

**R E G U L A M I N**  
przyjmowania w poczet członków,  
ustanawiania praw do lokali oraz zamiany  
i najmu lokali Spółdzielni Mieszkaniowej  
**„PRZEDWIOŚNIE „**  
**w Nałęczowie**

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
**„PRZEDWIOŚNIE”**  
ul. Partyzantów 12, tel 50-14-153  
24-140 Nałęczów  
NIP 716-00-24-332, REGON 000486741

**23.10.2008 r**



## Postanowienia ogólne

### § 1

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna.

### § 2

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1/ małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 2/ spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
  - 3/ przypadło jej wskutek śmierci małżonka lokatorskie prawo do lokalu, przysługującego uprzednio obojgu małżonkom,
  - 4/ jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub niedokonania czynności określonych statutem,
  - 5/ nabyła własnościowe prawo do lokalu lub udział we własnościowym prawie do lokalu lub prawo odrębnej własności, ekspektatywę tych praw w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  - 6/ ubiega się o członkostwo w związku ze zmianą mieszkania,
  - 7/ oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zwartej ze Spółdzielnią:
    - a/ spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - b/ prawa odrębnej własności lokalu.
  - 8/ ubiega się o ustanowienie spółdzielczego prawa do zajmowanego lokalu mieszkalnego do którego prawo wygasło na skutek wykluczenia ze Spółdzielni i ustała przyczyna stanowiąca podstawę wykluczenia.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1/ oczekuje na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią,



2/ nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

## **Przyjęcia w poczet członków**

### **§ 3**

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w regulaminie. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni w trybie § 2 ust. 1 pkt 7 i ust. 2 pkt 1 powinna odpowiadać liczbie lokali będących w dyspozycji Spółdzielni przeznaczonych dla członków Spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej i podpisana przez przystępującego do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, nie mniej niż minimum określone w § 12 statutu Spółdzielni, stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny bądź użytkowy, ubiega się. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu Sp- ni lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Wzór deklaracji stanowi załącznik nr 1 i 2 do regulaminu.

### **§ 4**

1. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby spełniającej warunki określone w § 2 niniejszego regulaminu.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O treści uchwały Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.



3. W uchwale odmawiającej przyjęcia 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. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna tj. dalsze odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie służą.
4. Członek jest obowiązany wnieść wpisowe i udziały w wysokości określonej w Statucie, w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków.

### **Zawarte umowy w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania – tryb postępowania**

#### **§ 5**

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr wcześniej zawartych umów w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania spółdzielczego.
2. Dotychczas zawarte umowy z członkami zachowują ważność.
3. Raz nadany przez Spółdzielnię numer umowy nie podlega zmianom.
4. Z osobą przyjętą w poczet członków po ustaniu członkostwa osoby bliskiej w okresie oczekiwania na uzyskanie spółdzielczego prawa do mieszkania, Spółdzielnia nie zawiera umowy, o której mowa w ust.1, a wniosek o uzyskanie prawa do mieszkania jest rozpatrywany w kolejności wynikającej z daty przyjęcia jej w poczet członków.
5. W kolejności wynikającej z numeru umowy, o której mowa w ust.1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lokatorskiego lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie wnieśli wkład i przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
6. W kolejności analogicznej jak w ust.5 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
7. Jeżeli Członek oczekujący na ustanowienie prawa do mieszkania spółdzielczego odmawia zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa, mimo składanych mu na piśmie co najmniej trzech różnych ofert, lub nie składa przez okres 2 lat żadnych wniosków i deklaracji zawarcia umowy o budowę lokalu mieszkalnego jak również gdy nie zgłasza Spółdzielni przez okres 2 lat zmiany podanego przez niego w deklaracji adresu, a pisma kierowane przez Spółdzielnię na znany jej adres są zwracane – może zostać wykreślony z rejestru członków.



8. Spółdzielnia przeprowadza postępowanie wyjaśniające w stosunku do osób nie zainteresowanych uzyskaniem spółdzielczego prawa do lokalu, a w przypadku braku możliwości uzyskania kontaktu z członkiem lub braku odpowiedzi na składane propozycje przez okres dwóch lat – zarząd Spółdzielni wystąpi z wnioskiem do Rady Nadzorczej o wykreślenie takich osób z rejestru członków Spółdzielni.
9. Umowa określająca kolejność przydziału mieszkania wygasa z chwilą uzyskania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w formie umowy zawartej przez Spółdzielnię z członkiem Spółdzielni.

