

REGULAMIN

Przyjmowania w poczet członków, ustanawiania i zamiany spółdzielczych praw do lokali oraz zmiany tytułów praw do lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Kozienicach

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

- 1/ statutu Spółdzielni ,
- 2/ ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2003r. Nr 188, poz.1848 z późniejszymi zmianami),
- 3/ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami) .

Rozdział I Przyjmowanie w poczet członków

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Członkiem Spółdzielni, może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
Zasady reprezentacji przed organami Spółdzielni osób nie mających zdolności do czynności prawnych lub mających ograniczoną zdolność do czynności prawnych określają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Członkiem Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie , chociażby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jeden z warunków określonych w Statucie Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1/ oczekuje, na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy, na ustanowienie:
 - a/ spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b/ prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 2/ jest małżonkiem członka Spółdzielni,
 - 3/ nabyła w postępowaniu o podział majątku dorobkowego po ustaniu małżeństwa, wskutek rozwodu lub unieważnienia, wkład mieszkaniowy

- wraz z prawem do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
- 4/ nabyła ekspektatywę odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy.
 - 5/ nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, postępowania egzekucyjnego,
 - 6/ wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
 - 7/ jest małżonkiem zmarłego członka, z którym wspólnie posiadali spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 8/ jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską wspólnie zamieszkującą z byłym członkiem Spółdzielni, który posiadał spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 9/ ubiega się o członkowsko w związku z zamianą lokalu mieszkalnego z członkiem Spółdzielni,
 - 10/ jest najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej,
 - 11/ ubiega się o ustanowienie spółdzielczego prawa do zajmowanego lokalu mieszkalnego, do którego prawo wygasło na skutek wykluczenia lub wykreślenia ze Spółdzielni i usunęła przyczyny stanowiące podstawę wykluczenia lub wykreślenia.
4. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni również w przypadku, gdy nabyła w części ułamkowej w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy:
 - 1/ ekspektatywę odrębnej własności lokalu,
 - 2/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, jednakże, jeżeli nabycie nastąpiło na rzecz kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że prawo przysługuje wspólnie małżonkom.
 5. W przypadku zgłoszenia się kilku Zarząd wyznacza zainteresowanym termin nie krótszy niż 3 miesiące, na uzyskanie rozstrzygnięcia, w trybie postępowania nieprocesowego przed sądem, komu to uprawnienie przysługuje. W przypadku brak rozstrzygnięcia w wyznaczonym przez sąd terminie, zainteresowani winni przedłożyć zaświadczenie o złożeniu w tej sprawie wniosku do sądu.
 6. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Zarząd terminu na wystąpienie do sądu, wyboru osoby, która zostanie przyjęta w poczet członków, dokonuje Zarząd.

§ 2

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja, oraz zmiany danych w deklaracji, w szczególności dalsze udziały, adres do doręczenia korespondencji wymagają formy pisemnej.
2. Deklaracja składana przez osobę fizyczną powinna być podpisana przez przystępującego do Spółdzielni własnoręcznie i powinna zawierać:
 - 1/ jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania,
 - 2/ ilość zadeklarowanych udziałów, nie mniej jednak niż minimum określone w § 9 statutu,
 - 3/ dane dotyczące wkładu oraz sposobu jego wniesienia,
 - 4/ określenie o jaki lokal (mieszkalny lub o innym przeznaczeniu) się ubiega,
 - 5/ wskazanie adresu do doręczenia korespondencji.
3. Za osobę fizyczną nie posiadającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych deklarację podpisuje jej przedstawiciel prawny (przedstawiciel ustawowy, kurator lub opiekun) dołączając do deklaracji dokument upoważniający do działania w jej imieniu.
4. Ponadto członek może w deklaracji lub odrębnym piśmie wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
5. Wzór deklaracji stanowi załącznik nr 1 do regulaminu.

§ 3

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna a także spółka cywilna oraz nie mająca osobowości prawnej spółka prawa handlowego.
2. Osoba prawna lub spółka może być przyjęta w poczet członków, o ile:
 - 1/ ubiega się o prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy,
 - 2/ nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, bądź prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, postępowania egzekucyjnego.
3. Członkowi, o którym umowa w ust. 1 nie przysługuje prawo do ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 4

1. Deklaracja składana przez osobę prawną lub spółkę powinna być podpisana przez osoby uprawnione do jej reprezentowania i powinna zawierać:
 - 1/ nazwę i siedzibę oraz regon,
 - 2/ ilość zadeklarowanych udziałów, nie mniej jednak niż minimum określone w § 9 statutu,
 - 3/ dane dotyczące wkładu oraz sposobu jego wniesienia,
 - 4/ określenie o jaki lokal (mieszkalny lub o innym przeznaczeniu) wnioskujący ubiega się,
 - 5/ wskazanie adresu do doręczenia korespondencji.

