

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W BRODNICY**

**REGULAMIN
PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW, USTANAWIANIA
SPÓŁDZIELCZYCH LOKATORSKICH, WŁASNOŚCIOWYCH
PRAW DO LOKALI, USTANAWIANIA PRAWA ODREBNEJ WŁASNOŚCI, NAJMU I
ZAMIANY LOKALI**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

Regulamin niniejszy sporządzono na podstawie postanowień Statutu Spółdzielni, ustawy „Prawo Spółdzielcze” i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 1.

1. Przyjęcie w poczet członków, najem i zamiana lokali następuje na podstawie kryteriów ustalonych w niniejszym regulaminie.
2. Decyzje w sprawach określonych w ust.1 podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie pisemnej.
3. Wprowadzenie w błąd Spółdzielni poprzez podanie nieprawdziwych danych może spowodować uchylenie się Spółdzielni od skutków prawnych oświadczenia woli, jako podjętego pod wpływem błędu oraz zastosowanie sankcji przewidywanych w Statucie.

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, jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1/ ubiega się o zawarcie umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie
 - a/ spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b/ spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - c/ prawa odrębnej własności lokalu,
 - 2/ małżonek jej jest członkiem Spółdzielni,
 - 3/ przedłożyła dowód uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa,
 - 4/ przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 5/ jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,
 - 6/ ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7/ nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego lub prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego

2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1/ ubiega się o zawarcie umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie:
 - a/ spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - b/ prawa odrębnej własności lokalu,
 - 2/ nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.
4. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
 - 1/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w tym do garażu lub miejsca postojowego), względnie do domu jednorodzinnego
 - 3/ prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
5. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy oczekuje na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu 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 do wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 3.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jego nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie, o jaki lokal się ubiega oraz dane dotyczące wkładu. O zmianie tych danych członek zobowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić Spółdzielnię na piśmie. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały (prawo z tego tytułu nie należy do spadku).
2. O przyjęciu w poczet członków decyduje zarząd w formie uchwały.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie 2 miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
5. O uchwale dotyczącej przyjęcia w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia.
Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
6. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni:
 - 1/ właścicielowi lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, nabywcy ekspektatywy odrębnej własności, nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nabywcy ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy lub licytantowi tych praw, jeżeli odpowiada on wymogom Statutu,
 - 2/ osobie, której małżonek jest członkiem Spółdzielni,

- 3/ dzieciom i innym osobom bliskim zamieszkałym z byłym członkiem Spółdzielni, po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu chyba że roszczenie o przyjęcie w poczet członków powstało w związku z wykluczeniem innego członka ze Spółdzielni, a przyczyny które spowodowały wykluczenie dot. także osoby ubiegającej się o przyjęcie,
- 4/ osobie, której małżeństwo z członkiem ustało na skutek rozwodu lub unieważnienia, jeżeli osoba ubiegająca się o członkostwo wykaże, że przypadło jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

III. UMOWA O USTANOWIENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 4.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie 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 między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. 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.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

IV. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 5.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa jest nieważne.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
7. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

8. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
9. Do spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

V. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI.

§ 6.

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu a ponadto powinna zawierać:
 - 1/ zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
 - 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
2. Członek, o którym mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1 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,

członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Przepisy ust. 1 pkt. 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą członków, którzy zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
- 4.. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
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.

VI. ZAMIANA MIESZKAŃ.

§ 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 (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
4. W przypadku zamiany wzajemnej dla lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu wymagana jest zgoda zarządu.
5. 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.

6. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz z osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własność Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
7. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
8. Zamiana lokali między członkiem spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

VII. NAJEM LOKALI.

§ 8.

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokalu mieszkalnego.
2. Szczegółowe zasady zawierania umów najmu, wnoszenia kaucji i innych opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości ustalonej przez Zarząd z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
4. Wynajmowany lokal winien być używany wyłącznie w celach mieszkalnych.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 9.

Za przestrzeganie regulaminu odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy.

§ 10.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie postanowienia Statutu Spółdzielni.

§ 11.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 23.05.2007r. Uchwałą nr 10/2007 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Urszula Janicka