

REGULAMIN

PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW,
USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI
I ZAMIANY MIESZKAŃ
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ARS” W SZCZECINIE

Rozdział I

Zasady przyjmowania członków

§ 1

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje :
 - a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokali, 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 prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności 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. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 2

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- a) nabycia ekspektatywy własności,
- b) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Rozdział II

Tryb przyjmowania członków

§ 3

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni właściciela lokalu, o których mowa w § 1 ust. 4 jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, REGON, numer rejestru, w którym osoba prawna jest

zarejestrowana oraz dane dotyczące prawa do lokalu przysługującego osobie składającej deklarację.

2. W formie pisemnej deklaruje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. Członkostwo osoby, o której mowa w ust. 1 powstaje z chwilą podjęcia uchwały Rady Nadzorczej o jej przyjęciu w poczet członków.

§ 4

1. Rada Nadzorcza decyduje o przyjęciu członka do spółdzielni.
2. Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków składający się z dwóch części:
 - a. w pierwszej części wpisuje się imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi: ich nazwę i siedzibę, REGON, numer rejestru, w którym osoba prawna jest zarejestrowana, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę powstania członkostwa i jego ustania.
 - b. w drugiej części wpisuje się informację o zaległościach członka wobec Spółdzielni z tytułu użytkowania lokali: mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz zobowiązania z tytułu wkładów budowlanych.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

§ 5

1. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków, podejmowana w przypadkach, o których mowa w § 3, powinna być podjęta w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w ciągu 14 dni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia.
2. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
3. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Walne Zgromadzenie na najbliższym Zgromadzeniu po dniu wniesienia odwołania.

§ 6

Członkom Spółdzielni mogą przysługiwać następujące prawa do lokali:

1. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
2. prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
3. ekspektawa odrębnej własności.

Rozdział III

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 7

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obejmuje także wkład budowlany. Dopóki to prawo nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu Notariusz niezwłocznie przesyła Spółdzielni.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawiera bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważne.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 8

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z tych osób, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwo Spółdzielni, sprawę 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 spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania 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 Spółdzielni, Sąd w postępowaniu nieprocesowym, wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym wspólnie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje wspólnie, przepis ust.2 stosuje się odpowiednio.
4. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat wynikających z postanowień Statutu i obowiązujących uchwał organów Spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącej korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem takim występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
5. W przypadku przewidzianym ustawą o wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek i zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego

wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.'

6. Termin do opróżnienia mieszkania po wygaśnięciu prawa wynosi 3 miesiące od daty utraty tego prawa.
7. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu i przejęcie lokalu przez Spółdzielnię, zobowiązana jest ona uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
8. Przysługująca uprawnionemu równowartość rynkowa własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty uzyskanej przez Spółdzielnię w trybie organizowanego przetargu na nabycie lokalu na odrębną własność pomniejszonej o zobowiązania byłego członka w stosunku do Spółdzielni i powstałe koszty związane z niezagospodarowanym lokalem.
9. Wypłata należności wynikających z równowartości wygaszonego prawa będzie dokonana w terminie 14 dni od daty wniesienia środków przez nabywcę, lecz nie wcześniej niż po sporządzeniu aktu notarialnego przeniesienia własności.

Rozdział IV

Prawo odrębnej własności

§ 9

1. 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.
2. Członek wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności, zwane ekspektatywą odrębnej własności lokalu.
4. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
5. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy.
6. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 10

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

2. spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni,
3. spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu,
4. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy obciążają członka Spółdzielni.

Rozdział VII

Postanowienia końcowe

§ 11

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw regulujących materię objętą Regulaminem.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą w sprawie przyjęcia niniejszego Regulaminu.