2. Przystępująca do Spółdzielni osoba prawna winna do deklaracji dołączyć wyciąg z właściwego rejestru.
3. Wzór deklaracji stanowi załącznik nr 1 do regulaminu.

§ 5

1. Przyjmowane w poczet członków osoby fizyczne i osoby prawne otrzymują kolejne numery członkowskie wynikające z daty ich przyjęcia i wpisywane są do rejestru członków Spółdzielni. Wzór rejestru stanowi załącznik nr 2 do regulaminu.
2. Rejestr członków Spółdzielni zawiera następujące rubryki:
 - 1/ numer członkowski,
 - 2/ nazwisko i imię, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – nazwę,
 - 3/ adres, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – siedzibę,
 - 4/ podstawę prawną nabycia członkostwa,
 - 5/ data urodzenia, a w odniesieniu do członków będącymi osobami prawnymi data uzyskania osobowości prawnej,
 - 6/ wysokość wniesionych wkładów,
 - 7/ data przyjęcia do Spółdzielni,
 - 8/ ilość i data wniesienia udziałów,
 - 9/ data ustania przynależności do Spółdzielni,
 - 10/ przyczyna ustania członkostwa,
 - 11/ uwagi, w których wpisuje się adres lub adresy lokalu(i) do którego(ych) członek posiada prawo lub udział w prawie.
Brak adnotacji w rubryce „uwagi” wskazuje, iż członek posiada status członka oczekującego na ustanowienie na jego rzecz prawa do lokalu.
Załącznik nr 2 do regulaminu
3. Wysokość wniesionych wkładów, o których mowa w ust. 2 pkt 6, określa się poprzez wskazanie jaki wkład członek posiada (mieszkaniowy, budowlany).
4. Prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni przysługuje członkowi Spółdzielni, jego małżonkowi i wierzycielowi członka.

§ 6

Osoba będąca członkiem Spółdzielni posiadająca lokal w zasobach Spółdzielni i przejmująca kolejny lokal w drodze darowizny, zapisu, spadkobrania nie jest zobowiązana do wniesienia wpisowego i dodatkowych udziałów.

§ 7

W przypadku zbycia przez członka spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, utraty tego prawa w wyniku orzeczenia sądowego, postępowania egzekucyjnego lub podziału majątku, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni jest on zobowiązany do złożenia

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

§ 8

1. 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.
2. Zarząd Spółdzielni, może uznać za uzasadnioną zwłokę w przekroczeniu terminu jednego roku przez osobę uprawnioną do złożenia deklaracji członkowskiej i wniosku o gotowości do zawarcia umowy, jeżeli powodem zwłoki były:
 - 1/ niepełnoletniość osoby uprawnionej w chwili wygaśnięcia prawa,
 - 2/ szczególnie trudne warunki rodzinne i materialne,
 - 3/ stan zdrowia osoby zainteresowanej lub członków rodziny,
 - 4/ zdarzenia losowe.
3. Osoba występująca z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1 zobowiązana do wniesienia wkładu mieszkaniowego w kwocie ustalonej wg zasad obowiązujących na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w terminie wyznaczonym przez Zarząd lub wykazaniu swoich uprawnień do całości wkładu zawinkulowanego w Spółdzielni.
4. W przypadku bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego na wniesienie wkładu mieszkaniowego, Zarząd Spółdzielni podejmie uchwałę o wygaśnięciu roszczenia.
5. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, Zarząd wyznacza zainteresowanym termin, nie krótszy niż 3 miesiące, na uzyskanie rozstrzygnięcia w trybie postępowania nieprocesowego przed sądem, komu to uprawnienie przysługuje. W przypadku braku rozstrzygnięcia w wyznaczonym przez Zarząd terminie, zainteresowani winni przedłożyć zaświadczenie o złożeniu w tej sprawie wniosku do sądu.
6. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Zarząd terminu wystąpienia do sądu, wyboru osoby, która zostanie przyjęta w poczet członków dokonuje Zarząd.
7. Wzór umów ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stanowi załącznik nr 10 do regulaminu.