### **Tytuły prawne do lokali**

#### **§ 6**

1. Dla zaspokojenie potrzeb lokalowych członków, Spółdzielnia może na ich rzecz ustanowić:
  - 1/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 2/ prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowy udział we własności garażu wielostanowiskowego
2. Spółdzielnia może budować mieszkania i ustanawiać prawo odrębnej własności na rzecz osób nie będących jej członkami na zasadach określonych w § 13 Statutu Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu.

### **Ustanowienie praw do lokali mieszkalnych**

#### **§ 7**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. Lokatorskie prawo do lokalu ustanowione w trybie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych należy do małżonka, który nabył prawo do wkładu mieszkaniowego, chyba że małżonkowie złożą zgodne oświadczenie, że ma ono przysługiwać obojgu.



5. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ma należeć do małżonków, umowa winna być zawarta z obojgiem małżonków.
6. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób , z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna osoba chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
7. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu do używania , a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
8. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego , zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
10. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

## § 8

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynkach zrealizowanych z udziałem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz ;
  - 1/ na rzecz członków przyjętych w trybie art.15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2/ na rzecz osób zamieszkujących w zasobach Spółdzielni przyjmowanych ponownie w poczet członków po wykluczeniu lub wykreśleniu,
2. Odzyskane przez Spółdzielnię mieszkania winny być zadysponowane na rzecz członków na warunkach prawa odrębnej własności.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może wolny w sensie fizycznym lub prawnym lokal mieszkalny zasiedlić na podstawie umowy najmu zawartej z członkiem lub byłym członkiem, któremu wygasło prawo do lokalu albo na rzecz osoby, która swoje prawa wywodzi od członka lub byłego członka.



## § 9

1. O każdorazowym zamiarze rozpoczęcia realizacji inwestycji mieszkaniowych i warunkach składania ofert na uzyskanie prawa do lokali w w planowanych do realizacji budynkach - Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany poinformować członków Spółdzielni , oraz wszystkie inne osoby poprzez odpowiednie ogłoszenie w Biurze Spółdzielni z zastrzeżeniem postanowień ust.3. Taki sam tryb informowania odnosi się również do mieszkań z tzw. odzysku.
2. Informację, o której mowa w ust.1 Zarząd przekazuje co najmniej na 7 dni przed upływem terminu składania ofert.
3. Członkowie oczekujący na ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego, którzy złożyli oświadczenie o gotowości ubiegania się o mieszkanie z nowych inwestycji powinni być powiadamiani na piśmie o zamiarze rozpoczęcia inwestycji i warunkach finansowych w terminie określonym w ust.2.

### **Kolejność zawierania umów**

## § 10

1. Kwalifikowanie ofert na zawieranie umów o ustanawianie tytułów prawnych do lokali mieszkalnych z nowych inwestycji odbywa się w następującej kolejności:
  - 1/ oferty składane przez członków oczekujących na uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu w kolejności wynikającej z zawartych ze Spółdzielnią umów, o których mowa w § 5.
  - 2/ oferty składane przez członków oczekujących nie posiadających umów o których mowa w § 5 figurujących w rejestrze członków oczekujących na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.
2. Po wyczerpaniu ofert członków wymienionych w ustępie poprzedzającym, Spółdzielnia zawiera umowy z innymi osobami, które złożą oferty zakupu mieszkań w Spółdzielni na zasadach określonych w § 13 i 31 Statutu Spółdzielni:
  - 1/ w przypadku realizacji inwestycji mieszkaniowych ( uzupełnienie zabudowy ) pierwszeństwo mają oferty składane przez osoby nie posiadające tytułów prawnych do lokali , będące zstępnymi członków posiadających tytuły prawne do lokali w Spółdzielni.
  - 2/ oferty innych osób nie posiadających tytułów prawnych do lokali mieszkalnych .
  - 3/ oferty pozostałych osób w tym również posiadających tytuły prawne do innych lokali mieszkalnych.



3. Kwalifikowanie ofert na zawieranie umów o ustanowienie tytułów prawnych do lokali mieszkalnych z nowych inwestycji i na zakup mieszkań w budynkach budowanych przez Spółdzielnię według kryteriów określonych w ust.1 i 2 odbywa się po upływie 14 dni od daty ukazania się ogłoszeń o których mowa w § 9.

## **Umowy o budowę lokali**

### **§ 11**

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie / uzyskanie / spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności , z nowych inwestycji, 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 spółdzielczego prawa do tego lokalu lub prawa odrębnej własności, a ponadto powinna zawierać między innymi:
  - 1/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz do uczestnictwa w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
  - 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu ,
  - 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu i terminów ich wnoszenia,
  - 4/ określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Z osobą zakwalifikowaną do uzyskania prawa odrębnej własności na zasadach określonych w § 10 ust.2 Spółdzielnia zawiera umowę przyrzeczenia ustanowienia prawa odrębnej własności do lokalu po jego wybudowaniu.

