokali, Zarząd Spółdzielni przyjmuje w poczet członków Spółdzielni w formie uchwały

§ 3

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności jest złożenie deklaracji członkowskiej.
2. Zarząd podejmuje uchwałę o przyjęciu w poczet członków lub odmowie przyjęcia w poczet członków w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarządu zainteresowana osoba powinna zostać powiadomiona na piśmie w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.
3. Decyzji Zarządu odmawiająca przyjęcia w poczet członków winna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpoznane w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna i nie podlega dalszemu zaskarżeniu.

§ 4

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 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. Osobie prawnej, będącej członkiem Spółdzielni, nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 5

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 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 6

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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Przepisy art. 3 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 7

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). Członek Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
2. Rejestr członków zawiera:
 - a) imiona i nazwiska,
 - b) miejsce zamieszkania lub adres do korespondencji,
 - c) nr PESEL, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę oraz nr KRS lub NIP,
 - d) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało członkowi prawo,
 - e) datę powstania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - f) datę ustania członkostwa,
 - g) zmiany danych w zakresie objętym rejestrem członków.

§ 8

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie,
 - 3) zbycia odrębnej własności lokalu lub udziału w odrębnej własności lokalu, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie
 - 5) w przypadkach określonych w art. 241 ust. 1 oraz art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również na skutek:
 - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu lub najemcą lokalu zakładowego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej,
 - 2) śmierci członka będącego osobą fizyczną, a w odniesieniu do osoby prawnej jej ustania.
3. Zmarłego Zarząd skreśla z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną, ze skutkiem od dnia jej ustania.

4. Fakt ustania członkostwa stwierdza Zarząd na podstawie dokumentów potwierdzających zaistnienie zdarzeń, o których mowa w ust. 1 i 2, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis w protokole Zarządu stanowi podstawę dla dokonania odpowiednich zmian w rejestrze członkowskim.

II. Ustanowienie prawa do lokalu

§ 9

1. W ramach działalności prowadzonej w oparciu o § 3 i 4 statutu, Spółdzielnia może ustanawiać następujące tytuły prawne do lokali:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawo odrębnej własności lokalu,
 - c) najem lokalu.
2. Spółdzielnia może ustanawiać prawa do lokali, w ramach realizacji inwestycji budowlanych oraz lokali odzyskanych przez Spółdzielnię (wolnych w sensie prawnym).
3. Podstawę do ustanowienia prawa do lokalu stanowi:
 - a) umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) umowa o budowę lokalu,
 - c) umowa najmu lokalu,
 - d) protokół z przetargu zorganizowanego przez Spółdzielnię,
 - e) roszczenie zgłoszone przez osobę uprawnioną stosownie do przepisów art. 14 i 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 10

Przed ustanowieniem prawa do lokalu na rzecz kilku osób winny one złożyć zgodne pisemne oświadczenie woli, która z nich ubiegać się będzie o członkostwo w Spółdzielni, jeżeli przepis szczególny tak stanowi oraz wskazać osoby, którym będzie przysługiwać prawo do lokalu.

§ 11

Obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych powstaje z dniem postawienia do dyspozycji członka lub osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa do umówionego lokalu, chyba że umowa zawarta pomiędzy członkiem lub osobą uprawnioną a Spółdzielnią stanowi inaczej.

§ 12

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal (wolny w sensie prawnym) może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni lub osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa:
 - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) na warunkach prawa odrębnej własności,
 - 3) w drodze umowy najmu.
2. Przepis ust. 1 nie może naruszać obowiązków określonych w przepisach prawa, w tym w szczególności ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 13

1. Spółdzielnia może ustanowić tytuł prawny do lokali, o których mowa w § 12 Regulaminu, w drodze przetargu.

2. Zasady i tryb przeprowadzania przetargu określa odrębny regulamin.

III. Zamiana mieszkań

§ 14

1. Spółdzielnia umożliwia członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wzajemną zamianę lokali mieszkalnych.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal. Zamiana ta polega na ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do innego lokalu, zajmowanego na takich samych warunkach, w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 15

1. W zakresie nie unormowanym niniejszym Regulaminem, mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Niniejszy Regulamin stosuje się odpowiednio do ustanawiania praw do lokali użytkowych, w tym garaży oraz przyjmowania w poczet członków Spółdzielni osób ubiegających się o ustanowienie takiego prawa.

§ 16

1. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku tj. w dniu 30.09.2019 r.
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku”, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 03.10.2006 r., uchwałą nr 37/2006 wraz z późniejszymi Aneksami.

SEKRETARZ RN SM W OLECKU

PRZEWODNICZĄCY RN SM W OLECKU

.....

.....

ALICJA MARIA CZAPECZKO

KONSTANTY DZIENISIEWICZ