

Uchwała nr 10/2021
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja” w Jeleniej Górze
z dnia 26 kwietnia 2021 r.

w sprawie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja” w Jeleniej Górze

Działając na podstawie § 50 ust.1 pkt 19 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1

Uchwalić Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja” w Jeleniej Górze, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchylić dotychczas obowiązujący Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja” w Jeleniej Górze, zatwierdzony uchwałą nr 10/2009 Rady Nadzorczej z dnia 28 września 2009 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

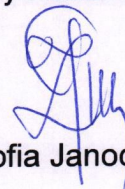
Sekretarz
Rady Nadzorczej



Alicja Mazuro

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja”
w Jeleniej Górze

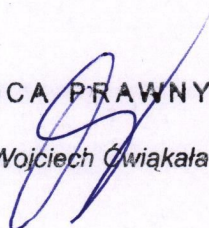
Przewodnicząca
Rady Nadzorczej



Zofia Janocha

RADCA PRAWNY

mgr Wojciech Cwiakata



**REGULAMIN PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW,
USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI I ZAMIANY MIESZKAŃ
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSTOJA” W JELENIEJ GÓRZE**

I. Podstawy prawne

§ 1

Regulamin opracowano na podstawie:

1. Ustawy z 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r., poz. 1285),
2. Ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 z póź. zmian.), zwanej w dalszej części regulaminu u.s.m.,
3. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja”.

II. Przyjmowanie członków

§ 2

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, spełniająca warunki określone w § 9 Statutu.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, o ile spełnia wymogi ustawy.
3. 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.
4. Warunki nabycia i utraty członkostwa określa statut Spółdzielni.
5. Członkami Spółdzielni są osoby, którym u.s.m., taki status przyznaje z mocy prawa. Spółdzielnia po powzięciu informacji o nabyciu członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa, wpisuje taką osobę do rejestru członków, nadając kolejno numer członkowski oraz stwierdzając taką okoliczność w protokole Zarządu Spółdzielni.
6. Osoba, która nie posiada statusu członka, w tym z mocy prawa, a nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub jest najemcą lokalu w rozumieniu art. 48 ust. 1 u.s.m., może zostać członkiem Spółdzielni.
7. W przypadkach, w których prawo do lokalu przysługuje osobom, które nie są małżonkami, powinny one wyznaczyć spośród siebie jedną osobę - w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa - wyznaczyć pełnomocnika. W przypadku braku porozumienia, stosuje się odpowiednio zapisy u.s.m. i innych ustaw.
8. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, której przysługuje odrębna własność lokalu, jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać: imię, nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w wypadku osób prawnych nazwę i siedzibę.
9. W poczet członków przyjmuje Zarząd Spółdzielni w trybie i na zasadach określonych w Statucie, potwierdzając powyższe złożeniem podpisów na deklaracji członkowskiej przez dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

10. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
11. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania 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.
12. W przypadku wygaśnięcia członkostwa w Spółdzielni, na podstawie przepisów prawa – ustawy, Spółdzielnia dokonuje wykreślenia takiej osoby z rejestru członków oraz stwierdza taką okoliczność w protokole Zarządu Spółdzielni.
13. Jeżeli określonej osobie przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą uzyskania członkostwa, wykreślenie jej z rejestru członków następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach spółdzielni. Odpowiednio dotyczy to także członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

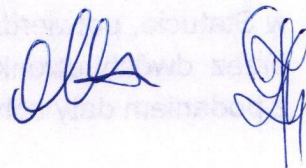
III. Ustanawianie praw do lokali

§ 3

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowo budowanych:
 - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - prawa odrębnej własności lokalu.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom.
Członkostwo tych osób powstaje z chwilą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo z chwilą nabycia ekspektatywy własności.

§ 4

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka albo osoby ubiegającej się o prawo odrębnej własności lokalu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.



IV. Zamiana lokali

§ 5

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 6

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 7

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 8

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

V. Postanowienia końcowe

§ 9

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja” w Jeleniej Górze w dniu 26 kwietnia 2021 r. uchwałą nr 10/2021.

RADCA PRAWNY
mgr Wojciech Cwiakala

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ostoja”
w Jeleniej Górze