II. Członkowie oczekujący na ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego lub własności lokalu mieszkalnego.

§ 9

1. Ogół członków Spółdzielni tworzą:
 - 1/ członkowie zamieszkali,
 - 2/ członkowie oczekujący.
2. Członkami zamieszkałymi są członkowie, którzy posiadają spółdzielcze prawo do lokalu lub udział w tym prawie w budynkach stanowiących własności lub współwłasność Spółdzielni a także właściciele lokali w budynkach stanowiących dotychczas własność Spółdzielni.
3. Członkami oczekującymi w Spółdzielni są członkowie oczekujący na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu mieszkalnego na podstawie:
 - 1/ zawartych umów w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania zgodnie z obowiązującymi dotychczas przepisami,
 - 2/ zawartych umów o budowę lokalu w realizowanej przez Spółdzielnię inwestycji.

§ 10

1. Członkowie oczekujący, o których mowa w § 9 ust. 3 pkt 1 ewidencjonowani są w oddzielnym rejestrze, prowadzonym wg wzoru stanowiącego załącznik nr 3 do regulaminu.
2. Kolejność zawartych dotychczas umów w tej sprawie, ustalona na podstawie daty zgromadzenia wymaganego wkładu lub zaliczki na wkład budowlany i daty złożenia wniosku o przydział mieszkania oraz daty przyjęcia do Spółdzielni zostaje zachowana.
3. Rejestr ten jest zamknięty i kończy się numerem: 2061.
4. W kolejności wynikającej z numeru umowy w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania członek ma prawo do:
 - 1/ zawarcia umowy o budowę lokalu mieszkalnego w każdej nowo realizowanej przez Spółdzielnię inwestycji, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do umowy,
 - 2/ ustanowienia na jego rzecz prawa do lokalu mieszkalnego odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przyjmie tę propozycję ustanowienia prawa do lokalu i przystąpi do zawarcia umowy.
6. O możliwości i terminie zawarcia umów, o których mowa w ust. 4 pkt 1 i 2, członek powiadamiany jest pisemnie listem polecony.

§ 11

1. Członkowie oczekujący na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odętej własności lokalu na podstawie zawartej umowy o budowę lokalu przyjmowani są kolejności składania pisemnych wniosków.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 winny zawierać:
 - imię i nazwisko,
 - stan cywilny,
 - adres lub adres zameldowania na pobyt stały małżonków,
 - adres do korespondencji,
 - numer NIP, PESEL, seria i numer dowodu osobistego,
 - określenie lub wskazanie lokalu, o który wnioskujący się ubiega (mieszkalny lub o innym przeznaczeniu, powierzchnia, kondygnacja),
 - inne dane niezbędne do sporządzania umowy: np. sposób wniesienia całości lub części kosztu budowy lokalu, informacje o posiadanej książeczce mieszkaniowej.
3. Członkowie oczekujący, o których mowa w § 9 ust. 3, ewidencjonowani są w odrębnym rejestrze, prowadzonym oddzielnie dla danego zadania inwestycyjnego wg wzoru stanowiącego załącznik nr 3 do regulaminu.
4. Ogłoszenie o naborze członków, a tym samym przyjmowaniu wniosków o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę podaje się do wiadomości publicznej za pośrednictwem prasy, lokalnej telewizji kablowej oraz poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

Rozdział II

Ustanowienie praw do lokali mieszkalnych

§ 12

1. Dla zaspokojenia potrzeb lokalowych członków w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, Spółdzielnia może na ich rzecz ustanowić:
 - 1/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2/ prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
2. Ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z wykorzystaniem Krajowego Funduszu Mieszkaniowego następuje wyłącznie na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Ustanowienie praw do lokali jest ewidencjonowane są w rejestrach: spółdzielczych mieszkań lokatorskich i praw odrębnej własności lokalu, których wzór stanowi załącznik nr 5 i 7 do regulaminu.

§ 13

1. Zaspokojenie potrzeb, lokalowych członków następuje wg kolejności numerów dotychczas zawartych umów w sprawie kolejności przydziału mieszkania spółdzielczego.
2. Niewykorzystane przez członków, o których mowa w ust.1, propozycje zawarcia umów tylko na nowobudowane lokale, Spółdzielnia może

przedkładać osobom nie będącym członkami Spółdzielni w kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku.

