

Regulamin
przyjęcia w poczet członków, ustanowienia praw do lokali i zamiany mieszkań
w Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej Zakładów Porcelany „Ćmielów”
w Ćmielowie,

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz.1285) – zwana dalej „UPS”
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz.845 ze zm.) – zwana dalej „USM”
3. Statut Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej Zakładów Porcelany „Ćmielów” w Ćmielowie,

I. NABYCIE CZŁONKOSTWA

§ 1

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 2

Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 UPS stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

1. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, jeżeli są współwłaścicielami lokalu.

2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji.
3. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, adres korespondencyjny na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, PESEL, nr telefonu lub e-mail, z tytułu którego ubiega się o przyjęcie w poczet członków.
4. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób spełniających wymogi Statutu.
6. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
7. W przypadku 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.
8. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 3

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię sześciomiesięcznego terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
2. W przypadku określonym w ust.1 Zarząd Spółdzielni dokonuje wyboru członka spośród współuprawnionych w następujący sposób:
 - 1) w pierwszej kolejności członkostwo w Spółdzielni uzyskuje osoba, która zgodnie z dokumentacją Spółdzielni posiada największy udział w przysługującym prawie do lokalu.
 - 2) w przypadku, gdy udziały w prawie do lokalu są równe o uzyskaniu członkostwa decyduje kolejność alfabetyczna nazwisk i imion współuprawnionych.

§ 4

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa

do lokalu mieszkalnego,

2) nabycia ekspektatywy własności,

3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,

5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 USM, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 USM, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 USM, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,

6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 USM w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 USM, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,

7) podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni w trybie określonym w §2 niniejszego Regulaminu,

8) podjęcia przez Zarząd uchwały o wyborze członka Spółdzielni w trybie określonym w §3 niniejszego Regulaminu.

§ 5

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający:
 - ich imiona i nazwiska,
 - miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę),
 - wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
 - datę przyjęcia w poczet członków
 - datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 6

Członek Spółdzielni obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, a w szczególności o zmianie adresu do korespondencji (w przypadku braku zawiadomienia o zmianie adresu pisma Spółdzielni kierowane na dotychczas wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone).

II. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
 - 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
 - 3) zbycia lub utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
 - 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art.18 USM.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art.24¹ ust.1 i art.26 USM.

Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art.108b UPS dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni.

Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
6. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres ten może ulec skróceniu. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
7. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
8. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

III. USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI

§ 8

1. W ramach prowadzonej działalności, o której mowa w §4 ust. 1 Statutu, Spółdzielnia ustanawia prawa do lokali:
 - 1) odzyskanych przez Spółdzielnię (wolnych w sensie prawnym),
 - 2) do których lokatorskie prawo wygasło i osobom, które prawo to utraciły lub osobom bliskim, przysługują roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Podstawę ustanowienia prawa do lokalu stanowi:
 - 1) protokół z przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zatwierdzonego decyzją Zarządu, oraz wpłata wylicytowanej ceny,
 - 2) zgłoszone na piśmie roszczenie przez osobę uprawnioną stosownie do treści art.14, 15 i 16¹ USM.

§ 9

1. Ustanawianie i przenoszenie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych odzyskanych przez Spółdzielnię po wygaśnięciu prawa odbywa się w drodze przetargu.
2. Warunki i procedura przetargu określone są w odrębnym regulaminie.

§ 10

Obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych powstaje z dniem postawienia do dyspozycji członka przyznanego mu lokalu.

IV. ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH

§ 11

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

§ 13

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Wioletta Orczyk

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Stanisław Rosirzewa