## **Ustanowienie praw do lokali z odzysku**

### **§ 12**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie fizycznym , do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania może być przez Spółdzielnię zadysponowane na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.



2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal , do którego wygasło na rzecz Spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo – może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokali, o których mowa w ust. 1 i 2 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
4. Członkowie, o których mowa w ust.3 zawiadamiani są pisemnie o możliwości uzyskania prawa odrębnej własności lokalu oraz poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych , pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący członek Spółdzielni.
6. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom , o których mowa w ust.3 Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust.1 i 2 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego.
7. Zawiadomienie o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu odbywa się poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynku biura Zarządu Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, co najmniej na 10 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

## **Zasady zasiedlania mieszkań**

### **§ 13**

1. Wielkość uzyskiwanego mieszkania powinna odpowiadać potrzebom członka , jego rodziny i innych osób pozostających z członkiem we wspólnym gospodarstwie domowym w chwili uzyskiwania tytułu prawnego do lokalu, z tym że powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę nie może wynosić mniej niż 5m<sup>2</sup> .
2. Normy zasiedlania mieszkań lokatorskich wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego określają przepisy ustawy o popieraniu niektórych form budownictwa mieszkaniowego.

### **§ 14**

1. Członek powinien dokonać wszelkich niezbędnych formalności związanych z uzyskaniem tytułu prawnego do zaproponowanego lokalu tj. zgromadzić na koncie Spółdzielni



niezbędne środki na wkład ewentualnie pobrać pismo ze Spółdzielni i złożyć do likwidacji książeczkę mieszkaniową w terminie 30 dni od daty zawiadomienia przez Spółdzielnię o konieczności załatwienia tych formalności lub w innym określonym w umowie zawartej z członkiem.

2. W wypadku niedokonania obowiązków, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia może uchylić się od skutków prawnych oświadczenia woli dotyczącego zaproponowanej lokalizacji.

### § 15

Spółdzielnia powiadamia na piśmie członka o dacie postawienia do jego dyspozycji zarezerwowanego dla niego lokalu. W piśmie tym Spółdzielnia określa również początek i wysokość naliczania opłat za korzystanie z lokalu.

### Najem lokali

#### § 16

1. Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe wolne w sensie prawnym, w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność, jeżeli jest to uzasadnione interesem Spółdzielni.
2. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być zarówno członkowie i inne osoby fizyczne jak i osoby prawne.

#### § 17

Najemcami lokali mieszkalnych mogą być następujące osoby fizyczne:

- 1/ członkowie Spółdzielni, którzy utracili możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym mieszkaniu na skutek klęski żywiołowej,
- 2/ członkowie Spółdzielni przeprowadzający remont we własnym zakresie i za zgodą Spółdzielni, wymagającego opróżnienia mieszkania przez wszystkich domowników,
- 3/ członkowie realizujący zamianę – na okres niezbędny do przeprowadzenia prac remontowych w nowo – zasiedlanym lokalu,
- 4/ pracownicy Spółdzielni poprzednio posiadający umowę najmu zakładowych lokali mieszkalnych,



- 5/ byli członkowie lub osoby bliskie byłych członków, którzy utracili prawo do lokalu lub roszczenia o to prawo ,
- 6/ inne osoby zajmujące lokale spółdzielcze , których eksmisja jest nie wskazana ze względów społecznych.

## § 18

1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wniesienia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu i znajdujących się w nim urządzeń przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wpłaty oraz zasady jego zwrotu określa Zarząd w umowie najmu.
2. Zarząd Spółdzielni może zwolnić osobę fizyczną od wniesienia kaucji, o której mowa w ust.1 biorąc pod uwagę jej sytuację materialną.

## § 19

Do najmu lokalu w sprawach nie uregulowanych w Statucie, niniejszym regulaminie i w umowie najmu mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

## Postanowienia końcowe

### § 20

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni dnia 23.10.2008 r z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Jednocześnie traci moc „Regulamin przyjmowania w poczet członków, przydziału , zamiany i najmu lokali oraz przetargu o pierwszeństwo przyjęcia w poczet członków i przydziału lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Nałęczowie „, uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 22.06.1998 r.

**SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Przedwiośnie” w Nałęczowie  
*Michał*  
**Michał Wojczuk**

**RADA NADZORCZA**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„PRZEDWIOŚNIE”**  
w Nałęczowie

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ  
S.M. "Przedwiośnie" w Nałęczowie  
*Barbara Olszta*  
**Barbara Olszta**

