

REGULAMIN

w sprawie zasad ustanawiania członkostwa, praw do lokali oraz zamiany tych praw.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Podstawę opracowania niniejszego regulaminu stanowią:

- ustawa prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (z późniejszymi zmianami);
- ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (z późniejszymi zmianami);
- ustawa o własności lokali;
- ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego;
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo”.

§ 2

1. Członkami spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkowi spółdzielni – osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

II. Nabycie członkostwa z mocy prawa.

§ 3

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo 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 dalej "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 jest również osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. 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, jeżeli jest kilka osób uprawnionych do żądania ustanowienia na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i przed upływem tego terminu tylko jedna z osób, uprawnionych złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
5. Członkami spółdzielni są również osoby, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego oraz do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub ekspektatywy własności, w tym również spadkobierca, zapisobierca i licytant staje się członkiem spółdzielni z dniem nabycia prawa, z zastrzeżeniem ust. 7.
 7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z tych osób, chyba że prawo do lokalu lub ekspektatywa przysługuje wspólnie małżonkom. 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. Osoba wskazana pisemnie zgodnie przez wszystkich współuprawnionych staje się członkiem z dniem poinformowania spółdzielni o dokonanym wyborze członka.
 8. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w ust. 7 zdanie drugie lub wyboru, o którym mowa w ust. 7 zdanie trzecie, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
 9. Jeśli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, to osoby te zachowują członkostwo i nie dokonuje się wyboru, o którym mowa ust. 7.
 10. O okolicznościach, o których mowa w ust. 1 – 7 członek jest zobowiązany poinformować spółdzielnię niezwłocznie, nie później niż w terminie siedmiu dni od dnia ich zaistnienia, przedkładając jednocześnie w spółdzielni oryginały dokumentów potwierdzających nabycie prawa do lokalu lub roszczenia, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 – 3.
 11. W przypadkach określonych w ust. 1 – 7 i po dopełnieniu formalności, o których mowa w ust. 10 Zarząd spółdzielni na posiedzeniu Zarządu stwierdza nabycie członkostwa dokonując wpisu w protokole Zarządu.

III. Członkostwo właścicieli.

§ 4

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osób, o których mowa w ust. 1 i 2 jest złożenie pisemnej deklaracji. Wzór deklaracji określa Zarząd spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków następuje w formie uchwały Zarządu spółdzielni i musi zostać potwierdzone podpisem na deklaracji złożonym przez dwóch członków Zarządu spółdzielni. Uchwała Zarządu jest podstawą zmian w rejestrze członków.
5. Uchwała o przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków spółdzielni powinna zostać podjęta w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji przez osoby, o których mowa w ust. 1 i 2.
6. O uchwale o przyjęciu lub odmawiającej przyjęcia w poczet członków osoba zainteresowana powinna być zawiadomiona pisemnie przez Zarząd spółdzielni w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie.
7. Od uchwały Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni na zasadach i w terminie określonych w § 16 ust. 2 statutu Spółdzielni.
8. Jeżeli prawo odrębnej 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. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Osoba wskazana w formie pisemnej zgodnie przez wszystkich współuprawnionych, wybrana przez sąd lub spółdzielnię na członka składa pisemną deklarację członkowską, o której mowa w ust. 3. Członkostwo tej osoby powstaje z dniem podjęcia uchwały Zarządu spółdzielni o przyjęciu w poczet członków spółdzielni.
9. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w ust. 8 zdanie drugie, lub wyboru, o którym mowa w ust. 8 zdanie trzecie, osoby, którym przysługuje odrębna własność lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
10. Jeśli prawo odrębnej własności lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, to osoby te zachowują członkostwo i nie dokonuje się wyboru, o którym mowa ust. 8.

IV. Ustanie członkostwa.

§ 5

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia ze spółdzielni członka będącego założycielem, albo któremu przysługuje odrębna własność lokalu;
 - 2) śmierci osoby fizycznej;
 - 3) ustania bytu osoby prawnej;
 - 4) likwidacji spółdzielni;
 - 5) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 8 niniejszego regulaminu.

