

REGULAMIN przyjmowania w poczet członków oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i zamiany mieszkań

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Regulamin został opracowany na podstawie:

1. Statutu Spółdzielni uchwalonego uchwałą nr 1 Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie w dniu 29 listopada 2007 r. zarejestrowanego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 3 stycznia 2008 r. – zwanego dalej Statutem.
2. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze – tekst jedn. Dz.U. Z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.
3. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz 1116 z późn. zm.
4. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego – tekst jedn. Dz.U. Z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn.zm.

§ 2

Regulamin określa tryb i zasady:

- a/ przyjmowania w poczet członków,
- b/ ustanawiania praw do lokali mieszkalnych.
- c/ zamiany spółdzielczych lokali mieszkalnych.

II. PRZYJMOWANIE W POCZET CZŁONKÓW.

§ 3

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która spełnia wymogi określone w § 11 Statutu.
2. W poczet członków przyjmuje Zarząd Spółdzielni w trybie i na zasadach określonych w Statucie.
3. Osoba ubiegająca się o członkostwo zobowiązana jest do wniesienia udziału członkowskiego i wpisowego na zasadach określonych w § 22 Statutu.
4. W przypadku zbycia przez członka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, utraty tego prawa w wyniku orzeczenia sądowego, postępowania egzekucyjnego lub podziału majątku, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni jest on zobowiązany do złożenia rezygnacji z członkostwa. W przypadku nie

złożenia rezygnacji z członkostwa w terminie do 3 miesięcy od daty zbycia lub utraty prawa do lokalu Zarząd Spółdzielni kieruje do Rady Nadzorczej wniosek o wykreślenie członka z rejestru Członków Spółdzielni.

§ 4

Osoba, której na podstawie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązana jest złożyć deklarację członkowską i wniosek o gotowości do zawarcia w/w umowy w terminie jednego roku od daty wygaśnięcia tego prawa.

III. USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI MIESZKALNYCH.

§ 5

1. Przedmiotem ponownego dysponowania przez Spółdzielnię mogą być odzyskane lokale wolne w sensie prawnym:
 - do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - zajmowane dotychczas na warunkach najmu,
 - nabyte przez Spółdzielnię na warunkach odrębnej własności,
 - w innych przypadkach, przewidzianych odrębnymi przepisami.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługuje członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców, podlega egzekucji i nie może być przedmiotem ponownego dysponowania przez Spółdzielnię.
3. Osoby występujące z roszczeniem o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wynikającym z art. 15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zobowiązane są do wniesienia wkładu mieszkaniowego według zasad obowiązujących w Statucie w terminie wyznaczonym przez Zarząd. W przypadku bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego na wniesienie wkładu mieszkaniowego Zarząd Spółdzielni podejmuje uchwałę o wygaśnięciu roszczenia.
4. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni nowe spółdzielcze prawo do zajmowanego lokalu na warunkach określonych w § 60' Statutu.
5. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 66 i 66' Statutu z wyjątkiem przypadku o którym mowa w § 68 Statutu.
6. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło własnościowe prawo może być zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu z wyjątkiem przypadku, o którym mowa w paragrafie 68 Statutu.

7. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokali, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
8. Członkowie, o których mowa w ust. 7 zawiadamiani są pisemnie w kolejności zawartych umów określających kolejność przydziału o możliwości uzyskania prawa odrębnej własności lokalu.
9. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
10. Na uzasadniony wniosek osoby zainteresowanej Zarząd może wyrazić zgodę na przedłużenie terminu wniesienia wkładu, o którym mowa w ust. 7. Termin ten nie może być dłuższy niż jeden miesiąc. W tym czasie osoba zainteresowana jest zobowiązana pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, o których mowa w § 153 Statutu Spółdzielni.
11. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w ust. 7 Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 5 i 6 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego.

IV. ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH.

§ 6

1. Spółdzielnia jest obowiązana umożliwić członkom dokonanie między sobą zamiany lokali mieszkalnych lub garaży, lub z osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli tylko spełniają one wymogi Statutu, w szczególności:
 - 1/ członkom, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych
 - 2/ członkowi, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu z osobą zajmującą lokal mieszkalny będący w administracji innego dysponenta lub posiadającą prawo własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.
2. Zgodę na realizację zamian, o których mowa w ust. 1 wydaje Zarząd Spółdzielni na wniosek zainteresowanych stron.
3. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, a najemcą lokalu pozostającego w administracji innego dysponenta, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponenta tego lokalu.
4. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym w rozumieniu § 109 Statutu może być zadysponowany poza kolejnością na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności w następujących przypadkach:
 - 1/ zamiany mieszkania na niższą kondygnację dla członka Spółdzielni posiadającego pierwszą grupę inwalidzką
 - 2/ zamiany mieszkania na mniejsze dla członka Spółdzielni, w celu likwidacji długotrwałych zaległości czynszowych.

5. Warunkiem realizacji zamiany o której mowa w § 6 ust. 3 jest zrzeczenie się przez członka na rzecz Spółdzielni prawa do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego. Zwolniony i przekazany do Spółdzielni lokal zostanie zadysponowany przez Spółdzielnię zgodnie z § 109 Statutu Spółdzielni.
6. Realizacja zamiany, której przedmiotem jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu następuje poprzez zawarcie z członkiem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Warunkiem zawarcia w/w umowy jest wniesienie przez członka wymaganego wkładu mieszkaniowego na zasadach określonych w Statucie.
7. Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego obciążonego kredytem z roku 1995, posiadający długotrwałe zaległości czynszowe, po zrzeczeniu się praw do zajmowanego mieszkania na rzecz Spółdzielni otrzyma lokal zamienny w zasobach Spółdzielni.

§ 7

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, dokonujący wzajemnej zamiany mieszkania zobowiązany jest do uregulowania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni za zajmowany dotychczas lokal.
2. Rozliczenie zobowiązań powinno obejmować wszelkie należności, których termin płatności jest wymagalny na dzień złożenia wniosków o zamianę. Rozliczenie z tytułu opłat za mieszkanie powinno obejmować pełny miesiąc kalendarzowy.
3. Członek Spółdzielni obejmujący lokal w trybie zamiany wzajemnej odpowiada za zobowiązania wobec Spółdzielni od dnia uzyskania prawa do lokalu zamiennego, chyba że strony zamiany uzgodnią rozliczenie obejmujące pełny miesiąc kalendarzowy przypadający przed lub po dacie zrealizowania zamiany.

§ 8

Członek obejmujący lokal w trybie zamiany na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zobowiązany jest do podpisania we właściwej administracji osiedla w obecności dotychczasowego użytkownika lokalu protokołu objęcia lokalu, w terminie do 30 dni od daty zawarcia umowy.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie

Marek Czajkowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie

Ryszard Spomyński