

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA IM. IGNACEGO ŁUKASIEWICZA

**REGULAMIN
PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI, USTANAWIANIA ZMIANY PRAW DO
LOKALI ORAZ ZMIANY TYTUŁÓW PRAW DO
LOKALI**

KROSNO, 2005 r.

Spis treści

Rozdział I	Przyjmowanie w poczet członków	str.1-2
Rozdział II	Ustanawianie praw do lokali mieszkalnych	str.2
Rozdział III	Ustanowienie spółdzielczego (lokatorskiego lub własnościowego) prawa do lokalu mieszkalnego najemcy tego lokalu	str.2-3
Rozdział IV	Ustalenie wartości przekształcanego lokalu	str.3
Rozdział V	Postanowienia dodatkowe	
Rozdział VI	Ustanawianie praw do lokali pochodzących z odzysku lub adaptacji lokalu użytkowego	str.3-4
Rozdział VII	Zamiana lokali mieszkalnych	str.4
Rozdział VIII	Przenoszenie własności lokalu	str.4-5
Rozdział IX	Postanowienia końcowe	str.5

REGULAMIN
PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW, USTANAWIANIA I
ZAMIANY PRAW DO LOKALI ORAZ ZMIANY TYTUŁÓW PRAW DO
LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
IM. IGNACEGO ŁUKASIEWICZA W KROŚNIE

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 oraz zmianami w Dz.U. z 2005 r. Nr 122, poz. 1024) oraz Statutu Spółdzielni.

Rozdział I
Przyjmowanie w poczet członków

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkiem Spółdzielni mogą być obydwój małżonków, chociażby spółdzielcze prawo albo prawo odrębnej własności przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jeden z warunków określonych w Statucie, m.in.
 - a) jest małżonkiem członka Spółdzielni,
 - b) nabyła w postępowaniu o podział majątku dorobkowego po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub jego unieważnieniu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego z członkiem Spółdzielni,
 - d) **jest najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej,**
 - e) ubiega się o ustanowienia spółdzielczego prawa do zajmowanego lokalu, do którego prawo wygasło na skutek wykluczenia ze Spółdzielni i usunęła przyczyny stanowiące podstawę wykluczenia.
4. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni również w przypadku, gdy nabyła w części ułamkowej w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy:
 - a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, jednakże, jeżeli nabycie nastąpiło na rzecz kilku osób, członkiem może być tylko jedna z nich, chyba, że prawo to przysługuje wspólnie małżonkom.
5. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych Zarząd Spółdzielni wyznacza zainteresowanym termin, nie krótszy niż 3 miesiące, na uzyskanie rozstrzygnięcia w trybie postępowania nieprocesowego przed sądem komu to uprawnienie przysługuje. W przypadku braku rozstrzygnięcia w wyznaczonym przez Zarząd terminie, zainteresowani winni przedłożyć zaświadczenie o złożeniu w tej sprawie wniosku do sądu.
6. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Zarząd terminu na wystąpienie do sądu, wyboru osoby, która zostanie przyjęta w poczet członków dokonuje Zarząd.

§ 2.

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji, która wymaga formy pisemnej i powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko oraz adres zamieszkania,
 - 2) ilość zadeklarowanych udziałów, nie mniej jednak niż minimum określone w Statucie Spółdzielni § 12 pkt 3a,
 - 3) dane dotyczące wkładu budowlanego oraz sposobu jego wniesienia,
 - 4) określenie o jaki lokal się ubiega,
 - 5) adres do kierowania korespondencji.
2. Kandydat na członka może w deklaracji lub w odrębnym piśmie wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci przekazać udziały.
3. Wzór deklaracji jako załącznik nr 1 do regulaminu.

§ 3.

Wysokość wpisowego nie może przekraczać wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz.1679 oraz z 2004 r. Nr 240, poz.2407) tj. ~~814~~ zł.

Rozdział II **Ustanawianie praw do lokali mieszkalnych**

§ 4.

