

UCHWAŁA NR _43_/2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „NA STOKU” w Kielcach z dnia 21.10.2020 r.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu określającego zasady przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „NA STOKU” w Kielcach.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 90 ust.1 pkt. 18 Statutu Spółdzielni uchwała:

§ 1

Uchwała się regulamin określający zasady przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „NA STOKU” w Kielcach, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała nr 111/2014 Rady Nadzorczej z dnia 17.07.2014 r.


§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowanie:

za: 7 przeciw: 0 wstrzymało się: 0

SEKRETARZ Rady Nadzorczej


Marianna Gumula

PRZEWODNICZĄCY Rady Nadzorczej


Michał Derecki

REGULAMIN

określający zasady przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „NA STOKU” w Kielcach.

ROZDZIAŁ I.

postanowienia ogólne.

§ 1.

- Podstawa prawna:
 - a/ ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 275 ze zm.)
 - b/ ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.)
 - c/ Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „NA STOKU”.
- Regulamin niniejszy określa zasady i tryb postępowania wobec osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu oraz którym przysługuje udział w prawie własności garażu wielostanowiskowego (zwanym dalej lokalem), ubiegających się o członkostwo w Spółdzielni bądź rezygnujących z członkostwa.

ROZDZIAŁ II.

Zasady i tryb przyjmowania w poczet członków oraz rezygnacji z członkostwa

§ 2.

1. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
2. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych oraz osoba prawna, która jest właścicielem lokalu.
3. Członkiem spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, jeżeli prawo własności lokalu przysługuje im wspólnie.
4. Jeżeli prawo własności lokalu 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. W takiej sytuacji spółdzielnia wyznacza osobom uprawnionym termin, nie dłuższy niż 12 miesięcy, na wystąpienie do sądu, a po jego bezskutecznym upływie dokonuje wyboru osoby, której przysługuje prawo przyjęcia w poczet członków spółdzielni. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru przez spółdzielnię osoby, której przysługuje prawo własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień

*Artur Deallun
Guer*

wynikających z członkostwa w spółdzielni. Wyboru, o którym mowa wyżej w imieniu spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza w formie uchwały

§ 3.

1. Właściciel lokalu, małżonek właściciela lokalu jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie bądź współwłaściciel wyznaczony przez pozostałych współwłaścicieli, sąd bądź wybrany przez spółdzielnię składa deklarację członkowską. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności na piśmie, podpisana przez przystępującego do spółdzielni oraz powinna zawierać: *imię, nazwisko, adres zamieszkania*, PESEL, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę, NIP, siedzibę i adres. Za właściciela nie posiadającego zdolności do czynności prawnych lub posiadającego ograniczone zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa przedstawiciel ustawowy.
2. Przyjęcia w poczet członków spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza w drodze uchwały, co stwierdza na deklaracji podpisem Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej lub osób do tego przez Radę upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale spółdzielnia winna zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.

§ 4.

1. Członek spółdzielni, któremu przysługuje prawo własności lokalu może wystąpić ze spółdzielni za wypowiedzeniem.
2. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
4. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 5.

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, który zawiera:

- a. imiona i nazwiska członka
- b. datę urodzenia oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę),
- c. datę nabycia członkostwa i ustania członkostwa

ROZDZIAŁ III.

Tryb i zasady ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

§ 6.

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
 - a. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,



- b. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego i garażu
 - d. prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
 - e. prawo odrębnej własności do garażu i lokalu użytkowego
 - f. prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe oraz miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 7.

W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin, Spółdzielnia może:

1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego:
 - a. po byłym członku na rzecz osób mających ustawowe roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni,
 - b. na rzecz osób dokonujących wzajemnej zamiany mieszkań
2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, garażu lub lokalu użytkowego:
 - a. z nowych inwestycji,
 - b. ze sprzedaży lokalu w trybie przetargu organizowanego przez Spółdzielnię (lokale odzyskane, wolne w sensie fizycznym i prawnym),
 - c. ze sprzedaży w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości,
 - d. na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - e. na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, garażu lub lokalu użytkowego /o innym przeznaczeniu/
3. zawierać umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (garaże) oraz na miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.

ROZDZIAŁ IV.

Umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 8.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobami uprawnionymi a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby fizycznej albo do małżonków.
3. Osoba fizyczna, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest członkiem spółdzielni. Jeżeli prawo to przysługuje wspólnie małżonkom, członkami spółdzielni są oboje małżonkowie.
4. Zapisy umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego określa Statut.

Andrzej Delleu
Guen

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

ROZDZIAŁ V

Ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w trybie przetargu organizowanego przez Spółdzielnię

§ 10.

1. Do mieszkań odzyskanych przez Spółdzielnię (wolnych w sensie prawnym) stosuje się Regulamin określający tryb i zasady przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu.
2. Mieszkania odzyskane przez Spółdzielnię mogą stanowić przedmiot umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

ROZDZIAŁ VI

Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na wniosek.

§ 11.

1. Spółdzielnia dokonuje przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu na pisemne żądanie:
 - a. członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu,
 - b. członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
2. Przeniesienie prawa odrębnej własności na rzecz członka następuje w trybie i na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ VII

Zasady najmu.

§ 12.

1. Spółdzielnia może odpłatnie wynajmować lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, w tym garaże członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo najmu lokali przysługuje członkom Spółdzielni. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, okres trwania najmu, a także inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.
4. Po zawarciu umowy najmu a przed wydaniem lokalu najemcy, strony sporządzają protokół, w którym określa się stan techniczny lokalu, stopień zużycia w nim instalacji i urządzeń. Protokół ten stanowi podstawę rozliczenia przy zwrocie lokalu.

§ 13.

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, dla których nie może ustanowić prawa odrębnej własności ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe, brak popytu lub nieuregulowany stan prawny gruntu. Szczegółowe zasady najmu określa umowa najmu.

ROZDZIAŁ X

Postanowienia końcowe.

§ 16.

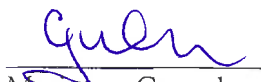
Milena Dabku
Gura

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie zapisy ustawy -Prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni i Regulaminy obowiązujące w Spółdzielni.

§ 17.

1. Traci moc Regulamin "przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali oraz zamiany mieszkań" z dnia 17.07.2017 r. zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 111/2014 .
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr ____/____ z dnia _____

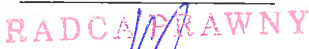
SEKRETARZ RN


Marianna Gumula

PRZEWODNICZACY RN ,


Michał Derecki

Opinia prawna:



mgr Anna Pałeczmarczyk
KUL K-562