

Załącznik Nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej nr D-0123/R/ 22 /2018 z 18 XII 2018 r.

33

## **REGULAMIN**

**PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW, USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI  
I ZMIANY MIESZKAŃ**

**Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej  
w Jaworze**

## §1

1. Regulamin niniejszy określa zasady przyjmowania członków, postępowania przy powstaniu, ustaniu i utracie członkostwa, ustanawiania prawa do lokali i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Jaworze zwanej dalej Spółdzielnią.
2. Ilekroć w regulaminie mowa o:
  - a) członku Spółdzielni – należy przez to rozumieć członka będącego osobą fizyczną lub prawną,
  - b) wkładzie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć kwotę wniesioną przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
  - c) wkładzie budowlanym - należy przez to rozumieć kwotę wniesioną przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu według zasad określonych w statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu lub kredytu na modernizację czy remont budynku, w którym znajduje się dany lokal, osoba jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

## Członkostwo w Spółdzielni

### § 2

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczona zdolność do czynności prawnych:
  - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, 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 spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Powstanie członkostwa osób, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 stwierdza Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, dokonując odpowiedniego wpisu w protokole z posiedzenia Zarządu. Dokument „stwierdzenie powstania członkostwa” przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności lub roszczenie o zawarcie umowy ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 6 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, osoby uprawnione mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

6. W sytuacji bezspornej osoba posiadająca udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, odrębnej własności lokalu albo ekspektatywie własności lub roszczenie o zawarcie umowy ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego składa zgodny wniosek wszystkich uprawnionych osób dotyczący wskazania osoby członka.
7. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
8. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
9. Osoba, posiadająca udział w prawie odrębnej własności lokalu, na podstawie zgodnego wniosku wszystkich współwłaścicieli składa deklarację przystąpienia do Spółdzielni, a Zarząd uchwałą dokonuje przyjęcia w poczet członków tej osoby. Członkostwo powstaje w dacie przyjęcia uchwałą Zarządu osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
10. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
11. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
12. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Sądu w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
13. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
  - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
  - g) podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w danej nieruchomości obliczaną wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali - członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
  - h) wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.



14. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
15. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
16. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
17. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia okoliczności wymienionych w ust. 15 i 16.
18. Członek, będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za uprzednim siedmiodniowym wypowiedzeniem złożonym Spółdzielni, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następną dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### **Ustanawianie praw do lokali**

#### § 3

1. Spółdzielnia w istniejących budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:
  - a) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego:
    - w razie ponownego ubiegania się o ponowne przyjęcie w poczet członków przez osobę, która zajmowała lokal mieszkalny na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu i utraciła członkostwo na skutek zadłużenia lub niewypełnienia obowiązków statutowych,
    - w wyniku realizacji zgłoszenia roszczeń osób bliskich wynikających z § 73 Statutu,
    - w przypadku spółdzielczej zamiany lokali mieszkalnych, z których przynajmniej jeden zajmowany był na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
  - b) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
  - c) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Odzyskane przez Spółdzielnię lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym mogą być w drodze przetargu zadysonowane na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Lokale wolne w sensie prawnym, mogą być wynajmowane członkom Spółdzielni i innym osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
4. Dla lokali w nowych zadaniach inwestycyjnych Spółdzielnia może ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, prawa odrębnej własności lokali lub zawierać umowy najmu. Zasady ustanawiania praw do tych lokali ustala się wg założeń organizacyjno-finansowych inwestycji zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą osobno dla każdej inwestycji.

#### § 4

#### **Tryb i zasady przetargu na ustanawianie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym odzyskanych przez Spółdzielnię.**

1. Na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, wolnego w sensie prawnym Zarząd ogłasza przetarg nieograniczony ofertowy i zatwierdza szczegółowe warunki przetargu.
2. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne.

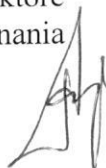


3. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej oraz publikuje w prasie lokalnej.
4. W ogłoszeniu o przetargu podaje się szczegółowe informacje dotyczące lokalu, termin i miejsce składania ofert, cenę wywoławczą (wynoszącą 100% wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacji szacunkowym), wysokość i warunki wpłaty wadium, warunki wpłaty zaoferowanej kwoty, pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy.
5. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa, która jest odpowiedzialna za jego zorganizowanie i przebieg. Komisja przetargowa powoływana jest przez Zarząd Spółdzielni.
6. Przetarg jest ważny chociażby wpłynęła tylko jedna oferta, spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu i szczegółowych warunkach przetargu.
7. Komisja, w określonym w ogłoszeniu terminie dokonuje otwarcia i sprawdzenia ważności ofert.
8. Przetarg wygrywa osoba, która zaoferuje najwyższą kwotę za lokal.
9. Wyniki przetargu są zatwierdzane przez Zarząd w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia jego przeprowadzenia.
10. O wynikach przetargu oferenci informowani są pisemnie.
11. Osoba, której oferta zostanie wybrana przez Komisję, powinna w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma o wygraniu przetargu:
  - dokonać wpłaty zaoferowanej kwoty,
  - złożyć deklarację przystąpienia do Spółdzielni (jeżeli nie jest członkiem).
12. Umowa o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu zostanie zawarta z w/w osobą, po spełnieniu powyższych warunków.
13. W przypadku uchylenia się przez osobę, która wygrała przetarg od wpłaty zaoferowanej wartości w ustalonym terminie, wadium przepada.
14. Wadium wpłacone przez oferenta, który wygrał przetarg zalicza się na poczet kwoty nabycia lokalu. Wadium wpłacone przez oferentów, którzy nie wygrali przetargu będzie im zwrócone w terminie 3 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
15. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym Rada Nadzorcza może obniżyć cenę wywoławczą lokalu ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu, jednak nie niżej niż 70% wartości lokalu.
16. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni licząc od dnia jego zamknięcia, Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę na zbycie lokalu w drodze rokowań. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.
17. W wypadku wygrania przetargu, o którym mowa powyżej, obowiązek uiszczania opłat przez nabywcę powstaje od następnego dnia po zatwierdzeniu wyniku przetargu przez Zarząd.

