

REGULAMIN

przyjmowania w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny”, zawierania umów o ustanowienie prawa do lokali i miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

I. Zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

§ 1

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne, odpowiadające warunkom określonym w § 5 Statutu.
2. Uchwałę o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, ich rodzaj, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także inne dane przewidziane w statucie. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.
4. Akta członkowskie prowadzi się odrębnie dla każdego członka Spółdzielni, opatrzone imieniem i nazwiskiem, numerem członkowskim i adresem zamieszkania. W przypadku Członka Spółdzielni osoby prawnej akta opatrzone są nazwą, numerem członkowskim i adresem siedziby.
5. Akta członkowskie są dokumentami poufnymi i chronionymi zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych.

§ 2

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Deklaracja podpisana przez przystępującego do Spółdzielni powinna zawierać jego imię, nazwisko oraz miejsce zamieszkania, stan cywilny, PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - nazwę i adres siedziby, nr KRS, nr NIP, nr REGON oraz dane personalne osób upoważnionych do jej reprezentowania, liczbę zadeklarowanych udziałów. Wzory deklaracji stanowią załączniki nr 1 i nr 2 do Regulaminu.
2. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
3. Za osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub ich pozbawionych deklaracje podpisują opiekunowie tych osób lub prawni przedstawiciele z określeniem charakteru, w jakim występują.
4. Decyzję o przyjęciu w poczet członków podejmuje Zarząd w formie uchwały w terminie 3 miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
6. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia jej podjęcia.
7. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno być doręczone listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru oraz zawierać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania od uchwały do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od daty jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego.

§ 3

1. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni:
 - a/ nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, miejsca postojowego, garażu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu; dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta,
 - b/ niebędącemu jej członkiem właścicielowi lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytantowi,
 - c/ osobie, której małżonek jest członkiem Spółdzielni, nawet gdyby nie posiadała prawa do lokalu,
 - d/ osobie, która weszła w prawa do lokalu w wyniku zamiany,
 - e/ osobie, której przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni na podstawie § 58 Statutu,
 - f/ byłemu małżonkowi, po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, jeżeli spełnia wymogi statutowe, w tym § 56 Statutu,
 - g/ małżonkowi, niebędącemu członkiem Spółdzielni, z chwilą śmierci jednego z małżonków, jeżeli spełnia wymogi statutowe, w tym § 57 Statutu,
2. Zarząd może przyjąć w poczet członków osobę, której wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu, jeśli ustały przyczyny wykluczenia, a która spełnia warunki statutowe i finansowe do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności lokalu.
3. 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 wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, sprawę rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osobie prawnej, będącej członkiem Spółdzielni nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

II. Ustanawianie praw do lokali.

§ 4

1. Zawiadomienie o warunkach i terminach przystąpienia do realizacji inwestycji przez Spółdzielnię wywiesza się na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych w budynkach w zasobie Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w Biurze Zarządu Spółdzielni. Zarząd może podjąć decyzję o podaniu ogłoszenia w prasie.
2. Zarząd zawiera umowy o budowę lokalu z członkami Spółdzielni, którzy zadeklarowali sfinansowanie kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na ich lokale.
3. W przypadku braku chętnych spośród członków Zarząd ogłasza wolny nabór osób wyrażających chęć finansowania inwestycji i przystąpienia w terminie wyznaczonym przez Zarząd do zawarcia umowy o budowę.

§ 5

Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach zadania inwestycyjnego, 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 lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:

- 1/ zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego 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 i terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
- 4/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych, terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu, wpłat wkładu budowlanego,
- 5/ określenie tytułu prawnego do gruntu pod budowę,
- 6/ warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez członka lub Spółdzielnię z zachowaniem przepisów art. 20 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z tym że wypowiedzenie umowy może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału roku kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej,
- 7/ informację o obowiązku poniesienia przez członka Spółdzielni kosztów związanych z ustanowieniem i przeniesieniem własności lokalu.

§ 6

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Umowę zbycia ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalu zawiera się w formie aktu notarialnego.

§ 7

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem spółdzielni mającym uprawnione roszczenia wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 8

Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem i Spółdzielnią najpóźniej w terminie trzech miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.

§ 9

Lokal wolny w sensie prawnym, może być zbyty przez Spółdzielnię na warunkach określonych w odrębnym regulaminie.

§ 10

Pierwszeństwo ustanowienia prawa do lokalu z odzysku mają członkowie Spółdzielni, ich rodzice lub dzieci.

§ 11

Zasady pierwszeństwa ustanawiania prawa do lokalu nie stosuje się przy zawieraniu umów o ustanowienie prawa do lokalu z:

- a/ osobami otrzymującymi lokale po byłym członku Spółdzielni w drodze pierwszeństwa na podstawie przepisów ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- b/ osobami, którym w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania określonych czynności na podstawie przepisów ustawy prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa do lokalu,
- c/ osobami zajmującymi na zasadach najmu lokale rotacyjne,

d/ najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych, miejsc postojowych, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu.

§ 12

Zawarcie umowy o ustanowienie prawa do lokalu Spółdzielnia uzależnia od spełnienia, w terminach określonych przez Zarząd Spółdzielni, wymaganych warunków finansowych.

§ 13

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Wyżyny” uchwałą nr 2 z dnia 29.01.2015r. Z chwilą podjęcia niniejszej uchwały traci moc uchwała nr 108 Rady Nadzorczej z dnia 29.11.2004r.