

Regulamin

przyjmowania w poczet członków, uzyskiwania prawa do mieszkania

i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej

„Retkinia-Południe”

I Postanowienia ogólne

§ 1

Podstawą prawną niniejszego Regulaminu są: Statut Spółdzielni, przepisy ustawy z dnia 15.XII.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U.119/03 poz. 1116 z późn.zm.) oraz ustawa z dnia 16.IX.1982 r. prawo spółdzielcze (Dz.U. tekst jedn. Dz.U. 54/95 r. poz.288 z późn. zm.).

II Przyjmowanie członków do Spółdzielni

§ 2

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, bez względu na posiadanie zdolności do czynności prawnych lub osoba prawna, z tym że osobie takiej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby prawo do mieszkania przysługiwało tylko jednemu z nich.

§ 3

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie na piśmie i podpisanie deklaracji, która zawiera: imię, nazwisko, adres zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładu, może również wskazywać osobę, której Spółdzielnia po śmierci członka obowiązana jest wypłacić udziały.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd, który podejmuje w tej sprawie uchwałę w terminie 3 miesięcy od złożenia deklaracji oraz innych wymaganych dokumentów. Przyjęcie stwierdzone jest podpisem 2 członków Zarządu lub osób do tego uprawnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Zainteresowany powiadamiany jest o podjętej uchwale na piśmie w terminie 14 dni od podjęcia uchwały.
3. W przypadku podjęcia decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

III Uzyskanie prawa do mieszkania

§ 4

Członek może uzyskać:

1. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
2. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
3. prawo odrębnej własności lokalu.

A. Lokatorskie prawo do lokalu

§ 5

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą podpisania przez Spółdzielnię i członka umowy o ustanowienie tego prawa. Umowa pod rygorem nieważności zawierana jest na piśmie.
Ponadto status lokatorski posiadają mieszkania, do których prawo powstało na podstawie przydziału dokonanego przed 24.04.2001 r. tj. przed datą wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przywołanej w § 1 Regulaminu.
2. Status lokatorski zachowują mieszkania, do których prawo przechodzi na inną osobę w wyniku:
 - a) rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - b) śmierci współmałżonka,
 - c) realizacji roszczenia określonego w art. 15 w/w ustawy.

§ 6

Podstawą do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu są:

- **W przypadku określonym w § 5 ust.2 pkt a** – prawomocny wyrok rozwiązujący małżeństwo oraz umowne lub sądowe wskazanie osoby, której przypadło lokatorskie prawo do lokalu.
Powiadomienie Spółdzielni lub przedstawienie dowodu wszczęcia postępowania sądowego o podział prawa do lokalu powinno nastąpić w terminie 1 roku od rozwiązania małżeństwa. Złożenie deklaracji członkowskiej powinno nastąpić w ciągu 3 miesięcy od dnia, w którym byłemu małżonkowi, nie będącemu członkiem Spółdzielni przypadło prawo do mieszkania. Nie dokonanie tych czynności, powoduje wyznaczenie byłym małżonkom przez Spółdzielnię dodatkowego terminu nie krótszego niż 6 miesięcy do ich przeprowadzenia i uprzedzenie ich o skutkach jego niezachowania. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia **może** podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu.

- **W przypadku określonym w § 5 ust.2 pkt b** – akt zgonu członka, akt małżeństwa, terminy i skutki ich niezachowania określone w przypadku § 5 ust.2 pkt „a” stosuje się odpowiednio.
- **W przypadku określonym w § 5 ust. 2 pkt c** – wskazanie osoby, której przypadnie lokatorskie prawo do lokalu w drodze umowy zawartej między uprawnionymi lub ich zrzeczenie się z roszczenia ubiegania się o ustanowienie na ich rzecz prawa do lokalu lub orzeczenie sądu w tej sprawie.

Zachowanie roszczenia wymaga złożenia deklaracji członkowskiej w terminie 1 roku od wygaśnięcia prawa do lokalu wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, Spółdzielnia wyznaczy im termin na wystąpienie do sądu w tej sprawie, po bezskutecznym upływie wskazanego terminu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

B. Własnościowe prawo do lokalu

§ 7

1. Status mieszkania własnościowego zachowują lokale, do których prawo powstało na podstawie przydziału dokonanego przed 24.04.2001 r., tj. przed datą wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przywołanej w § 1 Regulaminu.
2. Prawo do mieszkania własnościowego można uzyskać w drodze obrotu prawnego, spadkobrania, zapisu, nabycia w drodze licytacji.

§ 8

Nabycie prawa do lokalu własnościowego nie wymaga dla swej skuteczności przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni.

§ 9

Nabywca prawa do lokalu własnościowego dokumentuje swoje prawo, w zależności od podstawy prawnej jego uzyskania: umową zawartą w formie aktu notarialnego, postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku lub aktem poświadczenia dziedziczenia, postanowieniem o przysądzeniu własności na rzecz nabywcy licytacyjnego.

C. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 10

1. Prawo odrębnej własności lokalu powstaje w dacie wpisu do księgi wieczystej.

2. Prawo odrębnej własności lokalu może być ustanowione w trybie określonym w ust.1 w wyniku przekształcenia posiadanego przez członka prawa do mieszkania lokatorskiego lub własnościowego, po spełnieniu warunków określonych w statucie Spółdzielni.

IV Zamiana mieszkań

§ 11

Członkowie mają prawo do dokonywania zamiany przysługującego im spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności z dowolnie wybranymi kontrahentami.

§ 12

Spółdzielnia nie ingeruje i nie uczestniczy we wzajemnych rozliczeniach członka z osobą, z którą zamienia się na lokale.

V Przepisy końcowe

§ 13

Uchyla się „Regulamin przyjmowania członków do Spółdzielni, uzyskiwania prawa do mieszkania i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Południe” z dnia 02.09.2004 r.

§ 14

Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 30.09.2014 r. i z tym dniem wchodzi w życie.