

r.

## **REGULAMIN**

### **PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW, USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI I ZAMIANY LOKALI A TAKŻE ZASAD ZAWIERANIA UMÓW Z CZŁONKAMI SPÓŁDZIELNI O BUDOWĘ, USTANAWIANIA LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO LUB LOKALU O WYODRĘBNIENIE WŁASNOŚCI**

#### **I. PRZYJMOWANIE W POCZET CZŁONKÓW.**

##### **§ 1**

Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne odpowiadające warunkom określonym w § 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie.

##### **§ 2**

Osoba ubiegająca się o członkostwo w Spółdzielni, zobowiązana jest do złożenia pod rygorem nieważności, pisemnej deklaracji o gotowości przystąpienia do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać nazwisko i imię oraz miejsce zamieszkania przystępującego, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną, jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów.

##### **§ 3**

1. Zgodnie z postanowieniami Statutu decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd w formie decyzji.
2. Decyzja Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta i potwierdzona podpisem dwóch członków Zarządu najdalej w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
3. O treści decyzji zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
4. Decyzja odmowna winna zawierać uzasadnienie i pouczenie o przysługującym prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od dnia otrzymania decyzji.

5. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Od decyzji Rady Nadzorczej dalsze odwołanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie służy.
6. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej jeden z warunków, o którym mowa w § 6 ust. 4 Statutu, a także osoby prawnej spełniającej wymogi Statutu, która nabyła spółdzielcze prawo do lokalu, chyba że roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni powstało w związku z wykluczeniem członka Spółdzielni, a przyczyny, które uzasadniały wykluczenie, dotyczą także tej osoby.
7. Po podjęciu decyzji o przyjęciu w poczet członków następuje wpis do rejestru członków Spółdzielni.
8. Wpisowe i udziały należy uiścić przed przyjęciem w poczet członków.

## II. ZAWIERANIE UMÓW.

### § 4

1. Z osobami ubiegającymi się o ustanowienie na ich rzecz prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa do garażu, Spółdzielnia może zawrzeć stosowne umowy o budowę opatrzone datą wg kolejności ich zawarcia, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zawieranie umów o budowę powinno uwzględniać pierwszeństwo dla dotychczasowych członków i ich rodzin.
3. Umowa o budowę powinna zawierać w szczególności :
  - 1) zobowiązanie stron do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie stosownego prawa do tego lokalu,
  - 2) określenie wielkości lokalu, jego lokalizację i pomieszczenia przynależne,
  - 3) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określoną w umowie,
  - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu, w tym wstępny członkowski koszt budowy i wymagany wkład mieszkaniowy lub budowlany,
  - 6) termin oddania lokalu i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy lub budowlany oraz zasady ich wnoszenia (w tym w systemie ratalnym),
  - 7) zakres prac wykończeniowych do realizacji przez członka,
  - 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji,
  - 9) sposób rozwiązania umowy.
4. Kolejność umów podlega odnotowaniu w prowadzonym w Spółdzielni rejestrze umów, z zachowaniem ciągłości. Rejestr winien zawierać :
  - 1) nazwisko i imię członka lub firmę osoby prawnej,
  - 2) adres zamieszkania lub adres siedziby osoby prawnej,
  - 3) datę zawarcia umowy.

## § 5

Jeżeli członek nie wywiązuje się z umowy o budowę lokalu, w szczególności gdy nie wnosi terminowo wpłat na wkład, Spółdzielnia może rozwiązać umowę za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, o ile strony w umowie nie ustanowiły innego terminu wypowiedzenia. Niezależnie od powyższego Spółdzielnia może rozpocząć postępowanie zmierzające do pozbawienia dłużnika członkostwa w Spółdzielni.

### **III. USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI.**

## § 6

Mieszkanie zwolnione przez byłego członka, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest wolne w sensie faktycznym i prawnym, może być przedmiotem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu zawieranej z inną osobą wyłonioną w drodze przetargu.

## § 7

Z członkiem, który w pełni sfinansował koszty budowy lokalu, na jego pisemne żądanie, Zarząd zobowiązany jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych ustawą z 15.12.2000 r. z późniejszymi zamianami.

## § 8

Za lokal użytkowy, uważa się samodzielny lokal lub jego część wykorzystaną na cele inne niż mieszkalne.

## § 9

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącymi członkami Spółdzielni zamieszkującymi dotychczas w danym lokalu.
2. Osoba ubiegająca się o tytuł najmu do lokalu mieszkalnego powinna złożyć do Spółdzielni stosowny wniosek a Zarząd po rozpatrzeniu sprawy w tym dotychczasowej historii relacji członka względem Spółdzielni i podejmie decyzję.

### **IV. ZAMIANA MIESZKAŃ LOKATORSKICH.**

## § 10

1. Zamianą mieszkania w rozumieniu regulaminu jest uzyskanie prawa do lokalu mieszkalnego, w zamian za zrzeczenie się takiegoż prawa do dotychczas zajmowanego mieszkania (zamiana spółdzielcza).

2. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na wnioski zainteresowanych członków.
3. Wnioski w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje poprzez :
  - 1) ustanawianie prawa do lokali mieszkalnych, dla członków ubiegających się o zamianę mieszkań między sobą, po złożeniu przez nich oświadczeń woli o zrzeczeniu się praw dotychczas im przysługujących,
  - 2) zaproponowanie zamiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali, lecz nie wskazali przedmiotu zamiany.
4. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni a użytkownikiem lokalu mieszkalnego spoza Spółdzielni, uzależniona jest od uprzedniego wyrażenia zgody na dokonanie wnioskowanej zamiany przez właściciela który ma być objęty zamianą.

## **V. PRZEKAZYWANIE LOKALI.**

### § 11

Przekazywanie lokalu następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym winny być wyszczególnione wszystkie braki i usterki. Protokół podpisuje przedstawiciel Spółdzielni oraz zainteresowany nabywca.

### § 12

1. Zarząd Spółdzielni informuje nabywców na piśmie o terminie protokolarnego przekazania lokalu.
2. W przypadku zawarcia z nabywcą umowy o udostępnieniu mu przez spółdzielnię lokalu do wykonania niektórych robót wykończeniowych lokal ten będzie mu przekazany w stanie niewykończonym, jednakże w takim, który umożliwi uzyskanie od organu nadzoru budowlanego decyzji administracyjnej o dopuszczeniu budynku do eksploatacji. W takim przypadku protokół powinien określić zakres robót, które nabywca zamierza wykonać na własny koszt oraz stan przekazywanego lokalu.
3. Miesięczne opłaty za korzystanie z lokalu obowiązują od dnia przekazania lokalu do dyspozycji nabywcy.
4. W razie utraty uprawnień do lokalu, w którym na żądanie nabywcy Spółdzielnia dokona zmian w wykończeniu lokalu, nabywca pokrywa koszt przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

## **VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie w dniu 31.03.2010 r., Prot. Nr 51 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.