I. Umowy o budowę lokalu.

§ 14

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie prawa do lokalu w realizowanej przez Spółdzielnię inwestycji Zarząd zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu dla swojej ważności wymaga formy pisemnej.
3. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy ustanowienia jednego z niżej wymienionych praw:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a ponadto powinna zawierać:
 - oświadczenie Spółdzielni w sprawie posiadanego tytułu prawnego do gruntu oraz pozwolenia na budowę,
 - określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - zasady określenia powierzchni użytkowej lokalu oraz pomieszczeń przynależnych po wybudowaniu budynku,
 - zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu, w zależności od prawa jakie ma być ustanowione, mieszkaniowego bądź budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - określenie wstępnej wysokości całości lub części kosztu budowy oraz zasad i terminów jego wnoszenia (harmonogram wpłat),
 - określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz wskazanie okoliczności w jakich może nastąpić jego zmiana,
 - określenie przyczyn rozwiązania umowy o budowę oraz okresu jej wypowiedzenia,
 - zasady rozliczania z tytułu wniesionego wkładu lub jego części w razie rozwiązania umowy o budowę,
 - termin ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego.

§ 15

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Zarząd.
2. Wzór umowy o budowę lokalu będzie opracowywany z chwilą przystąpienia Spółdzielni do budowy lokali i zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą zasad finansowania kosztów ich budowy.

§ 16

1. W wypadku ustalenia członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych Zarząd wyznacza zainteresowanym termin, nie krótszy niż 3 miesiące, na uzyskanie rozstrzygnięcia w trybie postępowania nieprocesowego przed sądem, komu to uprawnienie przysługuje. W przypadku braku rozstrzygnięcia w wyznaczonym przez Zarząd terminie, zainteresowani winni przedłożyć zaświadczenie o złożeniu w tej sprawie wniosku do sądu.
4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Zarząd terminu wystąpienia do sądu, wyboru osoby, która zostanie przyjęta w poczet członków dokonuje Zarząd.
5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

§ 17

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę, której przedmiotem jest prawo odrębnej własności lokalu, powstaje roszczenie o ustanowienie tego prawa zwane „ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu”.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy bądź odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy.
4. W razie kolejnego zbycia ekspektatywy, przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

5. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

II. Dysponowanie przez Spółdzielnię odzyskanymi lokalami mieszkalnymi, organizowanie i przeprowadzanie przetargów.

§ 18

1. Do lokali odzyskanych przez Spółdzielnię, do których prawa do lokalu wygasły, bez względu na ich dotychczasowy status, Spółdzielnia ustanawia wyłącznie prawa odrębnej własności.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu pochodzącego z odzysku mają członkowie, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy o kolejności przydziału mieszkań spółdzielczych zgodnie z prowadzonym rejestrem tych umów i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokali, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Członkowie, o których mowa w ust. 2 zawiadamiani są pisemnie listem poleconym o możliwości uzyskania prawa odrębnej własności lokalu i zgłoszenia na piśmie w terminie 14 dni do Spółdzielni od daty otrzymania oferty, gotowości do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o ustanowieniu na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych z taką ofertą na jeden lokal, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący zgodnie z kolejnością wynikającą z rejestru umów o kolejności przydziału mieszkań.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w ust. 2 i 3 i nie zgłoszeniu przez nich pisemnej gotowości do zawarcia umowy o ustanowieniu na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia do lokalu odzyskanego ustanawia tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego.
5. O postawieniu do przetargu mieszkania pochodzącego z odzysku decyduje każdorazowo Rada Nadzorcza w formie uchwały.
6. Wyłonienie osoby, z którą Spółdzielnia zawrze umowę ustanowienia prawa własności lokalu, następuje w trybie przetargu na określenie rynkowej wartości lokalu.
8. Postanowienie ust. 5 dotyczy również spółdzielczych własnościowych praw do lokali obciążonych hipoteką, które przechodzą z mocy prawa na Spółdzielnię w wypadkach przewidzianych w art. 17 (12) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 19

Tryb i zasady ogłoszenia przetargów określają §§ 20 - 34.

