

REGULAMIN

przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali, przenoszenia własności lokali oraz dokonywania zamian lokali w Łukowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łukowie

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, zawieranie umów o ustanowienie prawa do lokali i zamiana mieszkań następują na podstawie zasad ustalonych w Statucie Spółdzielni i niniejszym Regulaminie.

§ 2.

Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.

II. Przyjmowanie członków

§ 3.

Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych po spełnieniu jednego z następujących warunków:

- 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
- 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
- 3) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom przypadło jej wskutek śmierci małżonka,
- 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską w rozumieniu art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona, oraz osoba która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu) jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem,
- 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię
- 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
- 7) nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji.

§ 4.

1. Osoba ubiegająca się o członkostwo w Spółdzielni obowiązana jest:
 - 1) złożyć podanie do Zarządu Spółdzielni o przyjęcie w poczet członków;
 - 2) złożyć deklarację członkowską w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, miejsce zamieszkania przystępującego, PESEL (w przypadku osoby prawnej: nazwę, siedzibę, numer rejestru, w którym osoba prawna jest zarejestrowana), NIP, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal – mieszkalny czy użytkowy – ubiega się przystępujący oraz podpis. Za osobę nie mającą pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
 - 3) przedłożyć dokumenty dotyczące tytułu prawnego do lokalu, wskazujące na uprawnienie ubiegania się o członkostwo w Spółdzielni;
2. O przyjęciu do Spółdzielni po stwierdzeniu spełnienia warunków decyduje w formie uchwały Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w przypadku osób, o których mowa w § 14 ust. 5 Statutu w terminie jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej, a w pozostałych przypadkach w ciągu sześciu miesięcy. Zainteresowaną osobę Zarząd powinien zawiadomić pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
5. Odwołanie o którym mowa w ust. 4 powinno zostać rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały z jej uzasadnieniem.

§ 5.

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest wpłacić zadeklarowane udziały i wpisowe w wysokości określonej w Statucie w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o przyjęciu w poczet członków. Nie wpłacenie w terminie wpisowego i udziałów może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
2. Członek obowiązany jest wnieść następującą liczbę udziałów:
 - 1) osoba fizyczna:
 - a. w przypadku lokalu mieszkalnego i garażu - 1 udział
 - b. w przypadku lokalu użytkowego - 3 udziały
 - c. w przypadku dzierżawy terenu - 2 udziały
 - 2) osoba prawna:
 - a. w przypadku lokalu mieszkalnego - 2 udziały
 - b. w przypadku garażu - 4 udziały

- c. w przypadku lokalu użytkowego - 5 udziałów
 - d. w przypadku dzierżawy terenu - 3 udziały
3. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.
 4. Członek będący osobą fizyczną i posiadający prawo do lokalu mieszkalnego, w przypadku nabycia prawa do garażu jest zwolniony z obowiązku wnoszenia dodatkowego udziału (wystarczy łącznie 1 udział).
 5. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia wypłaca udziały osobie uprawnionej.
 6. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

§ 6.

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania (w przypadku osób prawnych: nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj - jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany w/w danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków.

III. Ponowne przyjęcie w poczet członków

§ 7.

Osobę wykluczoną lub wykreśloną w związku z zaleganiem z zapłatą należności wobec Spółdzielni, która nadal zajmuje dotychczasowy lokal, Spółdzielnia może ponownie przyjąć w poczet członków.

§ 8.

Warunkiem ponownego przyjęcia w poczet członków jest:

- 1) złożenie stosownego wniosku o przywrócenie członkostwa oraz deklaracji członkowskiej,
- 2) spłacenie całego zadłużenia wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego oraz egzekucyjnego,
- 3) dokonanie wpłaty zadeklarowanego udziału, a jeżeli udział nie został wypłacony po wykluczeniu lub wykreśleniu – uzupełnienie różnicy pomiędzy wpłaconym poprzednio udziałem (nie podlegającym waloryzacji), a udziałem w wysokości obowiązującej w dacie ponownego przyjmowania na członka Spółdzielni;

§ 9.

1. Decyzję o ponownym przyjęciu w poczet członków i ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu po spełnieniu warunków określonych w § 8 podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

2. Uchwała odmawiająca ponownego przyjęcia w poczet członków i ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu zawiera uzasadnienie. Od takiej uchwały przysługuje wniesienie odwołania do Rady Nadzorczej na zasadach określonych w § 22 Statutu.

§ 10.

Osoba ponownie przyjęta w poczet członków Spółdzielni zostaje wpisana do rejestru członków pod kolejnym numerem.

§ 11.

1. Spółdzielnia może odmówić ponownego przyjęcia w poczet członków i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu osobom, które swoim zachowaniem (samodzielnie lub łącznie z członkami rodziny) przyczyniły się do wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni.
2. Z dobrodziejstwa ponownego przyjęcia w poczet członków i ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu członek Spółdzielni może skorzystać tylko raz.

IV. Ustanawianie praw do lokali

§ 12.

Członkom Spółdzielni mogą przysługiwać:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
- 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
- 4) prawo najmu lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.

§ 13.

Umowy w zakresie ustanawiania praw do lokali i przenoszenia własności lokali zawiera Zarząd Spółdzielni na zasadach określonych w Statucie.

V. Zamiany mieszkań

§ 14.

1. Potrzeba dokonania zamiany lokali musi być uzasadniona ważnymi względami życiowymi.
2. Zarząd może nie wyrazić zgody na wzajemną zamianę w przypadku stwierdzenia, że ubiegający się o mieszkanie w Spółdzielni, nie będzie w stanie wypełnić obowiązków statutowych.

§ 15.

1. Spółdzielnia – w ramach istniejących możliwości - umożliwi członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych lub garaży o równorzędnych tytułach prawnych między sobą oraz

z osobami zajmującymi takie lokale w budynkach nie stanowiących własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas posiadanego prawa i pozostawienie dotychczasowego mieszkania do dyspozycji Spółdzielni.
3. Spółdzielcze prawo do lokalu zwolnionego wygasa z chwilą ustanowienia prawa do lokalu zamiennego.
4. Decyzje w sprawach zamiany mieszkań podejmuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.
5. Zamiana lokali między członkiem Łukowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łukowie i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
6. Warunkiem przeprowadzenia zamiany jest brak zaległości w opłatach czynszowych.
7. Do rozliczeń z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz określenia zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
8. Spółdzielnia pobiera od członków Spółdzielni przy zamianie lokali jednorazową opłatę w wysokości 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200. poz. 1679 ze zm.).

§ 16.

Członkowie i osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, mogą realizować zamiany przysługujących im praw poprzez zawarcie umowy cywilno – prawnej. Umowa zamiany między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

VI. Postanowienia końcowe

§ 17.

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Alicja Puch

Waldemar Siurek