

## **REGULAMIN**

### **PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW, USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI I ZAMIANY MIESZKAŃ W MAŁEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA”**

#### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

##### § 1

Regulamin niniejszy określa.

1. Zasady i tryb przyjmowania członków.
2. Zasady ustanawiania praw do lokali.
3. Postępowanie w przypadku zamiany mieszkań.

Podstawa prawna.

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze ( tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 z późn. zm.).
2. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U.2018 r. poz. 845 z późn. zm.).
3. Statut Spółdzielni wpisany do KRS w dniu 15.11.2018 r.

#### **PRZYJMOWANIE CZŁONKÓW.**

##### § 2

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze 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. Członkiem Spółdzielni może być osoba małoletnia, o ile:
  - 1) nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia lub zapisu;
  - 2) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie prawa do lokalu po byłym członku na podstawie § 69 ust. 1-3 Statutu Spółdzielni;
  - 3) rodzice przenieśli na jej rzecz własnościowe prawo do lokalu, które wchodziło w skład wspólnego majątku małżonków.
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.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 3

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 § 69 ust. 5 Statutu Spółdzielni, w przypadkach przewidzianych w § 69 ust. 1,2,3 i 4 Statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 69 ust. 1,2,3 i 4 Statutu, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem punktu 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 69 ust. 5, w przypadkach przewidzianych w § 69 ust. 1,2,3 i 4 Statutu Spółdzielni, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- 7) osoba, która na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy oczekuje na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
- 8) nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji.

§ 4

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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.

Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

§ 5

1. Organem właściwym do podejmowania decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków osób, które posiadają prawo odrębnej własności lokalu na podstawie złożonej deklaracji jest Zarząd Spółdzielni.
2. W przypadkach określonych w § 2 ust. 1,2,3, i 4 niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa dokonując wpisu w protokole Zarządu.  
Wpis jest podstawą zmian w rejestrze członków.

3. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w § 2 ust. 1,2,3 i 4 regulaminu do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
  - 1) imię i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje jej prawo;
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę i adres do korespondencji jeżeli jest inny w punkcie 2;
  - 4) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkałych lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
  - 5) numer telefonu oraz ewentualnie adres email.
5. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 4, członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

## § 6

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja winna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
  - a) w przypadku osoby fizycznej:
    - imię i nazwisko;
    - miejsce zamieszkania;
    - adres lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje jej prawo;
    - imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu;
  - b) w przypadku osoby prawnej:
    - jej nazwę;
    - siedzibę;
    - adres i rodzaj lokalu mieszkalny, czy użytkowy;
    - adres do korespondencji;
    - NIP.
3. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności, deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
4. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni musi być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty decyzji o przyjęciu.
5. Decyzja o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni winna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.

O decyzji Zarząd powiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
6. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 3 niniejszego regulaminu.
7. W razie decyzji odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej decyzji należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej w tej sprawie jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 7

Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierających ich imiona, datę urodzenia, miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, NIP, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa, zmiany danych w tym zakresie.

### III. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY.

§ 8

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 9.09.2017 roku wpisowego i udziałów.
2. Wpisowe nie podlega zwrotowi, zwiększa ono fundusz zasobowy Spółdzielni.
3. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
4. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.
5. Osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie, której prawo wygasło.
6. Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu zwolnionego przez byłego członka obowiązany jest wnieść wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
7. Koszty ustalenia wartości rynkowej, o której mowa w ust. 6 oraz koszty związane z ustanowieniem prawa odrębnej własności, ponosi obejmujący mieszkanie.

### IV. USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może ustanawiać:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- 2) odrębną własność lokalu mieszkalnego lub użytkowego;
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe.

§ 9

#### **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania na czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków. Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu ma należeć do obojga małżonków i oboje są członkami Spółdzielni, umowa powinna być zawarta na rzecz obojga małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
8. Przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wydane przed dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowienie tego prawa.

## § 10

### **Prawo odrębnej własności lokalu.**

1. 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 umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu po jego wybudowaniu, zgodnie z zasadami określonymi w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków, albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.  
W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa zawarta umowa.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem § 2 niniejszego regulaminu.
6. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.

## § 11

### **Najem lokali.**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady zawierania umów o najem, wnoszenia kaucji i innych opłat określa regulamin najmu lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 12

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu lub wyboru ofert dokonywanych przez Zarząd.

3. Warunki wynajmu lokali użytkowych określone są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.
4. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2019 r. poz. 1182 tekst jednolity z późn. zm.).

## **V. ZAMIANA MIESZKAŃ.**

### § 13

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.

### § 14

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - 1) zamiana cywilna;
  - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

### § 15

1. Zamiany mieszkań stanowiących mienie Spółdzielni dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.
2. Zamiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni wymaga zgody obu Spółdzielni.
3. Zamiana spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych z osobami zajmującymi lokale nie stanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi Statutu i uzyskają zgodę dysponentów (właścicieli mieszkań).
5. Spółdzielnia może dokonać zamiany:
  - a) mieszkania większego na jedno mieszkanie mniejsze;
  - b) jednego mieszkania większego na dwa mieszkania mniejsze.

### § 16

1. Zamiana mieszkań między osobą zamieszkującą w zasobach Spółdzielni, a najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji innego podmiotu, wymaga bezwzględnej zgody dysponentów tych lokali, a w przypadku mieszkań własnościowych od zawarcia aktu notarialnego – umowa zamiany.
2. Zarząd Spółdzielni może odmówić wydania zgody na zamianę mieszkań w przypadku gdy:
  - 1) osoba, która w wyniku zamiany będzie obejmowała spółdzielcze mieszkanie, a nie posiada źródła dochodu i w związku z tym może nie wywiązywać się z zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni;

- 2) osoba, ubiegająca się o zamianę w poprzednim miejscu zamieszkania nie wywiązywała się z zobowiązań finansowych lub dewastowała i niedostatecznie dbała o poprzednie mieszkanie, dopuszczając się naruszenia „Regulaminu współżycia i porządku domowego”.

§ 17

Wnioski w sprawie zamiany mieszkań, Zarząd Spółdzielni realizuje poprzez zawarcie umów, o ile osoby zainteresowane ubiegały się zgodnie o zamianę mieszkań między sobą lub Spółdzielnia zaproponowała im taką zamianę.

§ 18

Spółdzielnia odmawia zamiany mieszkań z innym członkiem lub osobą nie będącą członkiem Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” tej osobie, która uporczywie narusza postanowienia Statutu i regulaminów Spółdzielni, a w szczególności:

- zalega z opłatami za korzystanie z mieszkania;
- dewastuje mieszkanie zajmowane dotychczas.

§ 19

Przy rozliczaniu, w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

## **VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

Spółdzielnia prowadzi odrębny rejestr lokali własnościowych, dla których zostały założone księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 20

Traci moc Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali, zasiedlania i zamiany mieszkań w Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 3/2011 z dnia 18.04.2011 r.

§ 21

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Nr 10/2019 z dnia 16.12.2019r. Rady Nadzorczej Małej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

Lucyna RZANNA

PRZEWODNICZĄCA  
RADY NADZORCZEJ

Aldona KLAMAN