

REGULAMIN
przyjmowania członków, ustanawiania
prawa do lokalu i zamiany mieszkań
w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIASKI” w Białymstoku

I. Członkostwo w Spółdzielni

§ 1.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której:
 - 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych nie mogą być członkami organów spółdzielni.
3. 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.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 2.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Ustawa) w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 Ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności 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 wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 3.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, PESEL oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a ponadto rodzaj, charakter prawny i adres lokalu.
2. Członek Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.



II. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 4.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, PESEL oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych - członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu dwóch tygodni od podjęcia uchwały.
5. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu dwóch tygodni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

III. Ustanie członkostwa

§ 5.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego 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 art. 18 Ustawy.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 Ustawy.
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 do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
5. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

IV. USTANAWIANIE PRAWA DO LOKALU.

§ 6.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 7.

1. 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 i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może

- być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
- Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
 - Ustanawianie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego uregulowane jest w § 57 - 65 Statutu Spółdzielni.

§ 8.

- W ramach prowadzonej działalności, o której mowa w § 5 ust. 1 Statutu, Spółdzielnia ustanawia prawa do lokali mieszkalnych odzyskanych przez Spółdzielnię (wolnych w sensie prawnym).
- Podstawę ustanowienia prawa do lokalu stanowi:
 - protokół z przetargu na pierwszeństwo ustanowienia prawa do lokalu,
 - zgłoszone roszczenie przez osobę uprawnioną stosownie do zapisów art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Zasady przeprowadzania przetargu określają §§ 17 - 28 niniejszego regulaminu.

§ 9.

- Prawo do mieszkań lokatorskich zwolnionych przez dotychczasowego użytkownika Spółdzielnia ustanawia w drodze przetargu.
- Dla mieszkań własnościowych wolnych w sensie prawnym Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności w drodze przetargu.
- Cała należność za pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu nabytego w drodze przetargu podlega wniesieniu przed ustanowieniem tego prawa.

Odrębna własność lokalu

§ 10.

- W przypadku prowadzenia nowych inwestycji 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 o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - inne postanowienia określone w Statucie.
- Ustanawianie odrębnej własności lokalu uregulowane jest w §§ 78 – 87 Statutu Spółdzielni.

V. ZAMIANA LOKALI.

§ 11.

- 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.
- Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - zamiana cywilna,
 - zamiana spółdzielcza.
- Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 12.

- 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.
- Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi Statutu.

3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
4. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

VI. NAJEM LOKALI

§ 13.

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 14.

Najemcami lokali stanowiących własność Spółdzielni mogą być:

- 1) członkowie Spółdzielni,
- 2) inne osoby fizyczne lub prawne.

§ 15.

1. Osoba prawna może uzyskać najem lokalu mieszkalnego bez prawa zmiany jego przeznaczenia, o ile użytkowanie nie będzie stanowić utrudnienia w zamieszkiwaniu członkom Spółdzielni.
2. Najemcom lokali w budynkach stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni nie służy prawo ubiegania się o zamianę najmu na spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności do tych lokali.
3. Najemca obowiązany jest wnieść kwotę będącą zabezpieczeniem substancji lokalu i zainstalowanych w nim urządzeń. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wpłaty określa Zarząd w umowie najmu.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikające z art. 39 Ustawy.

§ 16.

1. Przedmiot najmu, prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu i sposób rozwiązania umowy najmu określają postanowienia umowy zawieranej z najemcą przez Zarząd.
2. W sprawach najmu nieobjętych Statutem i umową obowiązują przepisy kodeksu cywilnego i innych ustaw.

VII. PRZETARGI.

§ 17.

1. Spółdzielnia przeprowadza przetarg w przypadkach określonych w Statucie.
2. Przetarg na ustanowienie prawa do lokalu przeprowadza się w formie ustnego przetargu nieograniczonego przeprowadzonego przez komisję powołaną uchwałą Zarządu.
3. W skład komisji nie mogą wchodzić osoby, które są członkami rodziny stojącego do przetargu lub jego prawnego zastępcy albo pozostają ze stojącym w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
4. Członek komisji, który:
 - 1) stwierdzi w toku postępowania przetargowego, że mają miejsce okoliczności określone w ust. 2 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania przetargowego,
 - 2) powinien być wyłączony z postępowania przetargowego, a bierze udział w pracach komisji podlega odpowiedzialności dyscyplinarnej, a wykonywane przez niego czynności są nieważne.

§ 18.

