

**REGULAMIN
PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW, PRZYDZIAŁU I
ZMIANY MIESZKAŃ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ARS”
W SZCZECINIE**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Ilekróć w regulaminie jest mowa :

1. O członku spółdzielni – należy przez to rozumieć – osobę fizyczną lub prawną,
2. O wkładzie – należy przez to rozumieć środki zgromadzone przez członka albo osobę ubiegającą się o członkostwo na rachunku Spółdzielni, z przeznaczeniem jako zaliczka na wkład budowlany.

II. PRZYJMOWANIE CZŁONKÓW

§2

1. W poczet członków spółdzielni przyjmuje Rada Nadzorcza, mając na uwadze aby lista członków oczekujących w Spółdzielni na przydział lokalu mieszkalnego nie przekraczała liczby mieszkań przewidzianych do budowy w programie działalności przyjętym do realizacji.
2. Kryteria przyjęcia na członków Spółdzielni ustala Walne Zgromadzenie, kierując się aktualnie obowiązującymi przepisami i bieżącymi potrzebami Spółdzielni.
3. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków o ile ubiega się o przydział lokalu użytkowego bądź współdziała ze Spółdzielnią w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych swych pracowników lub innych członków Spółdzielni.

§3

1. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali statut stali się członkami z chwilą zarejestrowania Spółdzielni.
2. Osoby składające deklaracje o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni są zobowiązani wpłacić wpisowe i udziały członkowskie w wysokości ustalonej w statucie, a w terminie ustalonym [przez Zarząd – zaliczkę na wkład budowlany w wymaganej wysokości.
3. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod warunkiem nieważności. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu

złożonym Spółdzielni- wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

4. Przyjęcie w poczet członków przez Radę Nadzorczą powinno być potwierdzone pisemnie z podaniem numeru i daty uchwały o przyjęciu.

§4

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby prawne.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych i nie jest ubezwłasnowolniona oraz spełnia warunki określone w jednym z niżej wymienionych punktów:
 - a) Zgromadziła środki finansowe na pełny wkład budowlany,
 - b) Jest skierowana do Spółdzielni przez osobę prawną na podstawie zawartej przez Spółdzielnię umowy oraz spełnia warunki pkt „a”,
 - c) Ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu lub wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nimi uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy,
 - d) Małżonek jej jest członkiem Spółdzielni,
 - e) Uzyskała w wyniku podziału majątkowego wspólnego po rozwodzie lub unieważnienia małżeństwa spółdzielcze prawo do lokalu,
 - f) Ubiega się o przydział lokalu użytkowego i zgromadziła środki na wkład budowlany w wymaganej wysokości lub nabyła spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego w drodze dziedziczenia, zapisu bądź umowy i odpowiada wymaganiom określonym w statucie spółdzielni.
3. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków spółdzielni, o ile ubiega się o przydział lokalu użytkowego lub garażu bądź współdziałała ze Spółdzielnią w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych swoich pracowników lub innych potrzeb mieszkańców budynków Spółdzielni po wpłaceniu wpisowego i udziałów wymaganych statutowo. Osoba prawna działa poprzez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.- osobę prawną.

§5

1. Rada Nadzorcza nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
 - a) Osoby, która nabyła własnościowe prawo do lokalu lub wkład budowlany wraz ze związanymi z nimi uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu,
 - b) Osoby, której przysługuje roszczenie na podstawie ustawy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu, chyba że roszczenie to powstało

- w związku z wykluczeniem członka Spółdzielni, a przyczyny które spowodowały wykluczenie dotyczą tej osoby,
- c) Osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - d) Osoby, która w wyniku podziału majątkowego wspólnego – po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa.
2. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ustępie 1 powinna być podjęta w ciągu czterech tygodni (§ 12 ust 5 Statutu).

