

# **Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań Spółdzielni Mieszkaniowej Chrobry w Nakle n. Not.**

## **I. Postanowienia ogólne**

1. Regulamin niniejszy określa zasady przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Chrobry.
2. Regulamin opracowano na podstawie ustawy z dnia 16.09.1982 r Prawo Spółdzielcze ( tekst jednolity Dz. U. 2018r. , poz. 1285 ze zm.) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ( tekst jednolity Dz. U. 2018r., poz. 845 ze zm. ), statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Chrobry.
3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
  - a. członku Spółdzielni – należy przez to rozumieć osobę fizyczną i prawną , której przysługują prawa albo roszczenia , o których mowa w § 7 ust. 1 –3 Statutu . Członkiem Spółdzielni może być osoba , która nabyła prawo odrębnej własności lokalu;
  - b. wkładzie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć kwotę wniesioną przez członka do spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu;
  - c. wkładzie budowlanym – należy przez to rozumieć kwotę wniesioną przez członka do spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.

## **II. Członkostwo w Spółdzielni**

### **§ 1**

Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Osoby takie nie mogą być członkami organów spółdzielni. W walnym zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.

### **§ 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 może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### § 4

Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:

- a. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- b. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego względnie do domu jednorodzinnego;
- c. prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu;
- d. najem lokalu mieszkalnego lub użytkowego;
- e. roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- f. roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą” własności.

### § 5

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób zastosowanie będzie miał § 7 ust. 6 Statutu.

### § 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba , o której mowa w § 1 i § 3 niniejszego regulaminu i której przysługują prawa , o których mowa w § 7 ust. 1-3 i ust. 6 Statutu .

2. Członkiem Spółdzielni może być osoba , o której mowa w § 7 ust. 4 Statutu.

## **III. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków.**

### § 7

Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby , która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub przysługuje jej takie prawo , a nie jest członkiem Spółdzielni jest złożenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać dane , o których mowa w § 8 ust. 1 Statutu.

## § 8

Decyzję o przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków podejmuje Zarząd w drodze uchwały na zasadach określonych w Ustawie i Statucie w terminie 2 miesięcy od złożenia deklaracji.

## § 9

Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty Uchwały o przyjęciu.

## § 10

O treści Uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia jej podjęcia.

## § 11

Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie i pouczenie o przysługującym prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

## § 12

Osoba będąca członkiem Spółdzielni od dnia 09.09.2017r. nie wnosi wpisowego i udziałów. Zasady zwrotu udziałów i wpisowego opłaconych przed 09.09.2017r. określa Statut.

## **IV. Ustanawianie praw do lokali**

### § 13

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może ustanawiać tytuły prawne do lokali, o których mowa w § 23 ust. 1 Statutu.

### § 14

Tytuł prawny do lokalu można ustanowić na podstawie:

- a. umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- b. umowy o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w przypadku gdy przepis szczególny tak stanowi;
- c. umowy o budowę lokalu;
- d. umowy najmu lokalu;
- e. rozstrzygniętego przetargu zorganizowanego przez Spółdzielnię.

#### § 15

Przed ustanowieniem prawa na rzecz kilku osób winny one złożyć zgodnie pisemne oświadczenie woli, która z nich ubiegać się będzie o członkostwo w Spółdzielni

#### § 16

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 30 ust. 4, 6, 7 oraz § 28 ust. 7 Statutu Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

#### § 17

W przypadku ogłoszenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu zastosowanie mają przepisy regulaminu przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Chrobry w Nakle n. Not.

### **V. Przekazywanie lokali**

#### § 18

Warunkiem przekazania lokalu jest zawarcie umowy o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu a w przypadku oczekiwania na ustanowienie odrębnej własności lokalu spełnienia warunku dotyczącego wniesienia wkładu budowlanego.

#### § 19

Przekazanie lokalu następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego.

#### § 20

Protokół powinien zawierać:

- adres lokalu;
- powierzchnię użytkową;
- opis wyposażenia i stan techniczny;
- stany liczników, podzielników mediów rozliczonych przez Spółdzielnię;
- wykaz pomieszczeń przynależnych.

#### § 21

Protokół sporządza się w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

#### § 22

Z dniem pozostawienia lokalu do dyspozycji członka, powstaje po stronie członka, obowiązek ponoszenia opłat związanych z użytkowaniem lokalu, stosownie do postanowień ustawy i statutu.

## **VI. Zamiana mieszkań**

### **§ 23**

1. Zamiana lokali mieszkalnych może nastąpić na podstawie umowy, o której mowa w art. 603 i art. 604 ustawy z dnia 23.04.1964r. - Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2019r., poz. 1145 ze zm.).

2. Zawarcie umowy, o której mowa w ust. 1 dotyczy sytuacji, w której przedmiotem będzie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

## **VII. Postanowienia końcowe.**

### **§ 24**

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Chrobry w Nakle n. Not. Uchwałą nr 20/2019 w dniu 28.10.2019 r. i wchodzi w życie od dnia 01.11.2019r.

### **§ 25**

Z dniem 31.10.2019r. traci moc Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań Spółdzielni Mieszkaniowej Chrobry w Nakle nad Notecią z dnia 22.05.2013r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
*Ryszard Ulatowski*

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
*Kazimierz Klebs*