

UCHWAŁA NR .....<sup>28</sup>/2009

z dnia .....<sup>27 października</sup> 2009 roku

w sprawie: **Zatwierdzenia regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań.**

Rada Nadzorcza działająca na podstawie § 42, ust. 2, punkt 1,2 i 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

UCHWAŁA :

§ 1

1. Ustala się regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Traci moc Regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań z dnia 30 listopada 2006 roku.
3. Regulamin określony w ust.1 wchodzi w życie z dniem podpisania niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Obecnych członków Rady - 11  
"Za " uchwałą głosowało - 11  
"Przeciw" uchwale głosowało - 0

Sekretarz Rady Nadzorczej

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**  
*Stanisław Bontkiewicz*

Przewodniczący Rady Nadzorczej

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**  
*Adam Pić*

**RADA NADZORCZA**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Kłodzku

**REGULAMIN  
PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW  
USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI I ZAMIANY MIESZKAŃ  
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KŁODZKU**

**I. PRZYJMOWANIE W POCZET CZŁONKÓW**

**§ 1**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna; w tym także osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub osoba nie mająca zdolności do czynności prawnych.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

**§ 2**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji członkowskiej.
2. Deklaracja winna być pod rygorem nieważności złożona w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel. Za osobę prawną deklarację podpisuje osoba lub osoby uprawnione do składania w imieniu tej osoby oświadczeń woli.
3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni winna być podjęta w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu, z podaniem daty i numeru uchwały. Niezależnie od powyższego uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia lub nie przyjęcia w poczet członków winna być w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia doręczona osobie składającej deklarację.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków winna ona zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty doręczenia.
7. Odwołanie winno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

**§ 3**

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
  - a) oczekuje ustanowienia na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- prawa odrębnej własności lokalu,
  - b) małżonek jest członkiem spółdzielni,
  - c) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
  - d) lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom, przypadło jej wskutek śmierci małżonka,
  - e) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub wskutek nie dokonania czynności określonych statutem,
  - f) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze umowy, dziedziczenia, zapisu, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  - g) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  - h) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art.48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli oczekuje na ustanowienie prawa odrębnej własności lub nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze umowy, dziedziczenia, zapisu, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Przez osoby bliskie należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu.

## II. WPISOWE I UDZIAŁY

### § 1

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa.
2. Wpisowe jest równe  $\frac{1}{4}$  wysokości minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę ( Dz.U. Nr 200 z 2002 roku, poz.1679 z późn. zm.) i obowiązującego w dniu składania deklaracji.
3. Udział jest równy  $\frac{1}{4}$  wysokości minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę ( Dz. U. Nr 200 z 2002 roku, poz. 1679 z późn. zm.) obowiązującego w dniu składania deklaracji.
4. Członek obowiązany jest wnieść następującą liczbę udziałów:  
1/ jeden udział jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego,  
2/ dwa udziały jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu o innym przeznaczeniu lub garażu.
5. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa posiadanego przez członka.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi. Zasady zwrotu udziałów reguluje ustawa – Prawo Spółdzielcze, przy czym zwrot następuje na pisemny wniosek członka nie wcześniej jak po 30 dniach od Walnego Zgromadzenia, na którym podjęto uchwałę zatwierdzającą sprawozdanie finansowe za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