§ 20

1. Ustalenie pierwszeństwa zawarcia umowy ustanowienia własności lokalu przeprowadza się w formie przetargu ustnego nieograniczonego (licytacja).
2. Uprawnienie do zawarcia umowy ustanowienia prawa odrębnej własności daje największa, zadeklarowana przez uczestnika przetargu kwota.
3. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę licytantów, jeżeli zostanie zaoferowana co najmniej cena wywoławcza.
4. w przypadku nierozstrzygnięcia przetargu z uwagi na brak oferty, Zarząd Spółdzielni ponownie ogłasza drugi przetarg nieograniczony, po obniżeniu ceny wywoławczej przez Radę Nadzorczą, która nie może przekroczyć 1/4 ceny określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
5. W razie, gdy Spółdzielnia nie zbędzie lokalu w dwóch przetargach z uwagi na brak ofert, Zarząd ogłasza ponownie trzeci przetarg nieograniczony, po obniżeniu ceny wywoławczej przez Radę Nadzorczą, która nie może przekroczyć 1/2 ceny określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
6. W przypadku gdy przedmiotem ogłoszonego przetargu jest więcej niż jeden lokal mieszkalny, postępowanie przetargowe prowadzi się odrębnie dla każdego z nich.

§ 21

1. Organizatorem przetargu jest Zarząd Spółdzielni, który na wniosek komórki prowadzącej sprawę mieszkaniową określa:
 - zakres przetargu,
 - termin przetargu,
 - skład Komisji Przetargowej,
 - kwotę wywoławczą stanowiącą wartość rynkową prawa odrębnej własności lokalu stanowiącego przedmiot przetargu, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - wysokość wadium.
2. Ogłoszenie o przetargu następuje za pośrednictwem prasy o zasięgu odpowiadającym działalności Spółdzielni oraz poprzez zamieszczenie ogłoszenia w lokalnej telewizji kablowej i w miejscu publicznym tj. na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

§ 22

1. Ogłoszenie o przetargu winno ukazać się co najmniej 30 dni przed ustaloną datą jego rozstrzygnięcia.
2. Ogłoszenie powinno zawierać:
 - 1/ nazwę i siedzibę Spółdzielni,
 - 2/ opis lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot przetargu a w szczególności: adres, kondygnacje, powierzchnię użytkową, pomieszczenia lokalu oraz pomieszczenia przynależne,

- 3/ termin, w którym można obejrzeć lokal,
 - 4/ kwotę wywoławczą,
 - 5/ wysokość wadium oraz termin i miejsce jego wpłaty,
 - 6/ termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
 - 7/ wymogi jakie winien spełnić przystępujący do przetargu,
3. Ponadto ogłoszenie o przetargu może zawierać:
- 1/ zastrzeżenie o możliwości odwołania przetargu bez podania przyczyny,
 - 2/ informacje o zasadach wypłaty wadium,
 - 3/ wskazanie przypadków w jakich wadium przepada na rzecz Spółdzielni,
 - 4/ informację o możliwości zapoznania się z wyciągiem niniejszego regulaminu, projektem umowy oraz innymi dokumentami związanymi z przedmiotem przetargu.

§ 23

1. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd powołuje Komisję Przetargową składającą się z nie mniej niż 3 osób, przy zachowaniu nieparzystej liczby członków.
2. W pracach Komisji Przetargowej nie mogą uczestniczyć pracownicy i osoby które:
 - 1/ są spokrewnione z przystępującymi do przetargu lub ich prawnymi przedstawicielami,
 - 2/ pozostają ze stającymi do przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
3. Członek Komisji, który w trakcie postępowania przetargowego stwierdzi zaistnienie okoliczności, o której mowa w ust. 2 powinien niezwłocznie wyłączyć się z dalszego postępowania.
4. Do zadań Komisji przetargowej należy:
 - 1/ zapoznanie uczestników z warunkami przetargu,
 - 2/ sprawdzenie tożsamości osób stających do przetargu, spełnienia przez nich kryteriów przetargowych i sporządzenia imiennej listy uczestników,
 - 3/ sprawdzenie wniesienia wadium,
 - 4/ dopuszczenie do uczestnictwa osób zgodnie z zakresem ogłoszenia przetargu,
 - 5/ przeprowadzenie postępowania przetargowego,
 - 6/ sporządzenie protokołu z przetargu.