1. Podczas postępowania przetargowego komisja sporządza protokół zawierający:
 - 1) opis lokalu mieszkalnego,
 - 2) imiona i nazwiska oraz adresy osób ubiegających się o przydział lokalu, stwierdzone na podstawie dowodów tożsamości,
 - 3) informacje o spełnieniu warunków wymaganych od stojących do przetargu,
 - 4) uzasadnienie przerwania postępowania lub niedokonania wyboru, jeśli takie nie nastąpiło,
 - 5) uzasadnienie dokonania wyboru.
2. Do protokołu winien być załączony, podpisany przez komisję, dokument przebiegu licytacji.
3. Protokół przetargu powinien być przechowywany przez 3 lata.

§ 19.

Spółdzielnia obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkie osoby ubiegające się o ustanowienie prawa do lokalu i do prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 20.

1. Podstawę do określenia ceny wywoławczej stanowi wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Cena wywoławcza dla pierwszego przetargu nie może być niższa od wartości określonej w ust. 1.
3. Cenę wywoławczą następnego przetargu obniża się do 15%.
4. Jeżeli Spółdzielnia nie znajdzie nabywcy prawa odrębnej własności lokalu w drodze przetargu, za cenę określoną w ust. 1, to wysokość ceny wywoławczej następnego przetargu na ten lokal ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 21.

Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu, zamieszczając ogłoszenie o przetargu w swojej siedzibie oraz w prasie codziennej o zasięgu regionalnym.

§ 22.

Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:

- 1) nazwę i adres Spółdzielni,
- 2) opis i lokalizację lokalu,
- 3) termin postawienia lokalu do dyspozycji,
- 4) cenę wywoławczą,
- 5) informacje o warunkach jakie muszą spełniać stający do przetargu,
- 6) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
- 7) wysokość i sposób wnoszenia wadium.

§ 23.

Wyznaczony przez Spółdzielnię termin przetargu nie może być krótszy niż dwa tygodnie od daty ogłoszenia przetargu.

§ 24.

1. Osoby stające do przetargu obowiązane są wnieść wadium. Wysokość wadium ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Wadium wnoszone jest w pieniądzu lub przelewem na konto Spółdzielni.

§ 25.

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium z chwilą:
 - 1) zakończenia postępowania przetargowego wszystkim uczestnikom licytacji, oprócz wygrywającego przetarg,
 - 2) wycofania chęci uczestnictwa w przetargu, jeżeli nastąpiło to przed licytacją,
 - 3) odwołania przetargu.
2. Wadium zwracane jest również osobom, które je wpłaciły i są nieobecne podczas licytacji.
3. Przystępujący do przetargu traci wadium, jeżeli w terminie 30 dni od daty wygrania przetargu nie ureguluje zadeklarowanej wartości wkładu budowlanego.
4. Wadium zaliczane jest na poczet opłat wymaganych od wygrywającego przetarg i nie podlega zwrotowi.

§ 26.

1. Osoby stające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się z zasadami zawartymi w niniejszym Regulaminie, specyfikacją przetargu oraz do ich przestrzegania.
2. Regulamin winien być wyłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni od dnia ukazania się ogłoszenia o przetargu.
3. Przetarg jest ważny, gdy przystąpi do niego nawet jedna osoba.

§ 27.

1. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.
2. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję, której zakres działania obejmuje:
 - 1) odczytanie warunków przetargowych,
 - 2) sprawdzenie tożsamości osób stających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,

- 3) sprawdzenie czy uczestnik przetargu jest członkiem Spółdzielni, w przypadku przetargu ograniczonego,
- 4) potwierdzenie zgodności wniesienia wadium,
- 5) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających warunki określone w pkt. 2 - 4 lub ich pełnomocników,
- 6) przeprowadzenie licytacji:
 - a) prowadzący podaje cenę wywoławczą,
 - b) postępowanie kwoty licytacji każdorazowo podawany jest przez przewodniczącego Komisji przed rozpoczęciem licytacji,
 - c) uczestnicy zgłaszają ustnie w trakcie licytacji kolejne coraz to wyższe kwoty do czasu, gdy mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszego zgłoszenia,
 - d) sporządzenie i odczytanie protokołu licytacji,
 - e) sporządzenie protokołu przetargowego.

§ 28.

Zarząd Spółdzielni może unieważnić przeprowadzony przetarg bez podania przyczyn.

§ 29.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Prawo Spółdzielcze, Kodeksu cywilnego i Statutu Spółdzielni.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 30.

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr **13**. na posiedzeniu w dniu 30 czerwca 2020 r. i wchodzi w życie od dnia uchwalenia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc „Regulamin przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań” zatwierdzony uchwałą nr 11 Rady Nadzorczej z dnia 28 kwietnia 2009 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Bogusław Niemczak

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Marek Konopelko

