

REGULAMIN

w sprawie zasad przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali oraz zamiany tych praw.

II. Postanowienia ogólne.

§ 1

Podstawę opracowania niniejszego regulaminu stanowią:

- 1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana również dalej Ustawą,
- 2) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- 3) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”, zwany dalej również Statutem.

§ 2

Członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”, zwanej dalej Spółdzielnią, mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.

II. Nabycie członkostwa z mocy prawa.

§ 3

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 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 również osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. 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, jeżeli jest kilka osób uprawnionych do żądania ustanowienia na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i przed upływem tego terminu tylko jedna z osób, uprawnionych złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

5. Członkami Spółdzielni są również osoby, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego oraz do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub ekspektatywy własności, w tym również spadkobierca, zapisobierca i licytant staje się członkiem Spółdzielni z dniem nabycia prawa, z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z tych osób, chyba że prawo do lokalu lub ekspektatywa przysługuje 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. Osoba wskazana pisemnie zgodnie przez wszystkich współuprawnionych staje się członkiem z dniem poinformowania Spółdzielni o dokonanym wyborze członka.

8. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w ust. 7 zdanie drugie lub wyboru, o którym mowa w ust. 7 zdanie trzecie, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

9. Jeśli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, to osoby te zachowują członkostwo i nie dokonuje się wyboru, o którym mowa ust. 7.

10. O okolicznościach, o których mowa w ust. 1 - 7 członek jest zobowiązany poinformować Spółdzielnię niezwłocznie, nie później niż w terminie siedmiu

dni od dnia ich zaistnienia, przedkładając jednocześnie w Spółdzielni oryginały dokumentów potwierdzających nabycie prawa do lokalu lub roszczenia, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 – 3 oraz złoży kwestionariusz osobowy zgodnie z § 8 ust 1¹ Statutu.

11. W przypadkach określonych w ust. 1 - 7 i po dopełnieniu formalności, o których mowa w ust. 10 Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu Zarządu stwierdza nabycie członkostwa dokonując wpisu w protokole Zarządu.

III. Członkostwo właścicieli.

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osób, o których mowa w ust. 1 i 2 jest złożenie pisemnej deklaracji. Wzór deklaracji określa Zarząd Spółdzielni w oparciu o dane zawarte w § 8 ust. 1 Statutu.

4. Przyjęcie w poczet członków następuje w formie uchwały Zarządu Spółdzielni i powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem złożonym przez dwóch członków Zarządu Spółdzielni. Uchwała Zarządu jest podstawą zmian w rejestrze członków.

5. Uchwała o przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna zostać podjęta w terminie trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji przez osoby, o których mowa w ust. 1 i 2.

6. O uchwale odmawiającej przyjęcia w poczet członków osoba zainteresowana powinna być zawiadomiona pisemnie przez Zarząd Spółdzielni w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie.

7. Od uchwały Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni na zasadach i w terminie określonych w § 8 ust. 4 Statutu Spółdzielni.

8. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu 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. Osoba wskazana w formie pisemnej zgodnie

przez wszystkich współuprawnionych, wybrana przez sąd lub Spółdzielnię na członka składa pisemną deklarację członkowską, o której mowa w ust. 3.

Członkostwo tej osoby powstaje z dniem podjęcia uchwały Zarządu Spółdzielni o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni.

9. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w ust. 8 zdanie drugie, lub wyboru, o którym mowa w ust. 8 zdanie trzecie, osoby, którym przysługuje odrębna własność lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

10. Jeśli prawo odrębnej własności lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, to osoby te zachowują członkostwo i nie dokonuje się wyboru, o którym mowa ust. 8.

IV. Ustanie członkostwa.

§ 5

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia ze Spółdzielni członka będącego założycielem, albo któremu przysługuje odrębna własność lokalu;
- 2) śmierci osoby fizycznej;
- 3) ustania bytu osoby prawnej;
- 4) likwidacji Spółdzielni.

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również 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.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w innych przypadkach określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 - 3 Zarząd stwierdza ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu.

§ 7

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje odrębna własność lokalu może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.
2. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa musi zostać złożone pod rygorem nieważności na piśmie.
3. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 3 miesiące i rozpoczyna swój bieg od następnego dnia po dniu złożenia wypowiedzenia.
4. Za datę ustania członkostwa uznaje się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 3.
5. Zarząd stwierdza ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu i dokonuje zmian w rejestrze członków.

§ 8

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć osoby fizycznej.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej bytu prawnego.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu i dokonuje zmian w rejestrze członków.

§ 9

1. Spółdzielnia może żądać w trybie procesu orzeczenia przez sąd wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 72 Statutu Spółdzielni, za okres co najmniej sześciu miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
 - 3) niewłaściwego zachowania osoby korzystającej z lokalu, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
2. W przypadku, jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje wspólnie małżonkom, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec obojga małżonków lub tylko jednego z nich.

3. Jeśli powodem wystąpienia z żądaniem orzeczenia przez sąd wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z opłatami, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 to sąd nie może orzec wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeśli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2 stanie się prawomocne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec obojga małżonków lub tylko jednego z nich, w zależności od treści orzeczenia sądu w tym przedmiocie.

V. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 10

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w Statucie Spółdzielni i stosownych regulaminach uchwalonych przez organy Spółdzielni. Szczegółowe postanowienia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu określa Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 11

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) inne postanowienia określone w Statucie oraz w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

2. Szczegółowe postanowienia umowy dotyczącej budowy lokalu na podstawie stosownych regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą określa Zarząd Spółdzielni.

3. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu osoba, o której mowa w ust. 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 12

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą:

- 1) ustania członkostwa
- 2) śmierci osoby, której przysługiwało prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
- 3) orzeczenia sądowego o wygaśnięciu tego prawa, z przyczyn wskazanych w § 9 ust. 1 pkt. 1 - 3 niniejszego regulaminu.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.

3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty odnowienia lokalu oraz inne koszty poniesione przez Spółdzielnię. Roszczenie o wypłatę wkładu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 13

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa byli małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1 byli małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 72 Statutu Spółdzielni.

§ 14

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. Zapis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

3. Małżonek, o którym mowa w ust. 1 zobowiązany jest do dokonania rozliczeń, o których mowa w ust. 2 bezpośrednio ze spadkobiercami zmarłego małżonka.

§ 15

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o

