

REGULAMIN

przyjmowania w poczet członków, ustanawiania i zamiany spółdzielczych praw do lokali, oraz zmiany tytułów praw do lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” w Krakowie

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni.

Rozdział I Przyjmowanie w poczet członków

§ 1

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, o ile spełnia wymogi Statutu Spółdzielni.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków również w przypadku, gdy nabyła w części ułamkowej w drodze zapisu, dziedziczenia lub umowy:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności
 - 2) ekspektatywę odrębnej własności lokalu, jednakże, jeżeli nabycie nastąpiło na rzecz kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że prawo przysługuje wspólnie małżonkom.

§ 2

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja, oraz zmiany danych w deklaracji, w szczególności dalsze udziały, adres do doręczania korespondencji, wymagają formy pisemnej.
2. Deklaracja składana przez osobę fizyczną powinna być podpisana przez przystępującego do Spółdzielni własnoręcznie i powinna zawierać:
 - 1) jego nazwisko i imię oraz miejsce zamieszkania,
 - 2) ilość zadeklarowanych udziałów, nie mniej jednak niż minimum określone w § 20 Statutu,
 - 3) określenie o jaki lokal się ubiega (mieszkalny lub o innym przeznaczeniu),
 - 4) dane dotyczące wkładu oraz sposobu wniesienia,
 - 5) wskazanie adresu do doręczania 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 pismem wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
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) oczekuje na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu (lub lokalu o innym przeznaczeniu) na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

- 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu innym przeznaczeniu, bądź prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, postępowania egzekucyjnego.
3. Członkowi, o którym mowa 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 § 20 Statutu,
 - 3) dane dot. wkładu i sposobu jego wniesienia,
 - 4) określenie na jaki lokal (mieszkalny lub o innym przeznaczeniu) oczekuje
 - 5) wskazanie adresu dla doręczania korespondencji.
2. Przystępująca do Spółdzielni osoba prawna winna do deklaracji dołączyć wyciąg z właściwego rejestru.
3. Wzór deklaracji stanowi załącznik nr 2 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.
2. Rejestr członków Spółdzielni zawiera następujące rubryki:
 - 1) numer członkowski = kolejny nr rejestru,
 - 2) nazwisko i imię, a w odniesieniu do osób prawnych – nazwa,
 - 3) adres, a w odniesieniu do osób prawnych – siedziba oraz adres lokalu, do którego członek posiada prawo lub udział w prawie,
 - 4) data przyjęcia do Spółdzielni,
 - 5) ilość i data zadeklarowanych udziałów,
 - 6) data ustania przynależności do Spółdzielni,
 - 7) przyczyna ustania członkostwa,
 - 8) uwagi, w których wpisuje się podstawę prawną nabycia członkostwa.Wzór rejestru stanowi załącznik nr 3 do regulaminu.
3. Prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni przysługuje członkowi Spółdzielni, jego małżonkowi i wierzycielowi Członka.

§ 6

1. Osoby zainteresowane ustanowieniem na ich rzecz odrębnej własności lokalu na podstawie zawartych umów o budowę lokalu w realizowanej przez Spółdzielnię inwestycji, przyjmowane są w poczet członków w kolejności składania pisemnych wniosków.
2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 winny zawierać:
 - 1) imię i nazwisko
 - 2) stan cywilny
 - 3) adres lub adresy zameldowania na pobyt stały małżonków
 - 4) adres dla korespondencji
 - 5) numer PESEL, seria i nr dowodu tożsamości
 - 6) określenie lokalu, o który wnioskujący się ubiega (mieszkalny lub o innym przeznaczeniu)
 - 7) inne dane niezbędne do sporządzenia umowy
 - 8) zapewnienie o gotowości zawarcia umowy przedwstępnej dot. budowy lokalu.

3. 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 oraz poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

Rozdział II Ustanawianie praw do lokali

§ 7

1. Dla zaspokojenia potrzeb lokalowych członków Spółdzielnia może na ich rzecz ustanawiać:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
 - 2) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu
2. Ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z wykorzystaniem Krajowego Funduszu Mieszkaniowego następuje wyłącznie na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Ustanawiane prawa do lokalu w danym roku kalendarzowym ewidencjonowane są w rejestrze, prowadzonym oddzielnie dla praw lokatorskich, a oddzielnie dla praw własnościowych. Wzór rejestru stanowi załącznik nr 4 a i 4b do regulaminu.
4. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie prawa do lokalu w realizowanej przez Spółdzielnię inwestycji Zarząd zawiera umowę o budowę lokalu.
5. Umowa wymaga zachowania formy pisemnej.
6. Oprócz danych przewidzianych w § 31 ust.2 i § 32 ust.1 Statutu Spółdzielni, umowa o budowę lokalu winna zawierać :
 - 1) oświadczenie Spółdzielni w sprawie posiadanego tytułu prawnego do gruntu oraz pozwolenia na budowę,
 - 2) określenie wstępnej wysokości całości lub części kosztu budowy oraz zasad i terminów jego wnoszenia (harmonogram wpłat),
 - 3) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz wskazanie okoliczności, w jakich może nastąpić jego zmiana,
 - 4) określenie przyczyn rozwiązania umowy o budowę oraz okresu jej wypowiedzenia,
 - 5) zasady rozliczania z tytułu wniesionego wkładu lub jego części w razie rozwiązania umowy o budowę,
 - 6) termin ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wkładu budowlanego.