§6

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§7

1. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, członkiem spółdzielni może być tylko jeden z pozostałych współuprawnionych. W wypadku zgłoszenia się kilku nadal uprawnionych, o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć wśród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu , na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, Sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienie ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§8

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości w opłatach za używanie lokalu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego

zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub z nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może wystąpić na drogę sądową w sprawie sprzedaży prawa do lokalu w drodze licytacji, w oparciu o odpowiednie zastosowanie przepisów ustawy o własności lokali. Z żądaniem, o którym mowa powyżej, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§9

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) Spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, określonych w umowie, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) Spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
 - 3) Spłaty przypadającego na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 4) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamek udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonanie przez niego spłat należności, o których mowa w ust. 1 pkt 1 do pkt 4.
4. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków w ułamkowych udziałach w tej współwłasności garażu, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z zasadami, określonymi w ust. 2.
5. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. W przypadku ubiegania się członka o zmianę

sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części, wymagana jest zgoda Zarząd Spółdzielni, wyrażona w formie pisemnej.

6. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności w terminie 14 dni od dnia jej dokonania.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.
8. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanawia dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§10

1. Ostanowienia statutu o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz praw do domów jednorodzinnych.
2. Do istniejących w dniu 23.04.2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu i niniejszego Regulaminu o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka spółdzielni mają zastosowanie następujące zasady:
 - 1) Jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu własności domu. W razie bezskuteczności upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
 - 2) Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału we właściwym Zebraniu Grupy Członkowskiej,
 - 3) W razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do jednorodzinnego przysługiwało wspólne, postanowienie pkt 1 stosuje się odpowiednio, po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów,

Spółdzielnia przenosi na członków własność domów wraz z prawami do działek,

- 4) Przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
- 5) Członkowie, oprócz wkładu budowlanego obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

III. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§11

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto w szczególności powinna zawierać:

- 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 3) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, określonych w umowie,
- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie Stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź terminów wnoszenia rat na ten wkład,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie tego terminu,
- 8) określenie terminu ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego i ustalenia wysokości wkładu budowlanego, zgodnie z postanowieniami Statutu.

§12

1. z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w §11 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest

zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§13

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. 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 § 11 pkt 3 i 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.

§14

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębna własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie, najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§15

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§16

1. 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, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§17

Postanowienia statutu o odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§18

Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

IV. NAJEM LOKALI

§19

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu oraz miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych, członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącymi członkami spółdzielni.
2. Pierwszeństwo najmu lokali i miejsc postojowych, o których mowa w ust.1, na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni, przysługuje członkom Spółdzielni.

§20

Do najmu domów jednorodzinnych odpowiednie zastosowanie ma §19 ust. 1 i 2 Regulaminu.

§21

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a najemcą.

V. SPRZEDAŻ LOKALI

§22

W przypadku budowy lub nabywania budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, warunki i zasady budowy lub nabywania tego rodzaju budynków oraz warunki i zasady sprzedaży znajdujących się w nich lokali określa Rada Nadzorcza w uchwalonym przez nią odrębnym regulaminie.

§23

1. Lokal należący do Spółdzielni, do którego wygasły lub ustały prawa innych osób, może być przeznaczony przez Spółdzielnię dla jej członka na zasadzie ustanowienia dla niego odrębnej własności lokalu.
2. W przypadku braku możliwości ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka, z powodu niezgłoszenia się kandydatów do jego objęcia w terminie określonym przez Zarząd, Spółdzielnia może sprzedać ten lokal na warunkach i zasadach określonych w regulaminie, o którym mowa w § 22 niniejszego Regulaminu.

§24

Do sprzedaży domu jednorodzinnego i ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych stosuje się odpowiednio §22 i §23 niniejszego Regulaminu.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§25

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie przepisy ustawy – Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni.

§26

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „ARS” w Szczecinie w dniu 21.12.2009 roku, uchwałą Rady Nadzorczej nr 42/2009 i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

*Sekretarz
Rady Nadzorczej*

.....
Elżbieta Dunaj

*Przewodniczący
Rady Nadzorczej*

.....
Aleksander Graczyk

