

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Bolesława Krzywoustego
we Wrocławiu**

REGULAMIN
przyjmowania członków, ustanawiania
prawa do lokalu i zamiany mieszkań

I. Przyjmowanie Członków

§ 1

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, i która spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy lub budowlany o wymaganej wysokości i ubiega się o lokal mieszkalny,
 - 2) nabyła prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
 - 3) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 4) przedłożyła prawomocne postanowienie Sądu o nabyciu prawa do lokalu po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa i zgromadziła środki na wkład stosownie do wymagań w pkt.1 z zachowaniem terminów określonych w art.13 – Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 5) ma prawo roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni wynikające z art. 13,14,15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 pkt. 5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej, w razie potrzeby wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 2

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji biorąc pod uwagę ilość lokali możliwych do zasiedlenia w okresie jednego roku oraz gotowość ubiegającego się o członkostwo do finansowego współuczestnictwa w budowie lokalu na podstawie pisemnego oświadczenia.
3. Przyjęcie w poczet członków potwierdzone jest na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie. Zainteresowanemu przysługuje prawo, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, do wniesienia odwołania od decyzji odmawiającej do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, który zawiera następujące dane :
 - imiona i nazwiska,
 - miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę),
 - wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
 - wysokość wniesionych wkładów,
 - datę przyjęcia w poczet członków,



- datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
- zmiany tych danych.



Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 4

1. Wpisowe i udział wynoszą po 20 % wysokości najniższego wynagrodzenia ogłaszanego przez ministra właściwego do spraw pracy na podstawie Kodeksu pracy.
2. Członek Spółdzielni jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział. Członek ubiegający się o lokal użytkowy obowiązany jest zadeklarować co najmniej 10 udziałów.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 5

  Z członkami przyjętymi na podstawie § 1 ust.1 pkt. 1 Spółdzielnia w ciągu 1 miesiąca od daty przyjęcia w poczet członków zobowiązana jest zawrzeć umowę o budowę lokalu opatrzoną numerem według kolejności przekazania do dyspozycji Spółdzielni wymaganego wkładu mieszkaniowego lub zaliczki na wkład budowlany.

  Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, stosownie :







- umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
- lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu

a ponadto powinna zawierać :

- zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, przez wniesienie wkładu mieszkaniowego (budowlanego) oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonych w umowie,

- określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
- 3 Kolejność numerów umów podlega odnotowaniu w prowadzonym w Spółdzielni rejestrze umów, z zachowaniem numeracji ciągłej. Rejestr winien zawierać :
- imię i nazwisko członka (nazwę osoby prawnej),
 - adres,
 - numer kolejny umowy,
 - datę zawarcia umowy.
4. Raz nadany przez Spółdzielnię numer umowy nie podlega zmianie.
5. Z osobą przyjętą w poczet członków w trybie art. 15 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia zawiera umowę zachowując numer umowy zawartej z byłym członkiem.
6. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie zawartych umów, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.

§ 6

-   Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię, a członek zostaje pozbawiony członkostwa w drodze wykreślenia
-   Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 5 ust.2 regulaminu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
-   Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

II. USTANAWIANIE PRAWA DO LOKALU

§ 7

1. Członek Spółdzielni może posiadać :
 - 1) spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego:
 - a) lokatorskie, jeżeli na ich realizację udzielono pomocy ze środków publicznych
 - b) własnościowe,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
 - 3) prawo odrębnej własności lokalu.

§ 8

1. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać zarówno osobie fizycznej jak i osobie prawnej, z zastrzeżeniem § 1 ust. 4.
2. Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje osobie fizycznej, to może ono należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.

§ 9

1. W ramach prowadzonej działalności, o której mowa w § 5 ust. 1 Statutu, Spółdzielnia ustanawia prawa do lokali mieszkalnych :
 - z nowych inwestycji w ramach realizacji umowy, o której mowa w § 5 ust. 1,
 - odzyskanych przez Spółdzielnię (wolnych w sensie prawnym),
2. Podstawę do ustanowienia prawa do lokalu stanowi :
 - umowa zawarta z członkiem o budowę lokalu,
 - umowa o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu zawarta z nabywcą tego prawa wyłonionego w drodze przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię na podstawie § 57 statutu,
 - zgłoszone roszczenie przez osobę uprawnioną stosownie do zapisów art. 13,14,15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Zasady przeprowadzania przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 10

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art.15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. W przypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
4. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w pkt.1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

III. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 11

1. Zarząd Spółdzielni w granicach istniejących możliwości na wniosek zainteresowanych członków realizuje zamiany lokali mieszkalnych.
2. Zamiana mieszkań między członkami różnych Spółdzielni uzależniona jest od wyrażania zgody przez Zarządy zainteresowanych Spółdzielni.
3. Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni a najemcą lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wyrażenia zgody przez właściciela lokalu zajmowanego przez najemcę.
4. Zamiana polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

§ 12

1. Spółdzielnia dokonuje rejestru wniosków o zamianę mieszkań składanych przez członków nie mających partnerów do zamiany wzajemnej, nadając kolejne numery wg daty wpływu.
2. Zamiana mieszkania może również polegać na ustanowieniu przez Spółdzielnię za jedno zwalniane mieszkanie prawa do dwóch mieszkań mniejszych,
3. Zamiany mieszkań, o których mowa w paragrafie poprzednim powinny być realizowane w kolejności wynikającej z rejestru wniosków o zamianę.

§ 13

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 14

1. Wnioski w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez :
 - a) ustanowienie prawa do mieszkań o ile członkowie ubiegali się zgodnie o wymianę mieszkań między sobą,
ustanowienie prawa do nowo wybudowanego mieszkania,
 - b) umożliwienie członkowi Spółdzielni i osobie posiadającej prawo do mieszkania w zasobach nie stanowiących własności Spółdzielni, wymiany - za zgodą dysponentów tych mieszkań - dotychczas używanych mieszkań między sobą,

IV. NAJEM MIESZKAŃ

§ 15

Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale w budynkach stanowiących jej własność.

§ 16

Najemcami lokali mieszkalnych mogą być osoby fizyczne w tym:

- 1) członkowie Spółdzielni, którzy ubiegają się o ustanowienie prawa do lokalu w Spółdzielni i wpłacili na podstawie zawartej umowy o budowę lokalu zaliczkę na wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - 2) członkowie Spółdzielni przeprowadzający remont mieszkania we własnym zakresie i za zgodą Spółdzielni, wymagający opróżnienia mieszkania przez wszystkich domowników,
 - 3) członkowie i inne osoby fizyczne nie będące członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
 3. Dobór najemców lokali mieszkalnych następuje w kolejności złożonych wniosków, z zastrzeżeniem ust. 2.
 4. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych w odrębnym regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
 5. Warunki wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych są określane w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 22/V/2009 na posiedzeniu w dniu 12.03.2009 r. roku i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Kazimierz Wilk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Józef Chabiński