

# REGULAMIN

## Przyjmowania członków, ustanawiania praw i zamiany lokali mieszkalnych oraz najmu lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „PODGÓRZE”

### I. Przyjmowanie w poczet członków

#### § 1

1. Przyjęć w poczet członków dokonuje Zarząd Spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem jej nieważności .
3. Deklaracja przystąpienia do Spółdzielni winna być podpisana przez ubiegającego się o członkostwo z podaniem numeru PESEL. W imieniu osoby fizycznej nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską podpisuje przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).  
Jeżeli przystępujący do Spółdzielni jest osobą prawną, deklaracja powinna zawierać jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, a nadto winien być dołączony skrócony wyciąg z rejestru sądowego.  
Równocześnie osoba fizyczna lub osoba prawna składająca deklarację o przystąpieniu do Spółdzielni winna wpłacić wymagane wpisowe.
4. Fakt przyjęcia w poczet członków potwierdzony jest na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

#### § 2

Liczba członków oczekujących w Spółdzielni na ustanowienie praw do lokali mieszkalnych powinna odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku.

#### § 3

Prawo ubiegania się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni posiada każda osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, która:

- 1) zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy, albo też zaliczkę na wkład budowlany w wymaganej wysokości,
- 2) ubiega się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa do lokalu lub garażu,

- 3) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu, w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
- 4) jest małżonkiem członka Spółdzielni,
- 5) jeżeli w związku z podziałem małżeńskiego majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa przypadło jej spółdzielcze prawo do lokalu,
- 6) na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy, oczekuje na ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
- 7) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą mieszkania

#### § 4

Prawo ubiegania się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni przysługuje osobie fizycznej-obcokrajowcowi, który posiada kartę pobytu stałego, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

#### § 5

Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni o ile ubiega się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa lub odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu i zgromadziła wymagany wkład budowlany lub zaliczkę na wkład budowlany w ustalonej wysokości.

#### § 6

Członkiem może zostać również osoba małoletnia oraz osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mająca takiej zdolności ,o ile:

- 1) nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu,
- 2) ubiega się o członkostwo na podstawie:
  - a) art.15 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z wygaśnięciem lokatorskiego prawa do lokalu na skutek ustania członkostwa,
  - b) art.15 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z ustaniem członkostwa w okresie oczekiwania na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - c) art.17<sup>4</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z ustaniem członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka przed ustanowieniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
- 3) rodzice przenieśli na jej rzecz po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa własnościowe prawo do lokalu, które wchodziło w skład majątku małżonków.

## § 7

Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:

- 1) osoby, która nabyła własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywę własnościowego prawa do lokalu, prawo lub ekspektatywę odrębnej własności lokalu, ich spadkobierców, zapisobiorców oraz licytanta,
- 2) osoby, której przysługuje roszczenie na podstawie:
  - a) art. 13 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli złożyła w terminie 3 m-cy od dnia w którym przypadło jej prawo do lokalu, deklarację członkowską i odpowiada wymogom Statutu,
  - b) art. 14 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli złożyła w terminie 1 roku od dnia śmierci współmałżonka deklarację członkowską i odpowiada wymogom Statutu,
  - c) art. 15 ust. 1 i ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. osobom bliskim zstępnym i wstępnym takim jak: wnukowie prawnukowie, dziadkowie, rodzice rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, oraz osoby przysposabiające, przysposobione i osoby pozostające w konkubinacie, jeżeli:
    - udokumentują fakt wspólnego zamieszkiwania z byłym członkiem i prowadzenia z nim wspólnie gospodarstwa domowego do chwili zgonu członka Spółdzielni poprzez przedłożenie oświadczeń lokatorów zajmujących sąsiednie mieszkania potwierdzających ten fakt i poświadczenie przez Dział Rozliczeń z Członkami i Windykacji Czynszów zgłoszenia (jeszcze za życia członka Spółdzielni), osoby występującej z roszczeniem, do naliczenia opłat czynszowych oraz brak zaległości czynszowych,
    - złożyły w terminie 1 roku deklarację członkowską i odpowiadają wymogom Statutu.
    - złożyły oświadczenie, że nie przysługuje im prawo do innego lokalu mieszkalnego

W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym,

- 3) osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni,

## § 8

1. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta przez Zarząd Spółdzielni w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.  
O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
2. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

3. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego.

