

U C H W A Ł A Nr 6/2019

**Rady Nadzorczej Bialskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej
z dnia 25 marca 2019r.**

**w sprawie uchwalenia regulaminu przyjmowania członków
ustanawiania i zamiany spółdzielczych praw do lokali
oraz przenoszenia własności lokali**

Na podstawie § 122 ust. 1 pkt 18 uwzględniając opinię Komisji Organizacyjno-Samorządowej Rady Nadzorczej *u c h w a l a s i ę*, co następuje:

§1

Uchwala się „Regulamin *przyjmowania członków ustanawiania i zamiany spółdzielczych praw do lokali oraz przenoszenia własności lokali*” obowiązujący w Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.


§2

Traci moc Uchwała Nr 2/2011 Rady Nadzorczej Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” z dnia 24 lutego 2011r. w sprawie uchwalenia „Regulaminu określającego tryb i zasady przyjmowania członków ustanawiania i zamiany spółdzielczych praw do lokali oraz przenoszenia własności lokali” obowiązujący w Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ


Agnieszka Schmidtke
RADCA PRAWNY
Lb/B/110

Rada Nadzorcza
Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„ZGODA”
w Białej Podlaskiej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



Załącznik do Uchwały Nr 6/2019
Rady Nadzorczej BSM „ZGODA”
z dnia 25 marca 2019 roku.

**BIALSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„ZGODA”
W BIAŁEJ PODLASKIEJ**

R E G U L A M I N

**PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW
USTANAWIANIA I ZMIANY SPÓŁDZIELCZYCH PRAW DO
LOKALI
ORAZ PRZENOSZENIA WŁASNOŚCI LOKALI**

PODSTAWA PRAWNA:

- ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych
- ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze
- Statut BSM „ZGODA”

I. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§ 1

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 3/ roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4/ roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą” odrębnej 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. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osoba prawna nie może ubiegać się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 2

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z mocy prawa z chwilą:
 - 1/ nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2/ nabycia ekspektatywy odrębnej własności;
 - 3/ zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4/ zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwa nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5/ upływu terminu jednego roku, o którym mowa § 25 ust.4 statutu w przypadkach przewidzianych w § 25 ust 1 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 25 ust 1 i 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6/ prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 25 ust 4 statutu, w przypadkach przewidzianych § 25 ust 1 i 3 statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego praw do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o nabyciu prawa.

3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższym niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Zarząd. Do czasu rozstrzygnięcia osoby, którym przysługuje prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 3

W celu potwierdzenia powstania członkostwa w Spółdzielni w przypadkach określonych w § 2 ust.1, osoba fizyczna zobowiązana jest przedłożyć:

- 1/ gdy jest małżonkiem członka Spółdzielni – dokument potwierdzający fakt zawarcia związku małżeńskiego,
- 2/ gdy prawo do lokalu przypadło osobie po ustaniu małżeństwa- dokument potwierdzający prawomocne orzeczenie rozwodu lub unieważnienia małżeństwa oraz prawomocne postanowienie sądu o podziale prawa do lokalu lub zgodne oświadczenie stron w tym zakresie z podpisami notarialnie poświadczonymi,
- 3/ gdy na skutek śmierci małżonka przypadło jej lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom – skrócony odpis aktu zgonu,
- 4/ w przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu i zgłoszenia roszczenia o przyjęcie w poczet członków i zawarcia umowy o lokatorskie prawo do lokalu w trybie art.15 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy,
- 5/ gdy osoba nabyła własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu – właściwy dokument potwierdzający ten fakt (akt notarialny, prawomocne orzeczenie sądu, umowa).

§ 4

1. Przepisy § 1 ust.1 i 4 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, bądź do ułamkowego udziału współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Jeżeli okoliczności określone w § 1 ust.1-2 zaistniały przed 09 września 2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa prawo członkostwa z datą 09.09.2017 r.