1. Dla zaspokojenia potrzeb lokalowych najemców w budynkach stanowiących własność Spółdzielni, może ona na ich rzecz ustanawiać:
 - a) spółdzielcze (lokatorskie lub własnościowe) prawo do lokalu mieszkalnego,
2. Ustanowienie spółdzielczego (lokatorskiego lub własnościowego) prawa do lokalu mieszkalnego jest uzależnione od złożenia przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Najemcy przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

Rozdział III **Ustanowienie spółdzielczego (lokatorskiego lub własnościowego) prawa do lokalu mieszkalnego najemcy tego lokalu**

§ 5.

1. Najemca czyli w przypadku Spółdzielni Mieszkaniowej im. Ignacego Łukasiewicza dotychczasowy użytkownik lokalu mieszkalnego w danej nieruchomości, po złożeniu deklaracji członkowskiej, wpłaceniu wpisowego i udziału – zostaje przyjęty w poczet członków Spółdzielni.
2. Będąc już członkiem Spółdzielni składa pisemny wniosek o przekształcenie umowy najmu na spółdzielcze (lokatorskie lub własnościowe) prawo do lokalu mieszkalnego.
Wniosek powinien zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, adres zamieszkania, NIP oraz serię i nr dowodu tożsamości, a gdy z wnioskiem występują małżonkowie, również dane małżonka,
 - 2) wskazanie lokalu mieszkalnego podlegającemu przekształceniu,

- 3) deklarację o gotowości wpłaty wkładu mieszkaniowego (lokatorskie prawo do lokalu) lub wkładu budowlanego (własnościowe prawo do lokalu),
3. Po złożeniu wniosku członek Spółdzielni otrzymuje ze Spółdzielni dane dotyczące lokalu mieszkalnego i u uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego składa zamówienie na wykonanie operatu szacunkowego lokalu mieszkalnego.
4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu (§12 ust.4 uosm).
5. Po otrzymaniu operatu szacunkowego członek Spółdzielni, przekazuje go Spółdzielni, która zgodnie z regulaminem przekształca lokal.

Rozdział IV

Ustalenie wartości przekształcanego lokalu mieszkalnego

§ 6.

1. Stosując analogię do poprzedniego regulaminu przekształcenia lokali – ustala się, że wartość przekształcanego lokalu będzie wynosić **12 %** wartości lokalu wycenionego przez rzeczoznawcę majątkowego.
Przykład : lokal o powierzchni 49,00 m² p.u. został wyceniony na kwotę 59.829,00 zł.
Wartość wyliczona wkładu budowlanego wynosić będzie 7.179,48 zł.
2. Wartość lokalu liczona jest łącznie z przynależną piwnicą.
3. Wyliczoną wartość lokalu mieszkalnego należy wpłacić na konto Spółdzielni w ciągu 60 dni od daty otrzymania wyliczenia.

Rozdział V

Postanowienia dodatkowe

§ 7.

1. Członek Spółdzielni (były najemca) przed dokonaniem wykupu mieszkania (przekształcenia lokalu) jest zobowiązany do spłacenia zadłużenia z tytułu niepłaconych czynszów, opłat za dostarczane media oraz ustawowe odsetki.
2. W przypadku zakładania księgi wieczystej – koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają członka.
3. Wszelkie inne koszty związane z przekształceniem własności lokalu, również obciążają członka Spółdzielni.
4. Wszelkich informacji dotyczących płacenia lub niepłacenia podatki lub też jego odliczania należy zasięgać w Urzędzie Skarbowym.

Rozdział VI

Ustanawianie praw do lokali pochodzących z odzysku lub adaptacji lokalu użytkowego

§ 8.

1. Do lokali odzyskanych przez Spółdzielnię, do których prawa do lokalu wygasły, bez względu na ich dotychczasowy status, Spółdzielnia ustanawia wyłącznie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.

2. Wyłonienie osoby, z którą Spółdzielnia zawrze umowę ustanowienia prawa do lokalu lub własności lokalu, następuje w drodze przetargu na określenie wartości rynkowej lokalu.
3. Postanowienia ust.2 dotyczy również spółdzielczych własnościowych praw do lokalu obciążonych hipoteką, które z mocy prawa przechodzą na Spółdzielnię w wypadkach przewidzianych w art.17¹² ust.1 uosm.
4. Osoba, która wygrała przetarg, pod rygorem utraty ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub ekspektatywy odrębnej własności lokalu oraz utraty wpłaconego wadium, w ciągu trzech dnia winna zawrzeć umowę przedwstępną.