## § 5

### Najem lokali

1. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielni może przedłożyć oferty innym osobom. Zasada ta nie dotyczy osób posiadających tytuł prawny do lokalu komunalnego i które wyraziły zgodę na zamianę z osobą, której członkostwo ustało w Spółdzielni, w celu wykonania wyroku eksmisyjnego wydanemu przeciwko tej osobie.



2. Lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe, wolne w sensie prawnym Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu określa regulamin wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 6

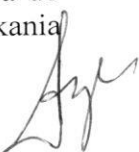
### **Zasady ustanawiania praw do lokali w nowych zadaniach inwestycyjnych Spółdzielni.**

1. Krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanych inwestycji jest określany indywidualnie dla każdej inwestycji poprzez zatwierdzenie przez Radę Nadzorczą założeń organizacyjno-finansowych inwestycji.
2. Umowy o budowę lokali mogą być zawierane w celu ustanowienia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych lub prawa odrębnej własności lokali, w zależności od przyjętych założeń organizacyjno-finansowych inwestycji.
3. O zakresie rzeczowym zadania inwestycyjnego, lokalizacji, wysokości planowanego wkładu mieszkaniowego / budowlanego, wysokości opłaty rezerwacyjnej, zasadach naboru i terminie rozpoczęcia zawierania umów Spółdzielnia powiadamia co najmniej 14 dni wcześniej poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni a także na stronie internetowej oraz zawiadomienie telefoniczne / pocztą internetową osób, które złożyły ankietę w tej sprawie.
4. Umowy zawiera się po rozpoczęciu naboru w kolejności zgłoszeń.
5. Zawarcie umowy o budowę lokalu może być poprzedzone podpisaniem umowy rezerwacyjnej określającej usytuowanie i powierzchnię lokalu, termin zakończenia inwestycji oraz wstępną wysokość planowanego wkładu mieszkaniowego / budowlanego.
6. Po zawarciu umów rezerwacyjnych w ilości równej liczbie planowanych do budowy lokali, kolejne osoby zainteresowane podpisaniem umowy umieszcza się na liście rezerwowej. W przypadku rozwiązania wcześniej zawartych umów o budowę lub rezerwacyjnych proponuje się w ich miejsce zawarcie umów z osobami wg kolejności z listy rezerwowej.
7. Przy podpisywaniu umowy rezerwacyjnej Spółdzielnia pobiera opłatę rezerwacyjną w wysokości ustalonej indywidualnie dla każdej inwestycji. Po podpisaniu umowy o budowę lokalu kwota ta jest zaliczana na poczet należnego wkładu.
8. W przypadku wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy rezerwacyjnej z przyczyn leżących po stronie przyszłego nabywcy lokalu bądź nie przystąpienia przez niego do zawarcia umowy o budowę lokalu w terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni, opłata rezerwacyjna nie podlega zwrotowi.
9. Postanowienia ust. 8 nie stosuje się, jeżeli wstępny planowany wkład mieszkaniowy lub budowlany w umowie o budowę lokalu będzie wyższy o więcej niż 10 % od określonego w zawartej umowie rezerwacyjnej.
10. W przypadku odstąpienia przez Spółdzielnię od realizacji inwestycji, opłaty rezerwacyjne zostaną zwrócone w całości w wysokości nominalnej.

## **Zamiana lokali**

### § 7

1. 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.



2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
- 1) zamiana cywilna,
  - 2) zamiana spółdzielcza.
3. 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.
4. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami posiadającymi spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, a osobami którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności albo osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
5. Zamiana między członkiem Spółdzielni, a najemcą lokalu pozostającego w administracji innego dysponenta, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponenta tego lokalu.
6. Realizacja zamiany, której przedmiotem jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu następuje poprzez zawarcie z członkiem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po uprzednim wniesieniu wymaganego wkładu mieszkaniowego. Z obowiązku wniesienia wkładu wyłączeni są członkowie dokonujący zamiany w drodze umowy cywilnej, o ile prawo do wymaganego wkładu mieszkaniowego nabywają na podstawie aktu notarialnego.

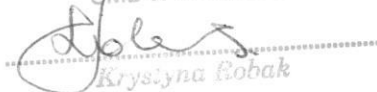
## § 8

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

**Rada Nadzorcza**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko-Własnościowej  
w JAWORZE

18 XII 2018 r.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
SML-W w Jaworze

  
Krystyna Łobak

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
SML-W w Jaworze

  
Janusz Agdan