§ 24

1. W celu zabezpieczenia wykonania w terminie warunków przetargu Zarząd ustala wadium, które osoby stawiające do przetargu obowiązane są wnieść. Wadium to nie może być niższe niż 1.000zł i nie wyższe niż 10% kwoty wywoławczej.
2. Wadium wymagane jest w złotych polskich, w gotówce wpłaconej do kasy Spółdzielni.

§ 25

1. Wadium, z zastrzeżeniem określonym w ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu, zwraca się uczestnikom przetargu bezpośrednio po zakończeniu przetargu.
2. Ponadto zwrot wadium dokonuje się w przypadkach:
 - 1/ odwołania przetargu,
 - 2/ wycofania uczestnictwa przed terminem przetargu.
3. Wpłacone wadium przez uczestnika, który wygrał przetarg zalicza się na poczet kwoty zadeklarowanej w przetargu.
4. Wadium przepada, jeżeli osoba, która przetarg wygrała:
 - 1/ nie zawarła umowy, o której mowa w § 29 ust. 1,
 - 2/ nie wpłaciła pozostałej części zadeklarowanej w przetargu kwoty w terminie ustalonym w umowie wstępnej,
 - 3/ nie złożyła deklaracji przystąpienia do Spółdzielni.

§ 26

1. Postępowanie przetargowe, w którym do przetargu przystąpi tylko jeden uczestnik spełnia warunki jego ważności.
4. Wysokość obniżenia ceny wywoławczej w drugim i trzecim przetargu określa uchwałą Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 27

W przypadku otwarcia nowego postępowania przetargowego na ten sam lokal mieszkalny nie może w nim uczestniczyć osoba, która wcześniej nabyła uprawnienie w wyniku poprzednio prowadzonego postępowania przetargowego, lecz nie zawarła umowy, o której mowa w § 34 ust. 1 lub nie wywiązała się z warunków tej umowy.

§ 28

1. Rozpoczęcie przetargu następuje w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Otwierając przetarg prowadzący stwierdza zachowanie warunków niezbędnych do jego ważności oraz podaje uczestnikom przetargu:
 - zasady jego przeprowadzenia,
 - dane lokalu stanowiącego przedmiot przetargu,
 - kwotę wywoławczą.
3. Licytacja odbywa się poprzez wywoływanie zgłaszanych postąpień, dopóki mimo trzykrotnego wywołania, nie ma dalszego zgłoszenia. Postęp kwoty licytacji nie może być niższy niż 500 zł.
4. Bezpośrednio po zakończeniu przetargu Przewodniczący Komisji Przetargowej ogłasza jego wynik.

§ 29

Z przebiegu przetargu Komisja Przetargowa sporządza protokół, który podpisują wszyscy jej członkowie.

Protokół ten powinien zawierać:

- skład Komisji Przetargowej,
- termin i miejsce przetargu,
- oznaczenie lokalu stanowiącego przedmiot przetargu,
- liczbę osób uczestniczących w przetargu, ich imiona i nazwiska oraz adres,
- krótki opis przebiegu licytacji,
- imię i nazwisko oraz adres osoby, która zadeklarowała najwyższą kwotę,
- uzyskaną w wyniku przetargu kwotę lub uzasadnienie przerwania, postępowania przetargowego, bądź nie dokonania wyboru.

§ 30

1. Komisja Przetargowa ma prawo unieważnić przetarg w całości lub w części bez podania przyczyny.
2. O unieważnieniu przetargu powiadamia się wszystkich jego uczestników, a postępowanie przetargowe prowadzi się od początku.

§ 31

Dokonany przez Komisję Przetargową wybór osoby uprawnionej wymaga ostatecznej akceptacji Zarządu Spółdzielni pod kątem formalno-prawnym. Unieważnienie wyniku pracy komisji może nastąpić w szczególnie uzasadnionych przypadkach i wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 32

Osoba, która wygrała przetarg, pod rygorem utraty prawa ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu oraz utraty wpłaconego wadium, w ciągu 3 dni roboczych od dnia rozstrzygnięcia przetargu winna złożyć deklarację przystąpienia do Spółdzielni, a zadeklarowaną kwotę w przetargu pomniejszoną o wadium wpłacić w terminie 30 dni od dnia przetargu.

§ 33

Osoby przystępujące do przetargu na pierwszeństwo do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązane są do zapoznania się z treścią regulaminu i składają na tą okoliczność pisemne oświadczenia.

Wzór oświadczenia stanowi załącznik Nr 9 do regulaminu.

