

REGULAMIN

w sprawie przyjmowania w poczet członków, przyznawania i zamiany oraz zasiedlania mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie

I. Podstawy prawne

§ 1.

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst pierwotny: Dz. U. 2001 r. Nr 4 poz. 27, tekst jednolity: Dz. U. 2003 Nr 19 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
2. Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz. U. 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
3. Statut spółdzielni.

II. Zasady przyjmowania w poczet członków

§ 2.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Członkiem spółdzielni może być zatem osoba pełnoletnia, a także małoletnia oraz osoba ubezwłasnowolniona całkowicie lub częściowo.
2. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, jednakże osobie takiej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, nawet jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności przysługuje tylko jednemu z nich.

§ 3.

1. O przyjęciu nowego członka decyduje Zarząd Spółdzielni.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli:
 - a) ubiega się o przyjęcie w poczet członków w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy, licytacji,

- b) jeżeli przed upływem roku przedłożyła prawomocny wyrok rozwodowy lub unieważnienia małżeństwa i sądowy wyrok o podziale prawa do lokalu mieszkalnego,
- c) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
- d) małżonek, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni w terminie jednego roku od śmierci współmałżonka,
- e) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną bliską osobą byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem,
- f) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem lokalu w drodze przetargu oraz w celu oczekiwania na mieszkanie,
- g) ubiega się o członkostwo współmałżonków,
- h) jest pracownikiem Spółdzielni.

§ 4.

1. Odmowa przyjęcia do Spółdzielni osoby, której przysługuje roszczenie o przyjęcie na podstawie § 3 pkt e jest dopuszczalne z racji takiego jej postępowania, jakie uzasadniałoby wykluczenie ze spółdzielni, gdyby ta była jej członkiem.
2. Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków oczekujących Spółdzielni, gdy liczba członków oczekujących zarejestrowanych w Spółdzielni przekracza 200 osób.

§ 5.

Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni uzależnione jest od złożenia deklaracji, która powinna zawierać:

1. imię i nazwisko, adres zamieszkania a w przypadku osoby prawnej nazwa i siedziba,
2. ilość zadeklarowanych udziałów.
3. określenie o jaki lokal ubiega się mieszkalny czy użytkowy,
4. dane dotyczące wkładów.

§ 6.

1. Przyjęcia w poczet członków w celu oczekiwania na mieszkanie dokonuje się w kolejności zgromadzenia wymaganej zaliczki na wkład tj. 1.800 zł.
Dla zarejestrowania przez Spółdzielnię kandydatów na członków jako datę zgromadzenia wkładu przyjmuje się datę zawinkulowania wkładu na mieszkaniowej

książeczce PKO, choćby później wymagana kwota wkładu była wyższa od kwoty zgromadzonej. Wnioski tych kandydatów są rozpatrywane w pierwszej kolejności.

2. Poza kolejnością określoną w ust. 1 mogą być przyjmowane osoby, które wskutek klęsk żywiołowych utraciły mieszkania.

§ 7.

Osoba przyjęta na członka Spółdzielni obowiązana jest wpłacić do Spółdzielni wpisowe i zadeklarowane udziały w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.

Nie wpłacenie wpisowego lub udziałów w oznaczonym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.

Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 8.

1. Wpisowe wynosi 0,25 minimalnego wynagrodzenia a dla osób ubiegających się o członkostwo po zmarłym członku 0,125 minimalnego wynagrodzenia.
2. Udział członkowski wynosi jedno minimalne wynagrodzenie (Ustawa o minimalnym wynagrodzeniu Dz. U. 200 poz. 1679 z 10 października 2002 r. z późniejszymi zmianami).
3. Ilość wnoszonych udziałów wynosi:

a) ubiegający się o lokal mieszkalny	-	0,75 udziału,
b) ubiegający się o lokal użytkowy	-	2 udziały
c) członek ubiegający się o garaż	-	0,75 udziału
d) po zmarłym członku	-	0,25 udziału

§ 9.

Wykreślenie z rejestru członków może nastąpić m.in. gdy członek:

- nie wpłacił w terminie wpisowego i udziału członkowskiego,
- został przyjęty w poczet członków na podstawie § 5 ust. 4 Statutu i nie pozostaje w stosunku pracy w Spółdzielni o ile nie ubiega się o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu,

- utracił kwalifikacje członkowskie tj.: zbył lokal z którym związane było członkostwo, lecz nie wystąpił dobrowolnie ze Spółdzielni.

III. Zawieranie umów określających kolejność przyznawania mieszkania

§ 10.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana w ciągu trzech miesięcy, od daty przyjęcia członka zawrzeć z nim umowę określającą kolejność przyznania mieszkania, kolejność tę powinien określać numer umowy.
2. Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr umów, o których mowa w ust. 1 z zachowaniem ciągłej numeracji.

§ 11.

