

Regulamin
przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i
lokali o innym przeznaczeniu oraz zamiany lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej
w Sępólnie Krajeńskim.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Zakres regulacji

1. Podstawą prawną niniejszego Regulaminu są:
 - ustawa z dnia 16.09.1982r. – Prawo spółdzielcze,
 - ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami,
 - ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali,
 - ustawa z dnia 17.12.2009r. o ochronie praw lokatorskich, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
 - ustawa z dnia 23.04.1964r. – Kodeks Cywilny,
 - ustawa z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, ustawy- Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy- Prawo Spółdzielcze,
 - Statut Spółdzielni,
2. Regulamin określa zasady i sposób przyjmowania w poczet członków Spółdzielni, ustanawiania spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, ustanawiania praw odrębnej własności lokali, wynajmowania lokali oraz zmiany lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sępólnie Krajeńskim.

II. Członkowie Spółdzielni

§ 2

Członkostwo z mocy prawa

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo 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 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.

§ 3

Członkostwo na podstawie złożonej deklaracji

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. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji.
3. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni drukiem deklaracji. Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, PESEL oraz miejsce zamieszkania,
 - 2) nazwę i siedzibę oraz nr KRS – w przypadku osoby prawnej,Druk deklaracji stanowi Załącznik nr 1 regulaminu.
4. W formie pisemnej deklaruje się także, w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni, o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
5. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
6. Zarząd zawiadamia pisemnie osobę, o której mowa w ust. 1 o przyjęciu jej w poczet członków Spółdzielni w ciągu dwóch tygodni od dnia złożenia deklaracji.

§ 4

Powstanie członkostwa

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 § 21 ust. 2 i § 24 ust. 4 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 21 ust. 1 i § 24 ust. 1 Statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 24 ust. 1 i § 24 ust. 1 statutu, 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 § 21 ust. 2 i § 24 ust. 4 statutu, w przypadkach przewidzianych w § 21 ust. 1 i § 24 ust. 1 Statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
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, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru
3. W przypadku, gdy wszystkie uprawnione osoby są zgodne co do członkostwa jednej z nich, obowiązane są złożyć do Spółdzielni stosowne oświadczenie w formie pisemnej.
 4. W celu potwierdzenia powstania członkostwa w Spółdzielni w przypadkach wskazanych w § 4 ust. 1, osoba fizyczna zobowiązana jest przedstawić:
 - 1) gdy jest małżonkiem członka Spółdzielni – dokument potwierdzający fakt zawarcia małżeństwa,
 - 2) gdy prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa – dokument potwierdzający prawomocne orzeczenie rozwodu lub unieważnienia małżeństwa oraz prawomocne postanowienie sądu o podziale prawa do lokalu lub zgodne oświadczenie stron w tym zakresie z podpisami notarialnie poświadczonymi,
 - 3) gdy na skutek śmierci małżonka przypadło jej lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojga małżonkom – odpis aktu zgonu małżonka,
 - 4) w wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu i zgłoszenia roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy o lokatorskie prawo do lokalu w trybie art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy, w przypadku zgłoszenia kilku uprawnionych o przyjęciu do Spółdzielni rozstrzyga sąd, po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Zarząd,
 - 5) gdy nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu – właściwy dokument potwierdzający ten fakt (akt notarialny, prawomocne postanowienie sądu, umowa).
 5. Dokumenty wskazane w ust. 4 pkt 1-5 złożone do Spółdzielni przez osoby uprawnione są następnie składane do akt członkowskich i są one podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.

§ 5

Ustanie członkostwa

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa 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 § 36 Statutu,
 - 7) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 241 ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. 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 Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 6

Wypowiedzenie członkostwa

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 7

Rejestr członków

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, PESEL oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę, nr w KRS i siedzibę), datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Spółdzielnia przyjmuje nowych członków wprowadzając ich do rejestru, o którym mowa w ust. 1.
3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

III. Tytuły prawne do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu

§ 8

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni na warunkach określonych w Statucie,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni na warunkach określonych w Statucie,
- 3) Wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni oraz garaże i miejsca postojowe.

§ 9

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zgodnie z ustawą o

- spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem SM. Umowę zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione do lokalu mieszkalnego w nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię po uprzednim zawarciu umowy o budowę lokalu zgodnie z § 20 Statutu SM, a także do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.
 3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia, na warunkach określonych w Statucie przeniosła na członka własność lokalu.

§ 10

Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia z zastrzeżeniem § 21 i § 24 Statutu ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, zamieszczenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację w prasie lokalnej.
Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Zasady i tryb przeprowadzania przetargu określa rozdz. IV niniejszego Regulaminu.

§ 11

Odrębna własność

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, następuje z chwilą zawarcia umowy w formie aktu notarialnego między członkiem a Spółdzielnią reprezentowaną przez Zarząd.
Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
2. Odrębna własność lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu może być ustanowiona do lokalu w nowej inwestycji, realizowanej przez Spółdzielnię po uprzednim zawarciu z członkiem umowy o budowę lokalu zgodnie z § 39 statutu SM, a także do lokalu do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.
- 3.

IV. Najem lokali

§ 12

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu zarówno członkom Spółdzielni, jak i osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Czynsz najmu lokali mieszkalnych ustala się w wysokości opłat obowiązujące osoby niebędące członkami Spółdzielni zgodnie ze statutem i uchwalonymi na jego podstawie regulaminami.
3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, określa umowa zawierana przez Zarząd Spółdzielni z najemcą.

§ 13

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale o innym przeznaczeniu będące jej własnością tj. lokale użytkowe, garaże oraz miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.

2. Przy wynajmowaniu lokali o innym przeznaczeniu, Zarząd bierze pod uwagę mieszkańców danego osiedla zgłaszane przez Walne Zgromadzenie i Radę Osiedla.
3. Wyboru najemcy Spółdzielnia dokonuje kierując się interesem gospodarczym Spółdzielni oraz potrzebami członków.

§ 14

1. Umowa najmu może być zawarta na czas nieokreślony lub określony. Umowę sporządza się w formie pisemnej.
2. W przypadku najmu lokalu użytkowego na cele prowadzonej działalności gospodarczej, osoba składająca ofertę powinna złożyć aktualne zaświadczenie o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG) bądź wypis z Krajowego Rejestru Sądowego (KRS).

§ 15

Wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego oraz lokali o innym przeznaczeniu może nastąpić z przyczyn i w terminach określonych w umowie.

Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem do umów najmu należy stosować przepisy art. 659 – art. 692 Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

VI. Zamiany lokali

§ 17

1. Zmiana lokali mieszkalnych może występować jedynie w formie zamiany cywilnej i dotyczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz prawa odrębnej własności lokalu.
2. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

VII. Postanowienia końcowe

§ 25

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Sępólnie Krajeńskim w dniu 18.12.2019r. (Uchwała nr 19/2019) i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Traci moc „Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań oraz przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sępólnie Krajeńskim” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.11.2010r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Sępólnie Kr.
.....
Irena Gordziejewicz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W SĘPÓLNIE KRAJEŃSKIM
.....
Roman Starzecki

RADCA PRAWNY
Przemysław Szukała