§ 34

Z członkiem, którego wniosek o ustanowienie na jego rzecz prawa do lokalu odzyskanego został wybrany w trybie przetargu i wpłacił wylicytowaną kwotę, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę w formie aktu notarialnego ustanowienia i przeniesienia własności lokalu.

2. Wzory umów ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowią załączniku nr 10 i 11 do regulaminu.

§ 35

1. Postanowienia §18 nie dotyczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali obciążonych hipoteką, które nie wygasają lecz przechodzą z mocy prawa na Spółdzielnię w wypadkach przewidzianych w art. 17 (12) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Prawo do lokalu nabyte w ten sposób Spółdzielnia powinna zbyć w trybie przetargu.
2. Tryb i zasady ogłaszania i przeprowadzenia przetargu stosuje się odpowiednio.

Rozdział III Zamiana lokali mieszkalnych.

§ 36

1. Spółdzielnia może dokonać zmiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.
2. Poprzez zamianę mieszkania należy rozumieć ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu w zamian a zrzeczenie się uprawnień do dotychczas posiadanego prawa i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
3. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na pisemny wniosek zainteresowanych stron.

§ 37

1. Realizacja zamiany lokalu mieszkalnego następuje poprzez:
 - 1/ ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu w nowo realizowanym budynku, bądź prawa odrębnej własności lokalu, do którego prawo należące do innego członka wygasło,
 - 2/ zawarcie umów ustanowienia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, o ile członkowie ubiegali się zgodnie o wymianę mieszkań między sobą,
 - 3/ zaproponowanie zamiany lokali mieszkalnych między członkami, którzy złożyli w Spółdzielni wniosek o zamianę nie wskazując przedmiotu zamiany .
2. Ponadto Zarząd jest zobowiązany umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych z osobami posiadającymi prawa do lokali nie stanowiącymi własności lub współwłasności Spółdzielni, o ile osoby te spełniają wymogi Statutu do przyjęcia w poczet członków. W takim

przypadku realizacja zamiany wymaga zgody właścicieli tych lokali na jej dokonanie.

§ 38

Za realizację poprzez Spółdzielnię zamiany mieszkania pobierane są jednorazowe opłaty na pokrycie kosztów związanych z jej obsługą w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.

§ 39

1. Nie wskazujące przedmiotu zamiany wnioski członków Spółdzielni rejestruje w kolejności wynikającej z daty ich założenia z zachowaniem numeracji ciągłej wg wzoru stanowiącego załącznik nr.12 do regulaminu. Rejestr wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego jest udostępniony osobom zainteresowanym zamianą.
2. Zarząd realizuje złożone i zarejestrowane wnioski o zamianę w granicach istniejących możliwości.
3. Jeżeli przedmiotem zamiany jest lokal mieszkalny pochodzący z odzysku, wówczas zwolniony w wyniku jej realizacji lokal stawia się do przetargu.

§ 40

1. Członkowie, posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu oraz odrębną własność lokali, mogą realizować zamiany przysługujących im praw poprzez zawarcie umowy cywilno-prawnej. Umowa zamiany między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
2. Jeżeli zamiana realizowana jest z osobą, nie będącą członkiem Spółdzielni, skuteczność zamiany własnościowego prawa do lokalu, jeżeli prawo to jest ujawnione w księdze wieczystej, zależy od wpisu do tej księgi. Zarząd nie może odmówić przyjęcia nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.
3. Jeżeli zamiana realizowana jest z osobą, nie będącą członkiem Spółdzielni, skuteczność zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zależy od przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa oraz pisemnej zgody dysponenta lokalu na zamianę, w którym zamieszkuje osoba nie będąca członkiem Spółdzielni. Zarząd nie może odmówić przyjęcia nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.

Rozdział IV

Przenoszenie własności lokalu.