Rozdział VII

Zamiana lokali mieszkalnych

§ 9.

1. Spółdzielnia może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.
2. Przez zamianę mieszkania należy rozumieć ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego prawa i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
3. Zamiany mieszkań lokalu mieszkalnego następuje przez:
 - a) zaproponowanie zamiany lokali mieszkalnych między członkami, między członkiem a najemcą lokalu (na wniosek Spółdzielni lub najemcy), którzy złożyli wniosek o zamianę w Spółdzielni, nie wskazując przedmiotu zamiany.
 - b) Zarząd jest również zobowiązany umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych z osobami posiadającymi prawa do lokali nie stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni. W takim przypadku realizacja zamiany wymaga zgody właścicieli tych lokali na jej dokonanie, o ile te osoby spełniają wymogi Statutu do przyjęcia w poczet członków.

Rozdział VIII

Przenoszenie własności lokalu

§ 10.

1. Przeniesienia prawa do lokalu na odrębną własność następuje na pisemny wniosek złożony Zarządowi.
2. Wniosek w prawie przeniesienia, o którym mowa w ust.1 winien zawierać:
 - 1) nazwisko i imię, adres zamieszkiwania, NIP oraz serię i nr dowodu tożsamości członka, a także dane małżonka, gdy występują o to razem,
 - 2) wskazanie lokalu mieszkalnego podlegającemu przeniesieniu,
 - 3) poświadczony podpisy osoby lub osób uprawnionych,
 - 4) zobowiązanie pokrycia kosztów ustanowienia odrębnej własności lokalu, tj. kosztów zawarcie umowy oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu, wpisu do księgi wieczystej, jak również kosztów określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Zarząd rozpatruje wniosek w terminie 1 miesiąca od dnia jego złożenia, a o trybie jego rozpatrzenia zawiadamia zainteresowanego w ciągu 14 dni.
4. W zawiadomieniu Zarząd określa wysokość należności wobec Spółdzielni z tytułu:
 - 1) przypadającej na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
 - 2) przypadającej na jego lokal zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 3) zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu,

§ 11.

Po dokonaniu przez członka wpłat wskazanych w zawiadomieniu, Zarząd jest zobowiązany niezwłocznie zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, zawiadamiając zainteresowanego lub zainteresowanych o terminie i miejscu zawarcia aktu notarialnego.

§ 12.

1. Zarząd może wstrzymać rozpatrywanie wniosku o przeniesienie lokalu mieszkalnego na odrębną własność w przypadku, gdy w chwili złożenia wniosku:
 - 1) toczy się postępowanie wewnątrzspółdzielcze lub sądowe związane z prawem do lokalu, którego wniosek dotyczy,
 - 2) nie jest uregulowane prawo spadkowe do wkładu mieszkaniowego,
 - 3) nie zostało przeprowadzone postępowanie o nabycie spadku po zgonie osoby posiadającej w całości lub w części ułamkowej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 4) nie jest wskazana po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, osoba uprawniona do lokalu mieszkalnego.
2. W takich przypadkach rozpatrzenie wniosku wstrzymuje się do czasu zakończenia postępowania lub ustalenia osób uprawnionych.

§ 13.

Po śmierci członka, który złożył wniosek o przeniesienie na odrębną własność przysługującego mu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli brak jest uprawnionych zamieszkałych razem z byłym członkiem: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, jeżeli zaden z nich nie był i nie jest członkiem Spółdzielni.

Rozdział IX
Postanowienia końcowe

§ 14.

1. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem podpisania.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej imieniem Ignacego ŁUKASIEWICZA W Krośnie w dniu 18. 11. 2005 Uchwała nr 10/v/2005

Sekretarz Rady Nadzorczej:


.....
inż. Henryk MASŁOWSKI

Przewodniczący Rady Nadzorczej:


.....
Józef MAJDURA