§ 5

1. Członkostwo w spółdzielni **może przysługiwać** osobie fizycznej lub prawnej, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

4. Jeżeli prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być jedna z nich, chyba, że przysługuje wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych przepis § 2 ust.2 regulaminu stosuje się odpowiednio.
5. Deklaracja członkowska jest składana w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Deklaracja powinna zawierać w szczególności następujące dane:
 - 1/ imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2/ datę urodzenia,
 - 3/ miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji,
 - 4/ numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail.

§ 6

1. Zarząd Spółdzielni uchwałą przyjmuje osoby fizyczne lub prawne w poczet członków Spółdzielni w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
2. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. O podjętej uchwale Zarząd powiadamia zainteresowaną osobę w formie pisemnej w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

II. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1/ wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2/ zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3/ zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4/ zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5/ wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 6. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 8 regulaminu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust.1 i art.26. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r.- Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

III. USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI, W TYM DO LOKALI Z ODZYSKU

§ 8

1. Spółdzielnia dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych osób w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:
 - 1/ ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2/ ustanowić prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym;
 - 3/ wynajmować lokale mieszkalne członkom oraz osobom fizycznym i prawnym nie będących członkami Spółdzielni.
2. Lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu odzyskane przez Spółdzielnię są przedmiotem umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Tryb ustanawiania prawa do lokali, o których mowa w ust. 1 ustalany jest każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni w zależności od stopnia zainteresowania nabyciem lokali w realizowanej inwestycji.
4. Osoby zgłaszające potrzeby mieszkaniowe ewidencjonowane są w rejestrze prowadzonym oddzielnie dla każdego nowo rozpoczynanego zadania inwestycyjnego.
5. Z osobą ubiegającą 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 ustanowienia własności, a ponadto powinna zawierać:
 - 1/ oświadczenie Spółdzielni jaki jest tytuł prawny do gruntu,
 - 2/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 3/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie, określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5/ określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 6/ określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 7/ określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 8/ terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu.

§ 9

1. W przypadku **wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego** prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 28 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa przysługują jego osobom bliskim.
2. Krąg osób bliskich zawierają przepisy § 25 ust.2 Statutu,
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy pomiędzy osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie Spółdzielni.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Zarząd ogłasza nie później niż ciągu 3 miesięcy, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu,
6. Zarząd zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

§ 10

1. W przypadku **wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego** prawa do lokalu w drodze egzekucji z nieruchomości i przysądzeniu własności na rzecz Spółdzielni jako wierzyciela przejmującego, Zarząd ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu w sposób określony w § 9 ust 6 regulaminu.

IV.ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH

§ 11

1. Członkowie Spółdzielni posiadający lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany zajmowanych lokali między sobą, zamiany lokali z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów mieszkaniowych gminy lub innych dysponentów.
2. Zamiana lokali mieszkalnych, o których mowa w ust.1 uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponentów zamienianych lokali i zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Zamiana lokali stanowiących odrębną własność, bądź o statusie spółdzielczych własnościowych praw wymaga przeniesienia prawa do tych lokali w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę lokali mieszkalnych na lokale odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków Spółdzielni i ich rodzin. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za postawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego.
5. Wnioski członków o zamianę, Spółdzielnia ewidencjuje w rejestrze w kolejności wynikającej z daty ich złożenia w Spółdzielni.

V. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

§ 12

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1/ spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych,
 - 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §92 Statutu.
2. Spłaty, o których mowa w ust.1 członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku o przeniesienie własności.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
4. W przypadku śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. Uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 13

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 92 Statutu.
2. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w ust.1, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na ich własność lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

4. Spłaty, o których mowa w ust.1 członek lub osoby nie będące członkami Spółdzielni zobowiązani są dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 14

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 10 ust.1 regulaminu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

§ 15

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej Uchwałą Nr 6/2019 z dnia 25 marca 2019 roku i wchodzi w życie z dniem pojęcia uchwały.

Rada Nadzorcza
Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„ZGODA”
w Białej Podlaskiej

