

REGULAMIN

przyjmowania w poczet członków Spółdzielni, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „BAŁTYK” w Gdyni

Podstawa prawna:

1. Ustawa z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2013.1222 ze zm.),
2. Ustawa z 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity DZ.U. 2016.21)
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk” w Gdyni.

I. Przyjmowanie członków

§1

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 2

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, jeżeli złoży deklarację członkowską w terminie 3. miesięcy od dnia, w którym przypadło jej prawo do lokalu,
 - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom, jeżeli złoży w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka deklarację członkowską,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło wskutek ustania członkostwa lub niedokonania czynności określonych statutem albo jest dzieckiem lub inną osobą bliską, w przypadku, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nastąpiło w związku z rozwodem albo unieważnieniem małżeństwa, jeżeli złoży w terminie jednego roku deklarację członkowską wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 5) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub prawo do wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami; dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu
 - 8) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa i spełnia wszystkie przewidziane prawem i statutem warunki,
 - 9) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka, która miała wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, jeżeli ustanie członkostwa nastąpiło

w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli złoży w terminie jednego roku deklarację członkowską wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo gdy ustanie członkostwa nastąpiło w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu.

§ 3

1. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią odrębnej własności lokalu,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu; dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 4

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd Spółdzielni w trybie i na zasadach określonych w statucie.
2. W przypadku ustania przyczyn wykluczenia bądź wykreślenia z grona członków Spółdzielni, Rada Nadzorcza może na wniosek Zarządu Spółdzielni podjąć uchwałę o przywróceniu członkostwa.
3. Jeżeli przyczyną wykluczenia lub wykreślenia z grona członków Spółdzielni były zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem przysługującego lokalu, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o przywróceniu członkostwa po sześciu miesiącach oczekiwania, polegającego na terminowym opłacaniu należności za korzystanie z lokalu przez okres co najmniej 6. miesięcy od daty spłacenia całego zadłużenia. Na uzasadniony wniosek byłego członka Rada Nadzorcza może odstąpić od powyższego warunku.
Wysokość jednorazowej opłaty z tytułu przywrócenia członkostwa określa Zarząd Spółdzielni.

II. Ustanawianie praw do lokali

§ 5

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, pomieszczenia tymczasowe lub lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

Zasady i tryb najmu lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych oraz lokali o innym przeznaczeniu określają odrębne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

A. Ustanawianie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 6

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na podstawie której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania,

- a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie, w statucie i stosownych regulaminach obowiązujących w Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
 3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
 4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
 5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
 6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

B. Ustanawianie prawa odrębnej własności lokalu

§ 7

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego, zawartego między członkiem a Spółdzielnią.
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.
3. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać nieruchomości, z której dokonywane jest wyodrębnienie lokalu, rodzaj lokalu, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, wielkość udziałów przypadających właścicielowi lokalu w nieruchomości wspólnej.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni lub inne osoby, na rzecz których ustanowiono odrębną własność lokalu.
5. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków SM „Bałtyk” w Gdyni.

C. Ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw oraz praw odrębnej własności do lokali mieszkalnych z nowych inwestycji odbywa się na zasadach wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

III. Zamiana mieszkań

§ 8

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale mieszkalne niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, w tym garaży.

§ 9

1. Na wniosek członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i w granicach istniejących możliwości Spółdzielnia realizuje zamiany mieszkań:
 - a) we własnym zakresie ustanawiając na rzecz członka spółdzielcze lokatorskie prawo do

innego lokalu mieszkalnego, wolnego w sensie prawnym i fizycznym, w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni,

- b) pomiędzy członkami Spółdzielni lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą tytuł prawny do mieszkania niestanowiącego własności Spółdzielni.
2. Zamiana mieszkania lokatorskiego między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą tytuł prawny do mieszkania niestanowiącego własności Spółdzielni wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i zgody właściciela mieszkania będącego przedmiotem zamiany.
 3. Warunkiem wyrażenia przez Zarząd Spółdzielni zgody na zamianę mieszkania jest uregulowanie wobec Spółdzielni wszelkich zobowiązań finansowych członka Spółdzielni wnoszącego o zamianę mieszkania z tytułu opłat za używanie lokalu.

§ 10

Zamiany mieszkań o statusie własnościowym i odrębnej własności lokalu dokonywane są według zasad określonych przepisami kodeksu cywilnego, a podstawą do dokonania zamiany jest umowa zawarta w formie aktu notarialnego przez osoby posiadające tytuły prawne do mieszkań będących przedmiotem zamiany.

§ 11

Przy dokonywaniu rozliczeń z członkami i innymi osobami w związku z zamianą mieszkań oraz przy ustalaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów.

IV. Postanowienia końcowe

§ 12

W pozostałym zakresie nie ujętym w Regulaminie stosuje się odpowiednie postanowienia statutu Spółdzielni oraz przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 13

Traci moc Regulamin ustanawiania spółdzielczych praw do lokali, ich zamiany i wynajmowania oraz przenoszenia własności lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.10.2004r., nr uchwały 83/24/2004r.

§ 14

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Uchwalono na posiedzeniu
Rady Nadzorczej 28.04.2016 r.
uchwała Nr 30/8/2016

St. Inspektor
d/s organiz. - samorządowych
[Signature]
Czesław Włodarczyk