

## REGULAMIN

**Przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, oraz najem lokali i dzierżawa terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach**

### **I. Postanowienia ogólne**

#### **§1**

1. Regulamin określa zasady i sposób przyjmowania w poczet członków Spółdzielni, ustanawiania spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, ustanawiania praw odrębnej własności lokali, wynajmowania lokali, oraz zamiany lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach
2. W zakresie nie uregulowanym niniejszym „Regulaminem ‘ ’ stosuje się przepisy
  - Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach zwany dalej statutem
  - ustawa z dnia 16.09.1982r Prawo spółdzielcze zwanej dalej „Prawem spółdzielczym” ( t.j. Dz.U. z 2017r. poz.1089 z późn. zm.),
  - ustawa z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych zwanej dalej „usm” ( t.j. Dz. U. z 2018r poz. 845 z późn. zm.),
  - ustawa z dnia 24.06.1994r o własności lokali zwanej dalej uowl.( t.j. Dz.U. z 2000r Nr 80 poz.903 z późn. zm.),
  - ustawa z dnia 17.12.2009r o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej uooplmgz. (t.j. Dz. U. z 2010r Nr 3 poz.13)

## II. Przyjmowanie w poczet członków

### §2

1. Członkiem Spółdzielni jest 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 mieszkalnego;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem art. 3 ust.3<sup>2</sup>pkt 5 i 6 usm;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności ‘’
2. 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.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywą własności., jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. 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. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji.
6. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać ;
  - 1) imię i nazwisko, PESEL oraz miejsce zamieszkania;
  - 2) nazwę, siedzibę, REGON oraz NIP – w przypadku osoby prawnej.
7. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub w przypadku zarządu jednoosobowego osób do tego przez Radę Nadzorczą upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

8. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.

### §3

#### 1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą;

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust.4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust.2 i 3 usm, 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 którym mowa w art.15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust.2 i 3 usm, 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 lub 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.

#### §4

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 ust.1 usm;
  - 7) śmierci członka, a w przypadku osoby prawnej- jej ustania;
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust.1 i art.26 usm.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

#### §5

1. Członek będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, z zastrzeżeniem § 48 ust.2 Statutu ,które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni od daty złożenia pisemnego wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

#### §6

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania ( w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę) datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

### **III. Tytuły prawne do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.**

#### **§ 7**

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może m. in.:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni;
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.;
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub (współwłasność) Spółdzielni.

#### **§8**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem Spółdzielni. Umowę zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia, na warunkach określonych w Statucie przeniosła na członka własność tego lokalu.

#### **§9**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, na jej stronie internetowej oraz przez publikację w prasie lokalnej.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej.

3. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu określone są w „Regulaminie przeprowadzania przetargów na odzyskane lokale mieszkalne w celu zbycia odrębnej własności do lokali, ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach.”

#### **§ 10**

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, następuje z chwilą zawarcia umowy w formie aktu notarialnego między członkiem a Spółdzielnią reprezentowaną przez Zarząd.

Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

2. Z chwilą zawarcia umowy, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

#### **IV. Najem lokali**

#### **§ 11**

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu zarówno członkom Spółdzielni, jak i osobom nie będącym członkami Spółdzielni (osobom fizycznym i osobom prawnym).

#### **§ 12**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu będące jej własnością tj. lokale użytkowe, garaże.

2. Przy wynajmowaniu lokali o innym przeznaczeniu, Zarząd bierze pod uwagę potrzeby mieszkańców danego osiedla zgłaszane przez Walne Zgromadzenie.

3. W razie większej ilości ofert na najem lokalu, Zarząd przy wyborze oferty kieruje się oferowanym czynszem, zakresem i przedmiotem działalności gospodarczej prowadzonej przez oferenta, odpowiadającej potrzebom członków lub warunkom określonym przez Spółdzielnię oraz wiarygodnością ekonomiczną i finansową oferenta.

### § 13

1. Umowa najmu może być zawarta na czas określony lub nieokreślony.

Umowę sporządza się w formie pisemnej.

2. W przypadku najmu lokalu użytkowego na cele prowadzonej działalności gospodarczej,

osoba składająca ofertę powinna złożyć w szczególności zaświadczenie o wpisie do ewidencji

podmiotów gospodarczych ( w przypadku osób prawnych wypis z rejestru sądowego ),

zaświadczenie o nadaniu nr REGON i NIP.

### § 14

1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji

zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu

w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

### § 15

1. Wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego oraz lokali o innym przeznaczeniu może nastąpić z przyczyn i w terminach określonych w umowie.

2. Wypowiedzenie powinno być dokonane na piśmie.

3. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli:

1) pomimo pisemnego upomnienia lokator nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z

innych lokali, lub

- 2) jest w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgodny Spółdzielni, lub
- 4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu.

## **§ 16**

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem do umów najmu należy stosować przepisy art. 659 - art. 692 Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

## **V. Zamiana lokali**

### **§ 17**

1. Zamiana lokali mieszkalnych może występować jedynie w formie zamiany cywilnej i dotyczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz prawa odrębnej własności.
2. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

### **§ 18**

## **VI. Dzierżawa terenu**

1. Spółdzielnia może wydzierżawiać osobom fizycznym i prawnym na czas określony tereny, do których posiada prawo wieczystego użytkowania lub własności.
2. Dobór dzierżawców terenu następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki dzierżawy terenu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z dzierżawcą. Zasady i warunki zawierania umów określa Zarząd.



## VII. Postanowienia końcowe

### § 19

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej nr 46 z dnia 15 grudnia 2020r i obowiązuje od dnia 15.12.2020 r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc "Regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz najem lokali i dzierżawa terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach zatwierdzony uchwałą nr 2/2009 z dnia 24.03.2009r

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....

Przewodniczy Rady Nadzorczej

.....

**Uchwała nr ...../2020**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach**

**z dnia .....**

w sprawie: zatwierdzenia “ Regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz najem lokali i dzierżawa terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach.”

Na podstawie § 42 ppkt 24 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwała co następuje :

§ 1

Przyjąć i zatwierdzić “ Regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz najem lokali i dzierżawa terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

2 .Z chwilą obowiązywania niniejszego Regulaminu traci moc „ Regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, oraz najem i dzierżawa terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach” uchwalony uchwałą nr 2/2009z dnia 24.03.2009r.

§ 3

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Za uchwałą głosowało ..... obecnych i uprawnionych do głosowania, przeciwko uchwale..... wstrzymało się od głosu.....

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej