

Regulamin

przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali, zamiany lokali oraz zmiany tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie.

Niniejszy Regulamin został opracowany na podstawie Statutu oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U, z 2013r. poz 1222).

Przyjmowanie w poczet członków Spółdzielni

§1

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, jest Członkiem Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właściciel lokalu, który nie jest Członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet Członków Spółdzielni.
5. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo Spółdzielni.
6. Postanowienie niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
7. 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.

8. 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.
9. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§2

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 5 i pkt. 6;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 5) upływu terminu jednego roku, liczonego od dnia:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego;
 - b) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie innych przyczyn określonych w Statucie lub Ustawie;
 - c) śmierci osoby — strony umowy o budowę lokalu — w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- jeżeli przed upływem w/w rocznego terminu, osoba bliska byłego Członka Spółdzielni złoży pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6 poniżej;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym, któremu z bliskich ma przypaść spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, lub dokonania wyboru tego Członka przez Spółdzielnię (w przypadkach braku wystąpienia do sądu w zakreślonym przez Spółdzielnię terminie) - jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po byłym Członków Spółdzielni zgłosi więcej niż jedna osoba.

§3

1. Właściciele lokali w poczet Członków Spółdzielni przyjmuje Rada Nadzorcza.

2. Przyjęcie w poczet Członków następuje na podstawie deklaracji podpisanej przez osobę przystępującą do Spółdzielni. Deklaracja pod rygorem nieważności winna być złożona w formie pisemnej.
3. W imieniu osoby fizycznej o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mającej tej zdolności, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice) lub prawny (opiekun, kurator).
4. Deklaracja winna zawierać imię, nazwisko i adres przystępującego (jeżeli przystępujący jest osobą prawną—jej nazwę i siedzibę).
5. Przyjęcie w poczet Członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
6. Zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr Członków zawierający dane przewidziane w art. 30 Prawa Spółdzielczego. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel Członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
8. Uchwałę w sprawie przyjęcia właściciela lokalu w poczet Członków Rada Nadzorcza, obowiązana jest podjąć w ciągu 1 miesiąca od złożenia deklaracji.
9. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o możliwości odwołania się.
10. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet Członków, może w ciągu 14 dni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Walnego Zgromadzenia od odmownej uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji.
11. Walne Zgromadzenie zobowiązane jest rozpatrzyć odwołanie na najbliższym posiedzeniu, licząc od daty wniesienia odwołania. O treści uchwały, podjętej w wyniku rozpatrzenia odwołania, zawiadamia się osobę zainteresowaną. Uchwała Walnego Zgromadzenia kończy postępowanie przed organami Spółdzielni.

§4

1. Osoby fizyczne i prawne, które uzyskały status Członka Spółdzielni otrzymują kolejne numery członkowskie wynikające z daty uzyskania członkostwa i wpisywane są do rejestru członków Spółdzielni.
2. Rejestr członków zawiera następujące rubryki
 - numer członkowski,
 - nazwisko i imię, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi nazwę,
 - adres, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - siedzibę,
 - podstawa prawna nabycia członkostwa,
 - data uzyskania członkostwa w Spółdzielni,
 - data ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - przyczyna ustania członkostwa,
 - uwagi, w których wpisuje się adres lub adresy lokalu(i), do którego(ych) członek posiada prawo lub udział w prawie.

Ustanawianie praw do lokali

§5

1. W przypadku prowadzenia przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej, z osobami ubiegającymi się o prawo do lokalu zawierana jest umowa o budowę lokalu.
2. Spółdzielnia może w sytuacji, o której mowa w ust. 1 ustanawiać w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność :
 - spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego),
 - prawo odrębnej własności lokalu.
3. Umowa o budowę lokalu dla swej ważności wymaga zachowania formy pisemnej.
4. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie jednego z niżej wymienionych praw :
 - 1) Spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) Odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

Ponadto umowa o budowę lokalu powinna zawierać:

- 3) Oświadczenie Spółdzielni w sprawie posiadanego tytułu prawnego do gruntu oraz posiadanego pozwolenia na budowę,
- 4) Określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) Zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu, w zależności od prawa jakie ma być ustanowione, mieszkaniowego lub budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- 6) Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 7) Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 8) Określenie wstępnej wysokości, całości lub części kosztu budowy oraz zasad i terminów jego wnoszenia (harmonogram wpłat),
- 9) Określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji orz wskazanie okoliczności, w jakich może nastąpić jego zmiana,
- 10) Określenie przyczyn rozwiązania umowy o budowę oraz okresu jej wypowiedzenia,
- 11) Zasady rozliczania z tytułu wniesionego wkładu lub jego części w razie rozwiązania umowy o budowę,
- 12) Termin ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego.

§6

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę, której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności lokalu, powstaje roszczenie o ustanowienie tego prawa zwane „ekspektatywą prawa do lokalu”.

2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią i przechodzi na spadkobierców.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

§7

Umowa o budowę lokalu ulga rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię zgodnie ze Statutem i zawartą umową.

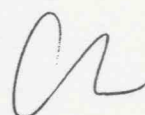
§8

Dysponowanie na rzecz członków odzyskanymi przez Spółdzielnię lokalami wolnymi w sensie prawnym odbywa się w oparciu o przetarg mający na celu wyłonienie osób — członków z którymi zostaną zawarte umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, chyba, że Statut stanowi inaczej.

Zamiana lokali mieszkalnych

§9

1. Członkom Spółdzielni przysługuje prawo do zamiany zajmowanych przez nich lokali pomiędzy sobą, względnie osobami dysponującymi lokalami poza zasobami Spółdzielni.
2. Zamiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawa do innego lokalu wymaga zgody Spółdzielni. Zamiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności wymaga zachowania formy aktu notarialnego.
3. Członkowie posiadający spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, mogą realizować zamiany przysługujących im praw poprzez zawarcie umowy w formie aktu notarialnego.



Przeniesienie własności lokalu

§10

1. Przeniesienie na członka spółdzielni prawa własności lokalu następuje na pisemny wniosek członka złożony Spółdzielni.
2. Żądanie przysługuje członkom Spółdzielni, którzy spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) złożą wniosek zawierający dane, o których mowa w ust.3,
 - 2) dokonają spłaty przypadającej na lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 4) służy im jeden z wymienionych tytułów do lokalu :
 - a) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o innym przeznaczeniu.
3. Wniosek w sprawie przeniesienia, o którym mowa w ust. 1 winien zawierać :
 - 1) Imię i nazwisko, adres zamieszkania , PESEL oraz serię i numer dowodu tożsamości członka, a także dane małżonka,
 - 2) Wskazanie lokalu, do którego ma nastąpić przeniesienie prawa własności ,
 - 3) Podpisy osoby lub osób uprawnionych,
 - 4) W przypadku gdy z wnioskiem występuje członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego — zgłoszenie gotowości wniesienia wkładu uzupełniającego wkład budowlany.
 - 5) Zobowiązanie pokrycia kosztów ustanowienia odrębnej własności lokalu, tj. kosztów zawarcia umowy oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu, wpisu do księgi wieczystej, a w odniesieniu do członków którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali również koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Wniosek składany przed przedstawiciela prawnego członka, winien być złożony łącznie z dokumentem uprawniającym do działania w jego imieniu, a także zgodą Sądu na dokonani czynności w imieniu członka.
5. Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu należy do obojga małżonków, wniosek o przeniesienie własności lokalu powinien pochodzić od nich obojga.
6. Postanowienie ust. 5 dotyczy również sytuacji, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu należące do jednego z małżonków, po przeniesieniu w odrębną własność zostanie objęte wspólnością majątkową.

7. Spółdzielnia występuje na koszt osoby ubiegającej się o przeniesienie własności lokalu z wnioskiem do właściwego organu (starosty) o wydanie zaświadczenia potwierdzającego, że lokal spełnia wymagania samodzielnego lokalu, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Złożenie wniosku następuje po uprzednim uiszczeniu przez osobę ubiegającą się o przeniesienie własności lokalu kwoty odpowiadającej opłacie za wydania zaświadczenia, w wysokości obowiązującej w dniu składania wniosku.

§11

1. Zarząd rozpatruje wniosek członka o ustanowienie odrębnej własności lokalu niezwłocznie.
2. O sposobie rozstrzygnięcia wniosku Zarząd zawiadamiania uprawnionego na piśmie.
3. W zawiadomieniu Zarząd określa wysokość należności podlegających rozliczeniu przez członka ze Spółdzielnią z tytułu :
 - 1) o którym mowa w S 10 ust. 2 pkt. 2 Regulaminu; 2) zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
4. Ponadto członkowi, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Zarząd określa wysokość wkładu uzupełniającego wkład budowlany oraz sposób i termin jego wniesienia.

§12

Po dokonaniu przez członka wpłat wskazanych w zawiadomieniu, Zarząd jest obowiązany niezwłocznie zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, zawiadamiając zainteresowanego lub zainteresowanych o terminie i miejscu zawarcia umowy aktu notarialnego.

§13

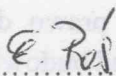
1. Zarząd może wstrzymać rozpatrywanie wniosku o przeniesienie odrębnej własności lokalu w przypadku, gdy w chwili złożenia wniosku :
 - 1) Toczy się postępowanie sądowe związane z prawem do lokalu, którego wniosek dotyczy,
 - 2) Nie jest uregulowane prawo spadkowe do wkładu mieszkaniowego po zgonie jednego z małżonków, którym wspólnie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 3) Nie zostało przeprowadzone postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku przez osobę uprawnioną do całości lub ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,



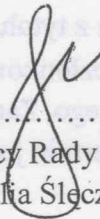
- 4) Nie jest wskazana, po ustaniu małżeństwa, osoba uprawniona do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przydzielonego lub ustanowionego na rzecz małżonków.
2. W przypadkach określonych w ust. 1 rozpatrzenie wniosku wstrzymane zostaje do czasu zakończenia postępowań.

§14

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 11.03.2019 roku Uchwałą Rady Nadzorczej nr 49./2019 i jednocześnie uchylił „Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali, zamiany lokali oraz zmiany tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/2018 z dnia 26.04.2018 roku.



Sekretarz Rady Nadzorczej
Elżbieta Paś



Przewodniczący Rady Nadzorczej
Julia Ślęczek



Madej Madejski
RADCA PRAWNY
KR-1205