

REGULAMIN
przyjęć w poczet członków, ustanawiania praw do lokali
i zamiany mieszkań w
Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku

Niniejszy regulamin został uchwalony
przez Radę Nadzorczą w dniu 15.12.2011r
(Uchwała nr 141/2011)
(Protokół nr 16/2011)

REGULAMIN

**przyjęć w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań
Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1.

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

- Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze,
- Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r.,
- Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm”,,
- Kodeksu Cywilnego.

§ 2.

Ilekoć w regulaminie jest mowa o:

1. Członku Spółdzielni - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną przyjętą w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku i wpisaną do rejestru jej członków;
2. Wkładzie - należy przez to rozumieć wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany;
3. Lokalu - należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku przeznaczoną na cele mieszkaniowe lub inne (np. usługowe, handlowe oraz użytkowe np. garaże);
4. Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Chełm” w Gdańsku;
5. Indywidualnych zasadach finansowania - należy przez to rozumieć takie rozwiązanie, gdzie przyszli członkowie Spółdzielni zobowiązani są do zapewnienia środków pieniężnych na realizację określonych efektów mieszkaniowych wraz z kompleksową realizacją zadania inwestycyjnego.

Rozdział II

Przyjmowanie w poczet członków

§ 3.

Spółdzielnia dokonuje przyjęć w poczet członków w ramach uprawnień wynikających z § 7 i § 8 Statutu Spółdzielni.

§ 4.

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne spełniające warunki określone w § 8 Statutu.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet Członków Spółdzielni, choćby nie miała zdolności do czynności prawnej lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

§ 5.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych - członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie - o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, ubiega się. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel. Wzór deklaracji członkowskiej stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
2. Oprócz deklaracji osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków składa niezbędne do rozpatrzenia dokumenty. W szczególności osoba, której przysługuje na mocy ustawy roszczenie o przyjęcie w poczet członków, powinna przedstawić stosowny akt notarialny lub prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające zdarzenia, na które się powołuje.
3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu i wpisem do protokolarza Zarządu.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 6.

1. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa, jednak nie później niż do chwili przekazania lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
2. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie stanowi podstawę wykreślenia z rejestru członków.

§ 7.

1. Spółdzielnia określa dane niezbędne do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lub ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na podstawie aktualnego wniosku mieszkaniowego. Wymóg ten dotyczy wszystkich członków i osoby niebędące członkami Spółdzielni.
2. Za aktualny wniosek mieszkaniowy przyjmuje się kompletnie wypełniony druk wniosku o osobach zgłoszonych do wspólnego zamieszkania - jakim posługuje się Spółdzielnia. Wzór tego wniosku stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.
3. Obowiązek aktualizacji danych we wniosku ciąży na członku Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem (np. zmiana adresu stałego zamieszkania, zmiana ilości osób zamieszkujących lokal lub zameldowanych w lokalu). Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za podanie nieprawdziwych danych. Podanie nieprawdziwych danych stanowi podstawę wykluczenia z rejestru członków na podstawie § 16 Statutu.

Rozdział III

Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 8.

1. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 8 ust.1 pkt.7 oraz ust.2 pkt.2 Statutu musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy przez Spółdzielnię lub liczbie odzyskanych lokali wolnych w sensie prawnym.
2. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków oczekujących ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.3.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Za członka nie mającego zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych uznaje się członka nie posiadającego żadnego lokalu mieszkalnego, jak również oczekującego na realizację przez Spółdzielnię zamiany lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.2 i 3 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3, członek powiadamiany jest pisemnie, przy czym w przypadku umowy o ustanowienie

prawa odrębnej własności lokalu zawiadomienie określa także cenę ustaloną w/g wartości rynkowej określonej na podstawie operatu szacunkowego opracowanego przez powołanego przez Zarząd Spółdzielni rzeczoznawcę majątkowego.

6. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.

§ 9.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka oczekującego Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka oczekującego Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

§ 10.

Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom oczekującym zgodnie z § 8 Spółdzielnia może do danego lokalu ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa odrębny regulamin.

