

## **REGULAMIN**

### **przyjmowania w poczet członków, ustanawiania tytułów prawnych do lokali i dokonywania zamian mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarbek”**

---

Regulamin opracowano w oparciu o postanowienia :

1. Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz.1116 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawy z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
3. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Skarbek" w Wałbrzychu.

### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 1**

Ilekcroć w regulaminie jest mowa o :

- 1) członku Spółdzielni – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub osobę prawną,
- 2) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Skarbek” w Wałbrzychu,
- 3) wkładzie - należy przez to rozumieć środki zgromadzone przez członka albo osobę ubiegającą się o członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej „Skarbek” na książeczkę mieszkaniowej PKO lub na rachunku Spółdzielni z przeznaczeniem na wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 4) wartości rynkowej lokalu – należy przez to rozumieć przewidywana cenę lokalu możliwą do uzyskania na rynku, ustaloną w oparciu o przepisy działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

### **I. ZASADY I TRYB 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.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie go w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### **§ 3**

Za osoby uprawnione do ubiegania się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni uważa się osoby, które spełniają wymogi określone w Statucie Spółdzielni oraz przepisach ustawowych.

#### § 4

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, winna być podpisana przez przystępującego do Spółdzielni oraz zawierać jego imię i nazwisko, adres zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów.
2. Członek Spółdzielni obowiązany jest do wniesienia wpisowego oraz zadeklarowanych udziałów.
3. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty decyzji o przyjęciu.

#### § 5

1. Decyzja o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
2. O decyzji Zarząd Spółdzielni powinien powiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
3. W przypadku decyzji odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia – odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem odwołujący winien otrzymać w terminie 14-tu dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30-tu dni od dnia otrzymania tekstu uchwały wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli została złożona co najmniej na 30 dni przed jego odwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem odwołujący winien otrzymać w terminie 14-tu dnia od dnia jej podjęcia.

#### § 6

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania oraz wysokość zadłużeń członków wobec Spółdzielni, w tym z tytułu opłat związanych z lokalem.

## **II. ZASADY USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI**

#### § 7

1. Członek Spółdzielni, w zależności od rodzaju wniesionego wkładu (mieszkaniowego lub budowlanego) i zgłoszonego wniosku, może uzyskać :
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem zapisu § 11 ust. 1 pkt.1 niniejszego regulaminu
  - 2) odrębna własność lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu, może ubiegać się o przeniesienie na jego rzecz:
  - 1) prawa własności do lokalu mieszkalnego,
  - 2) prawa własności lokalu użytkowego lub garażu.

### **§ 8**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w art.9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni.

Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku przez członka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

### **§ 9**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu, po spełnieniu przez niego warunków wskazanych w art. 12.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 10**

1. Prawo przyjęcia w poczet członków posiada nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jeżeli odpowiada on wymogom Statutu.

Prawo to posiada również spadkobierca, zapisobiorca, licytant.
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 dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.

5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach wskazanych w art.17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 11

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przyjęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, Spółdzielnia w zależności od złożonego wniosku jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę :
  - 1) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w art.9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w Statucie Spółdzielni; najemcy zajmujący lokale w budynkach nabytych przez Spółdzielnię nieodpłatnie zwolnieni są od wniesienia wkładu mieszkaniowego,
  - 2) przeniesienia własności lokalu, na warunkach określonych w art.48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w Statucie Spółdzielni.
2. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest uzależnione od złożenia przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęcia w poczet członków Spółdzielni. Najemcy przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

## § 12

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutem Spółdzielni.
2. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w art.39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 13

1. Na lokale mieszkalne – wolne w sensie prawnym – odzyskane przez Spółdzielnię w wyniku wygaśnięcia do nich dotychczasowych praw, ustanawiane będą i przenoszone odrębne własności lokali.
2. Pierwszeństwo ustanawiania odrębnych własności lokali wskazanych w ust.1 następować będzie w drodze przetargu otwartego – nieograniczonego – przeprowadzonego w oparciu o odrębne przepisy.
3. Z osobą, która w przetargu zadeklarowała najwyższą kwotę stanowiącą wartość lokalu i w terminie 1-go miesiąca, liczoną od następnego dnia po odbyciu przetargu, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę notarialną ustanawiającą i przenoszącą odrębną własność lokalu.

### **III. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAMIANY MIESZKAŃ**

#### **§ 14**

1. Członkowie Spółdzielni oraz najemcy zajmujący lokale mieszkalne w Spółdzielni mogą dokonywać zamiany mieszkań pomiędzy sobą, bądź z osobami zajmującymi lokale poza zasobami Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni oraz najemcy zajmujący lokale mieszkalne w zasobach Spółdzielni mogą uzyskiwać w wyniku wzajemnych zamian – w zależności od tytułów prawnych do lokali będących przedmiotem zamian – najem lokalu bądź spółdzielcze prawo do lokalu na warunkach określonych niniejszym regulaminem.
3. Zamiana mieszkań pomiędzy członkami lub najemcami Spółdzielni a osobami zajmującymi lokale poza zasobami Spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody na jej dokonanie przez dysponentów lokali zamienianych i wydania przez nich tytułów prawnych na rzecz członków lub najemców.
4. Zamiana mieszkań pomiędzy najemcami lokali Spółdzielni a osobami zajmującymi lokale poza zasobami Spółdzielni może być dokonana pod warunkiem, że osoba uzyskująca w wyniku zamiany lokal będący w dyspozycji tutejszej Spółdzielni spełni warunki statutowe przyjęcia ją w poczet członków i ustanowienia na jej rzecz spółdzielczego prawa do lokalu, bądź ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu.
5. Zamiana lokali między osobami zainteresowanymi, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
6. Zarząd Spółdzielni może odmówić zgody na zamianę mieszkań, o której mowa w ust.1, w szczególności, gdy osoba, która w wyniku zamiany uzyskałaby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie spełnia warunków Statutu lub gdy zamiana ta spowodowana jest koniecznością opuszczenia przez tą osobę dotychczasowego mieszkania w związku z zadłużeniem czynszowym, dewastowaniem mieszkania lub zakłócaniem spokoju i porządku w miejscu zamieszkania.

#### **§ 15**

1. Za przeprowadzenie zamiany Spółdzielnia pobiera od członków lub najemców jednorazową opłatę tytułem zamiany w wysokości 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego przez właściwego ministra ds. pracy.
2. Opłata, o której mowa w ust.1 powinna być wniesiona przed ustanowieniem tytułu bądź wydaniem przydziału na mieszkanie zamienne.

#### **§ 16**

*Decyzje w sprawie ustanawiania tytułów prawnych do lokali oraz zamian mieszkań podejmuje Zarząd Spółdzielni.*

*W powyższych sprawach Zarząd Spółdzielni może występować o opinię Komisji mieszkaniowo-windykacyjnej działającej z ramienia Rady Nadzorczej Spółdzielni.*

#### **IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

##### **§ 17**

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie zastosowanie mieć będą właściwe przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,, Statutu Spółdzielni oraz innych właściwych przepisów.

Niniejszy Regulamin obowiązuje z dniem 24 lutego 2009 roku.

ACY  
SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZ  
RADY NADZORCZEJ