

Regulamin przyjmowania członków i ustanawiania praw do lokali w SM „Szaserów”

I. Przyjmowanie członków

§1

1. Podstawy prawne Regulaminu:
 - 1) Ustawa z dnia 5 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj.: Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późn.zm.),
 - 2) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj.: Dz.U. z 2018 r., poz. 1285),
 - 3) § 5-20 Statutu Spółdzielni
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć SM „Szaserów”,
 - 2) Zarząd – należy przez to rozumieć Zarząd SM „Szaserów”,
 - 3) Radę Nadzorczą – należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą SM „Szaserów”
 - 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 „Szaserów” mogą być osoby fizyczne i prawne.
2. Osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokali w poczet członków Spółdzielni, przyjmuje Zarząd 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 niezwłocznie na piśmie.
3. Decyzja 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”; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 4.

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.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§5

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. Przepis art. 16 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
2. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

§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 prawa 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 prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
Członek Spółdzielni, jego małżonek i uprawniony wierzyciel Członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać ten rejestr.
2. Rejestr członków zawiera:
 - a) imiona i nazwiska,
 - b) miejsce zamieszkiwania 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) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych plus wpłacone i zadeklarowane udziały
 - f) wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - g) datę powstania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - h) datę ustania członkostwa,
 - i) zmiany danych w zakresie objętym rejestrem członków.

§8

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

§9

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 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 §12 pkt. 6) Statutu;
 - 7) zrzeczenie się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 8) upływu okresu wypowiedzenia członkostwa dokonanego przez właściciela lokalu.Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b Prawa 'spółdzielczego dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje również na skutek śmierci członka – osoby fizycznej, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

II. Ustanowienia prawa do lokalu

§10

1. W ramach działalności prowadzonej w oparciu o §68 Statutu, 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 w tym garażu wolnostojącego, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
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.

§11

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.

§12

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

§13

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.

§14

1. Spółdzielnia może ustanowić tytuł prawny do lokali, o których mowa w §13 Regulaminu, w drodze przetargu.
2. Zasady i tryb przeprowadzania przetargu określa odrębny Regulamin.

§15

1. W zakresie nie unormowanym niniejszym Regulaminie, mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Niniejszy Regulamin stosuje się odpowiednio do ustanawiania praw do lokali użytkowych i 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 SM „Szaserów” tj. w dniu 14.12.2020....Uchwałą Nr 27/2020.....
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, najmu i zamiany lokali mieszkalnych” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.09.2014 r. Uchwałą Nr 21/2014 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ S.M. „SZASERÓW”
Klaudia Cabancka
Klaudia

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ S.M. „SZASERÓW”
Andrzej Fajkiewicz
Andrzej Fajkiewicz

Uchwała Nr.....²⁷/2020
z dnia ^{17.12.2020}.....
Rady Nadzorczej SM „Szaserów”

W sprawie: uchwalenia Regulaminu przyjmowania członków i ustanawiania praw do lokali w SM „Szaserów”.

§1

Rada Nadzorcza SM „Szaserów” działając na podstawie §53 ust. 1 pkt. 15) Statutu SM „Szaserów” postanawia:

zatwierdzić Regulamin przyjmowania członków i ustanawiania praw do lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Szaserów” w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej Uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

za uchwałą⁸.....

przeciw uchwale⁰.....

SEKRETARZ RN

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ S.M. „SZASERÓW”

Klaudia Cabańska

PRZEWODNICZĄCY RN

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ S.M. „SZASERÓW”

Andrzej Rajkiewicz

mgr W. Sierzyński