Kolejność numerów umów związanych z członkami, którzy zostali przyjęci do Spółdzielni w tym samym terminie określają kryteria zawarte w § 6 ust. 1.

§ 12.

Z osobą, której w wyniku podziału majątku wspólnego przypadła ekspektatywa przyznania lokalu (prawo oczekiwania na przyznanie lokalu), Spółdzielnia zawiera umowę nadając numer odpowiadający numerowi umowy zawartej z małżonkiem, który tę ekspektatywę utracił.

§ 13.

Spółdzielnia powinna przeprowadzić postępowania wyjaśniające i ewentualnie podjąć działania zmierzające do wykreślenia danej osoby, z rejestru członków w wypadku, gdy po nadejściu kolejności wynikającej z umowy przydziału mieszkania:

- członek bez istotnej przyczyny rezygnuje z realizacji przyznania mieszkania,
- Spółdzielnia nie może uzyskać kontaktu z członkiem (z winy członka),
- przyznanie mieszkania nie może nastąpić ze względu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

IV. Przyznawanie i zasiedlanie mieszkań

§ 14.

1. Przyznawanie mieszkań na rzecz członków następuje w kolejności wpisu do rejestru umów na warunkach:
 - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - prawa odrębnej własności.
2. Informację o wolnych mieszkaniach Spółdzielnia ogłasza w terminie od 1 do 14 dnia każdego miesiąca przez umieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu i administracjach osiedlowych.
3. W celu zapewnienia skorzystania członka oczekującego na mieszkanie z prawa pierwszeństwa Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest co najmniej raz zawiadomić ich na piśmie o formie informowania członków oczekujących o wolnych mieszkaniach.
4. Jeżeli żaden z członków oczekujących nie skorzysta z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, nie dokona wpłaty wartości rynkowej lokalu w terminie wskazanym przez Zarząd i nie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana w terminie do 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu ogłosić przetarg.
5. Jeżeli w dyspozycji Spółdzielni pozostaje wolne mieszkanie znajdujące się w budynku, który znajduje się na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym, Spółdzielnia może wówczas:
 - wynająć to mieszkanie,
 - przyznać członkowi oczekującemu Spółdzielni w drodze pierwszeństwa na zasadzie lokatorskiego prawa po wpłacie przez niego kwoty równej wkładowi budowlanemu, które następnie na wniosek członka przekształca go we własnościowe prawo do lokalu.

§ 15.

Oprócz decyzji objętych postanowieniami § 14 niniejszego regulaminu Zarząd podejmuje decyzje:

1. w związku z nabyciem mieszkania przez członka Spółdzielni w drodze przetargu,
2. otrzymaniem mieszkania po byłym członku,
3. osobom, które dokonują dwustronnej zamiany mieszkań lub których wniosek o zamianę Spółdzielnia realizuje przez propozycje wymiany mieszkań między członkami,
4. w związku z przekształceniem prawa do zajmowanego mieszkania lokatorskiego na własnościowe.

§ 16.

1. Członek Spółdzielni oczekujący na mieszkanie, który skorzystał z pierwszeństwa w nabyciu lokalu jest zobowiązany do wpłaty wartości rynkowej mieszkania w terminie 30 dni od decyzji Zarządu Spółdzielni.
Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach przedłużyć ten termin o każde następne 30 dni pod warunkiem płatności czynszu za lokal po spisaniu odpowiedniej umowy.
Jeżeli nie dojdzie do podpisania notarialnej umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, mieszkanie to wraca do dyspozycji Spółdzielni.
2. Z chwilą uzyskania przez członka Spółdzielni tytułu prawnego do mieszkania tj. notarialnej umowy, umowy najmu powstaje obowiązek wnoszenia opłat czynszowych za mieszkanie.
3. Klucze do mieszkania powinny być odebrane z administracji osiedla przez członka Spółdzielni w terminie 14 dni od uzyskania tytułu prawnego tj. od daty przekazania go do jego dyspozycji.
4. Na prośbę członka Spółdzielni, który dokonał wpłaty wartości rynkowej mieszkania i oczekuje na zawarcie notarialnej umowy Spółdzielnia może wyrazić zgodę na przekazanie mu mieszkania, po spisaniu z nim stosownego protokołu przejęcia mieszkania i pod warunkiem wnoszenia opłat czynszowych.

VI. Zamiana mieszkań

§ 17.

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać między sobą zamiany zajmowanych lokali, jak również zamiany z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta wynajmującego lokal, a także właścicielami lokali będącymi odrębną własnością.
2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni, a innymi dysponentami lokali jest uzależniona od wyrażenia zgody przez te podmioty.
3. Zamiana mieszkania na lokal stanowiący odrębną własność bądź o statusie właściwego prawa do lokalu wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

§ 18.

Wnioski o zamianę Zarząd Spółdzielni realizuje przez zaproponowanie wymiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali, lecz nie wskazali przedmiotu zamiany.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 27.09.2010 Uchwałą Nr 86.