Rozdział III Zamiana lokali mieszkalnych

§ 8

1. Przez zamianę mieszkania należy rozumieć zamianę wzajemną pomiędzy członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, bądź pomiędzy członkiem a osobami posiadającymi tytuł prawny do lokali, których właścicielem lub współwłaścicielem nie jest Spółdzielnia.
2. Zarząd jest zobowiązany umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych oraz z osobami posiadającymi prawa do lokali mieszkalnych nie stanowiących 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.
3. Warunki wyrażenia przez Zarząd zgody na wzajemną zamianę lokali mieszkalnych :
 - 1) uregulowanie wszelkich zobowiązań finansowych względem Spółdzielni

- 2) przedłożenie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową lokalu, który jest przedmiotem zamiany w przypadku, gdy prawo do lokalu przysługuje wspólnie małżonkom, zgoda obojga małżonków
4. Zarząd ma prawo nie wyrazić zgody na zamianę wzajemną w przypadku, gdy osoba która posiada prawo do lokalu mieszkalnego nie stanowiącego własności lub współwłasności Spółdzielni zalega z opłatami z tyt. użytkowania lokalu.

§ 9

1. Wnioski członków o zamianę lokalu mieszkalnego, nie wskazujące przedmiotu zamiany, Spółdzielnia rejestruje w kolejności wynikającej z daty ich złożenia z zachowaniem numeracji ciągłej. Rejestr wniosków o zamianę mieszkania jest udostępniany osobom zainteresowanym zamianą.
2. Rejestr, o którym mowa powyżej zawiera następujące rubryki:
 - 1) Nr kolejny wniosku,
 - 2) Data wpływu,
 - 3) Nazwisko i imię członka Spółdzielni,
 - 4) Adres posiadanego lokalu,
 - 5) Powierzchnia zajmowanego lokalu,
 - 6) Oczekiwania względem lokalu zamiennego,
 - 7) Wyrażam zgodę na udostępnienie powyższych danych innym członkom, którzy zgłosili wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego (w tej rubryce członek Spółdzielni składa swój podpis),
 - 8) Uwagi (np. dotyczące dokonania zamiany, rezygnacji z zamiany, itp.).Wzór rejestru stanowi załącznik nr 5.

§ 10.

Członkowie, posiadający spółdzielcze własnościowe prawa lub prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, mogą realizować zamiany przysługujących im praw poprzez zawarcie umowy cywilno-prawnej. Umowa zamiany między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego

Rozdział IV Przenoszenie własności lokalu

§ 11

1. Przeniesienie 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, lub nie posiadają członkostwa, lecz 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, PESEL oraz serię i numer dowodu tożsamości członka, a także dane małżonka, w przypadku gdy z wnioskiem występują małżonkowie
 - 2) wskazanie lokalu podlegającego przeniesieniu

- 3) podpisy osoby lub osób uprawnionych
 - 4) w przypadku, gdy wniosek dotyczy członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zgłoszenie gotowości wniesienia wkładu uzupełniającego wkład budowlany
 - 5) zobowiązanie pokrycia kosztów ustanowienia odrębnej własności tj. kosztów zawarcia umowy oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu, wpisu do księgi wieczystej, a w odniesieniu do członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu również kosztów określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Wniosek składany przez przedstawiciela prawnego członka winien być złożony łącznie z dokumentem upoważniającym do działania w jego imieniu, a także zgodą sądu opiekuńczego na dokonanie czynności w imieniu członka.
 5. Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu należy do małżonków, wniosek w sprawie przeniesienia własności do 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 własności zostanie objęte małżeńską wspólnotą majątkową

§ 12.

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 przydzielonego lub ustanowionego na rzecz małżonków.
2. W takim przypadku rozpatrzenie wniosku wstrzymuje się do czasu zakończenia postępowania, o którym mowa w ust.1 lub ustalenia osób uprawnionych.

§ 13

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

§ 14

Przeniesienie własności lokalu w danej nieruchomości może nastąpić tylko w przypadku podjęcia prawomocnej Uchwały przez Zarząd, po zakończeniu procedur związanych z ujawnieniem w księgach wieczystych prawa wieczystego użytkowania działek gruntowych w granicach wynikających z nowego podziału nieruchomości

**Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 22.11.2006 Uchwała Nr 53/2005r.
Zmiany uchwalone w dn. 26.08.09, uchwała nr 16/2009**