Rozdział IV

Zasady zawierania umów o budowę lokali w celu ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu dla osób finansujących budowę lokali na zasadach indywidualnego finansowania

§ 11.

Poprzez indywidualne finansowanie należy rozumieć taką sytuację, gdy przyszli członkowie Spółdzielni zobowiązują się do zapewnienia środków pieniężnych na sfinansowanie realizacji lokalu wraz z przypadającą na ten lokal częścią nieruchomości gruntowej, infrastruktury technicznej oraz inwestycji towarzyszących, składających się w całości na dane zadanie inwestycyjne.

§ 12.

1. Z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, w której przyszły członek zobowiązuje się do terminowego wnoszenia określonych kwot na pokrycie kosztów budowy jego lokalu, zaś Spółdzielnia zobowiązuje się przyjąć go w poczet członków i przekazać mu wybudowany lokal.
2. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

§ 13.

Przyjęcie w poczet członków SM „Chełm” w ramach zasad indywidualnego finansowania lokali następuje po wpłaceniu przez ubiegającego się o lokal kosztów jego budowy określonych w zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 14.

Tryb i zasady naboru osób ubiegających się o budowę lokali w nowych zadaniach inwestycyjnych Spółdzielni Mieszkaniowej "Chełm" w Gdańsku określa odrębny regulamin.

Rozdział V Zamiana mieszkań

§ 15.

1. Spółdzielnia w ramach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę lokali mieszkalnych na lokal mieszkalny odpowiadające uzasadnionym potrzebom członka i jego rodziny.
2. Spółdzielnia może realizować zamianę mieszkań zadłużonych za spłatę zadłużenia czynszowego przez przyszłego członka.

§ 16.

Zamiany lokali mieszkalnych dokonuje Zarząd Spółdzielni na wniosek zainteresowanych stron.

§ 17.

1. 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.
2. Decyzja w sprawie zamiany spółdzielczej powinna być podjęta przez Zarząd Spółdzielni w ciągu 1-go miesiąca od daty złożenia wniosku zawierającego wszystkie niezbędne dane i dokumenty.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
4. Realizacja zamiany spółdzielczej następuje poprzez:
 - a) umożliwienie dwóm (lub kilku) członkom Spółdzielni bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej lokal mieszkalny w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni zamiany dotychczas używanych lokali mieszkalnych między sobą,

b) zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

§ 18.

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

§ 19.

Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 20.

Przy rozliczaniu z członkami w związku z zamianą lokali oraz określeniu zobowiązań z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 21.

Ustala się następujące opłaty za rejestrację wniosków o zamianę mieszkań i realizację zamian:

1. za rejestrację i realizację wniosku o zamianę lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni – 200,00. zł.
2. za zawarcie umowy w trybie zamiany lokali mieszkalnych:
 - 1) w tej samej lub innej Spółdzielni w Gdańsku – 200,00 zł.
 - 2) w obrębie trójmiasta – 300,00 zł.
 - 3) spoza trójmiasta – 400,00 zł.

§ 22.

Zamiana jednego lokalu mieszkalnego na dwa mniejsze w związku z rozwiązaniem małżeństwa przez rozwód jest uzależniona od złożenia zgodnego oświadczenia woli przez obojga małżonków,

tj. złożenie wniosku o zawarcie umowy przez obojga małżonków.

Przy rejestracji wniosków i realizacji zamiany - opłaty pobiera się od obojga małżonków. Tego z małżonka, któremu powierzono przez sąd opiekę i wychowanie małoletniego dziecka, Zarząd Spółdzielni może zwolnić od wnoszenia opłat za rejestrację wniosku o zamianę.

§ 23.

Za przestrzeganie niniejszego regulaminu odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.

Rozdział VI Postanowienia końcowe

§ 24.

Traci moc dotychczasowy regulamin przyjmowania w poczet członków, przydziału, zamiany mieszkań - zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.11.2005 roku (Uchwała nr 140/05) z mocą obowiązującą od dnia jego uchwalenia.

§ 25.

Niniejszy regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 15.12.2011 r. (uchwała nr 141/11, protokół nr 16/11) z mocą obowiązującą od dnia jego uchwalenia.