### III. PRZYWRÓCENIE CZŁONKOSTWA

#### § 1

1. Osobie wykluczonej lub wykreślonej w związku z zaleganiem z zapłatą opłat eksploatacyjnych wobec Spółdzielni albo osobie, której ustało członkostwo na podstawie art. 11 ust.1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia może przywrócić członkostwo.
2. Warunkiem ubiegania się o przywrócenie członkostwa jest:
  - złożenie stosownego wniosku do Rady Nadzorczej Spółdzielni,
  - spłacenie całego zadłużenia wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego oraz egzekucyjnego,
  - terminowe opłacanie należności za korzystanie z lokalu przez okres co najmniej 3 miesięcy od daty spłacenia całego zadłużenia.
3. Uchwałę w przywróceniu członkostwa po ustaniu przyczyn wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub o odmowie przywrócenia podejmuje Rada Nadzorcza z uwzględnieniem całokształtu okoliczności sprawy w terminie <sup>3</sup> ~~miesiący~~ (TRZECH) *tygodni* od złożenia wniosku.
4. O sposobie załatwienia sprawy Rada Nadzorcza powiadamia zainteresowaną osobę w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały, doręczając jej stosowną uchwałę.
5. Uchwała odmawiająca przywrócenia członkostwa musi zawierać uzasadnienie.
6. Osoba, której wniosek o przywrócenie członkostwa został rozpatrzony przez Radę Nadzorczą pozytywnie - zostaje wpisana do rejestru członków pod poprzednim numerem, nie musi składać deklaracji członkowskiej, wpłacać wpisowego i udziałów ani uzupełniać wkładów, *o ile nie zostały zwrócone w jakiejkolwiek formie.*
7. Przywrócenie członkostwa nie jest możliwe, jeżeli lokal zajmowany przez osobę, która o przywrócenie się ubiega został przez Spółdzielnię zbyty lub zasiedlony po utracie członkostwa.
8. Jednocześnie z przywróceniem członkostwa Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o uchyleniu wcześniejszej uchwały o wykluczeniu, wykreśleniu, wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

### IV. USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI MIESZKALNYCH

#### § 1

- 1 Kolejność zaspakajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni. Spółdzielnia prowadzi rejestr zawartych umów.
- 2 W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu.

*Duszy*

*HR* *o*

- 3 W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.1 członek ma prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
- 4 O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust.3 członek powiadamiany jest pisemnie.
- 5 Zarząd Spółdzielni może zaoferować lokal mieszkalny z pominięciem zasady ustanowionej w ustępie 1 w przypadku, gdy dotyczy to lokalu nadal zasiedlonego i obciążonego spłatą kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę tego lokalu, jeżeli członek mający prawo do tego lokalu wystąpi do Spółdzielni z ofertą zdania lokalu i stwierdzenia wygaśnięcia tego prawa, a jednocześnie wskaże osobę, wyrażającą zgodę na:
  - a) przejęcie lokalu,
  - b) uregulowanie wraz z przejęciem lokalu spłaty kredytu związanego z tym lokalem.

## § 2

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, spółdzielnia może:
  - a) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali,
  - c) wynajmować lokale mieszkalne.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. Z osobą wygrywającą przetarg zostaje zawarta umowa notarialna przeniesienia odrębnej własności lokalu, po wpłaceniu na konto spółdzielni pełnej kwoty zaoferowanej w przetargu, pomniejszonej o wpłacenie wadium. Umowa aktem notarialnym będzie podstawą do przekazania lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem przetargu osobie wygrywającej przetarg.

## V. ZAMIANY MIESZKAŃ

### § 1

Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:

- 1 Zamiana cywilna – występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinny) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
- 2 Zamiana spółdzielcza – dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.

- 3 Zamiana za zgodą innej Spółdzielni – zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
- 4 Zamiana za zgodą gminy – zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

#### § 2

1. Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić ewidencję wniosków o zamianę spółdzielczych lokali mieszkalnych i udostępniać ją zainteresowanym.
2. Wniosek o zamianę powinien zawierać:
  - skazanie potrzeb uzasadniających zamianę,
  - warunki, którym powinno odpowiadać nowe mieszkanie, ewentualnie wskazanie mieszkania, o ile członek porozumiał się z inną osobą, co do zamiany.

### VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 1

Niniejszy regulamin nie dotyczy piwnic, suszarni oraz innych pomieszczeń adaptowanych na lokale mieszkalne. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

#### § 2

W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie obowiązują przepisy Statutu Spółdzielni, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Prawa Spółdzielczego

#### § 3

Niniejszy regulamin obowiązuje przy podejmowaniu decyzji w sprawach członkowsko - mieszkaniowych zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 28/2009 z dnia 27 października 2009 roku. Zastępuje on regulamin zatwierdzony Uchwałą nr 48/2006 z dnia 30 listopada 2006 roku.

**RADA NADZORCZA**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Kłodzku

**SEKRETARZ**  
RADY NADZORCZEJ

*Stanisław Bontkiewicz*  
SEKRETARZ

RADY NADZORCZEJ

**PRZEWODNICZĄCY**  
RADY NADZORCZEJ

*Adam Pił*  
PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

*Dawid*