## § 9

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Zarząd może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne ,użytkowe i garaże.

## § 10

1. Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków uzależnione jest od wieloletnich planów inwestycyjnych i ilości odzyskanych mieszkań.
2. Kolejność zaspakajania potrzeb mieszkaniowych ustala się na podstawie zawartych umów.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.2 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, prawa spółdzielczego własnościowego lub prawa odrębnej własności lokalu, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustalenie tego prawa.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.2, członek ma prawo do podpisania 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.

## § 11

1. Umowy o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu winny być zawarte, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej i wyczerpywać zapisy statutowe.
2. Warunki wynajmu oraz warunki jakie powinny spełniać umowy wynajmu określają:
  - dla lokali mieszkalnych – ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
  - dla lokali użytkowych i garaży – odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące umów najmu

## **II. Ustanawianie praw do lokali**

### § 12

Spółdzielnia ustanawia na rzecz członków:

- a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – w drodze umowy,
- b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – w drodze umowy,
- c) prawo odrębnej własności lokalu – w formie aktu notarialnego.

## **III. Zamiana lokali mieszkalnych**

### § 13

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości, może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

### § 14

1. Wolne lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię przeznaczone zostają w pierwszej kolejności do zamiany na rzecz członków SM „Podgórze”.
2. Informacje o lokalach do zamiany umieszcza się na tablicach ogłoszeń w budynkach spółdzielczych przez okres 14 dni.
3. Decyzję dot. rodzaju tytułu prawnego do lokalu (lokatorskie, własnościowe) podejmuje Zarząd.
4. Osoba składająca wniosek o zamianę mieszkania zobowiązana jest wpłacić opłatę rezerwacyjną w wys. 2.500 zł, która będzie w przypadku zrealizowania zamiany zaliczona na poczet wkładu, a przepada w przypadku wycofania się przez członka z realizacji zamiany.
5. Decyzję o kolejności realizacji wniosków o zamianę Zarząd podejmuje uwzględniając:
  - datę złożenia wniosku,
  - warunki zdrowotne rodziny,
  - ilość osób zamieszkujących lokal członka składającego wniosek o zamianę,
  - opinię SKM,
  - wpłacenie opłaty rezerwacyjnej.

## § 15

W przypadku braku ofert na zamianę wolnych lokali Zarząd podejmuje decyzję o ustanowieniu tytułu prawnego do lokalu przy wykorzystaniu procedur przetargowych.

## § 16

Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, z członkami innych Spółdzielni, jak również zamiany z najemcami lokali mieszkalnych, właścicielami lokali w domach jednorodzinnych a także właścicielami stanowiącymi odrębne nieruchomości .

## § 17

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - 1) zamiana cywilna
  - 2) zamiana spółdzielcza
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu ( domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. 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.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

## § 18

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

## **IV Najem lokali**

### **§ 19**

1. Na wynajem mogą być przeznaczone lokale wolne.
2. Wybór najemców następuje w drodze przetargu nieograniczonego.
3. Z osobą pozbawioną praw członkowskich a zajmującą nadal lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, może być zawarta umowa najmu o ile ta osoba podjęła spłatę zadłużenia.
4. Szczegółowe zasady i warunki najmu lokali określa umowa zawierana przez Zarząd z najemcą w oparciu o ustawę o ochronie praw lokatorów i k.c..

### **§ 20**

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Podgórze” w Krakowie w dniu 25 marca 2004 r (uchwała Nr 23) na podstawie § 108 pkt 7 Statutu Spółdzielni i obowiązuje od dnia uchwalenia.