§ 41

1. Przeniesienia prawa do lokalu na odrębną własność następuje na pisemny wniosek złożony Zarządowi.
2. Żądanie przysługuje osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1/ złożą wniosek zawierający dane, o których mowa w ust. 3,
 - 2/ posiadają członkostwo w Spółdzielni w chwili złożenia wniosku lub legitymują się pełnomocnictwem udzielonym w formie aktu notarialnego przez spadkobierców zmarłego członka oraz osobom nie będącym członkami Spółdzielni, którym przysługuje im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3/ służy im jeden z wymienionych niżej tytułów do lokalu:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego,
 - d) spółdzielcze własnościowe prawo do garażu.
3. Wniosek w sprawie przeniesienia, o którym mowa w ust. 1 winien zawierać:
 - 1/ imię i nazwisko, adres zamieszkania, NIP, PESEL oraz serię i numer dowodu tożsamości członka, a także dane małżonka, w przypadku gdy z wnioskiem występują małżonkowie,
 - 2/ wskazanie lokalu mieszkalnego podlegającego przeniesieniu,
 - 3/ poświadczony podpisy osoby lub osób uprawnionych,
 - 4/ w przypadku gdy wniosek dotyczy członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zgłoszenie gotowości:
 - a/ spłaty przypadających na ten lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - b/ spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - c/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
 - 5/ w przypadku gdy wniosek dotyczy członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zgłoszenia gotowości:
 - a/ spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
 - 6/ zobowiązanie pokrycia kosztów ustanowienia odrębnej własności lokalu tj.: kosztów zawarcia umowy oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,

4. Wniosek wniesiony przez przedstawiciela prawnego członka winien być złożony łącznie z dokumentem uprawniającym do działania w jego imieniu a także zgodą sądu opiekuńczego na dokonanie czynności w jego imieniu członka.
5. Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do małżonków, wniosek o przeniesienie na odrębną własność lokalu powinien pochodzić od nich obojga poprzez własnoręczne złożenie podpisów na wniosku bądź załączenie pełnomocnictwa drugiego małżonka z poświadczeniem podpisu.
6. Postanowienie ust. 5 dotyczy również sytuacji, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu należące do jednego z małżonków, po przeniesieniu na odrębną własność zostanie objęte małżeńską wspólnotą majątkową.

§ 42

1. Zarząd rozpatruje wniosek członka niezwłocznie, nie później niż w terminie trzech miesięcy, liczonym od dnia jego złożenia.
2. O sposobie rozstrzygnięcia wniosku Zarząd zawiadamia uprawnionego lub uprawnionych na piśmie w terminie 14 dni.
3. W zawiadomieniu Zarząd określa wysokość należności wobec Spółdzielni z tytułu:
 - 1/ przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami oraz wysokość spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji przypadającej na dany lokal,
 - 2/ zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.

§ 43

Po dokonaniu przez członka wpłat wskazanych w zawiadomieniu, Zarząd jest obowiązany niezwłocznie zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, zawiadamiając zainteresowanego lub zainteresowanych o terminie i miejscu zawarcia aktu notarialnego.

§ 44

1. Zarząd może wstrzymać rozpatrywanie wniosku o przeniesienie na odrębną własność lokalu w przypadku, gdy w chwili złożenia wniosku:
 - 1/ toczy się postępowanie wewnątrzspółdzielcze lub sądowe związane z prawem do lokalu, którego wniosek dotyczy,
 - 2/ nie jest uregulowane prawo spadkowe do wkładu mieszkaniowego po zgonie jednego z małżonków, którym wspólnie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 3/ nie zostało przeprowadzone postępowanie o nabycie spadku po zgonie osoby posiadającej w całości lub w części ułamkowej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

- 4/ nie jest wskazana, po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, osoba uprawniona do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przydzielonego lub ustanowionego na rzecz małżonków.
2. W takim przypadku rozpatrzenie wniosku wstrzymuje się do czasu zakończenia postępowania, o którym mowa ust. 1 lub ustalenia osób uprawnionych.

§ 45


1. Po śmierci członka, który złożył wniosek o przeniesienie na odrębną własność przysługującego mu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli brak jest uprawnionych zamieszkałych razem z byłym członkiem: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, spadkobiercy członka mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.
2. Po śmierci członka, który złożył wniosek o przeniesienie na odrębną własność przysługującego mu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.
3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2 uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wstąpienia z żądaniem przeniesienia przez członka Spółdzielni.

§ 46

Niedopuszczalne jest przeniesienie na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 47

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22 lutego 2010r. - uchwałą Nr 5/2010 i obowiązuje od dnia 25 lutego 2010r.
2. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25 stycznia 2005r. – uchwałą Nr 1/2005.
3. Załączniki o numerach 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12 z Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 25 stycznia 2005r. pozostają w mocy i stanowią załączniki do Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 22 lutego 2010r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Stanisław Tonowicz