§ 6

1. Członek spółdzielni będący jej założycielem lub właściciel, któremu przysługuje odrębna własność lokalu może w każdym czasie wystąpić ze spółdzielni za wypowiedzeniem.
2. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa musi zostać złożone pod rygorem nieważności na piśmie.

3. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 3 dni i rozpoczyna swój bieg od następnego dnia po dniu złożenia wypowiedzenia.
4. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa może zostać cofnięte przez zainteresowanego w okresie wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 3.
5. Za datę ustania członkostwa uznaje się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 3.
6. Zarząd stwierdza ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu i dokonuje zmian w rejestrze członków.

§ 7

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć osoby fizycznej.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej bytu prawnego.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu i dokonuje zmian w rejestrze członków.

§ 8

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje również z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa 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.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w innych przypadkach określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej 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 tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 – 3 Zarząd stwierdza ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu.
5. O ustaniu członkostwa Zarząd zawiadamia osobę, której członkostwa ustało pisemnie w terminie do jednego miesiąca od dnia posiedzenia, o którym mowa w ust. 4

§ 9

1. Spółdzielnia może żądać w trybie procesu orzeczenia przez sąd wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 56 ust. 1 statutu Spółdzielni, za okres co najmniej sześciu miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
 - 3) niewłaściwego zachowania osoby korzystającej z lokalu, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

2. W przypadku, jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje wspólnie małżonkom, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec obojga małżonków lub tylko jednego z nich.
3. Jeśli powodem wystąpienia z żądaniem orzeczenia przez sąd wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z opłatami, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 to sąd nie może orzec wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeśli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2 stanie się prawomocne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec obojga małżonków lub tylko jednego z nich, w zależności od treści orzeczenia sądu w tym przedmiocie.

V. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 10

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w statucie spółdzielni i stosownych regulaminach uchwalonych przez organy Spółdzielni. Szczegółowe postanowienia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu określa Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa a spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

§ 11

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) inne postanowienia ustalone w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe postanowienia umowy dotyczącej budowy lokalu na podstawie stosownych regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą określa Zarząd Spółdzielni.
 3. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu osoba, o której mowa w ust. 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 12

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą:
 - 1) ustania członkostwa,
 - 2) śmierci osoby, której przysługiwało prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
 - 3) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu tego prawa, z przyczyn wskazanych w § 9 ust. 1 pkt. 1 - 3 niniejszego regulaminu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu i koszty odnowienia lokalu. Roszczenie o wypłatę wkładu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji spółdzielni.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 13

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa byli małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego-
2. Do momentu zawiadomienia spółdzielni, o którym mowa w ust. 1 byli małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 56 ust. 1 statutu Spółdzielni.

§ 14

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Zapis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. Małżonek, o którym mowa w ust. 1 zobowiązany jest do dokonania rozliczeń, o których mowa w ust. 2 bezpośrednio ze spadkobiercami zmarłego małżonka.

§ 15

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w regulaminie roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują osobom bliskim uprawnionego.
2. Osobą bliską uprawnionego, o której mowa w ust. 1 jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu z byłym członkiem.
3. Umowy z osobami, o których mowa w ust. 2 spółdzielnia zawiera na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, o których mowa w ust. 2 i które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu na dotychczasowych warunkach.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.
6. Jeżeli o roszczeniu, o którym mowa ust.1 i 4 rozstrzyga sąd, osoby, które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają spółdzielnię o treści orzeczenia sądu przedkładając w spółdzielni odpis prawomocnego orzeczenia sądu w tym przedmiocie.

VI. Własnościowe prawo do lokalu.

§ 16

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzącym na spadkobierców i podlegającym egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

§ 17

1. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Zbycie samego wkładu budowlanego przed wygaśnięciem własnościowego prawa do lokalu jest nieważne.

3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca niezwłocznie zawiadamia spółdzielnię o nabyciu prawa przedkładając w spółdzielni odpis prawomocnego orzeczenia sądu lub inny dokument potwierdzający nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§ 18

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 19

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

§ 20

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat wobec spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

Z żądaniem, o którym mowa, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 21

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.1 spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 25 ust. 2 statutu Spółdzielni oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 22

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 23

Do spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych w tym garaży, stosuje się odpowiednie zapisy statutu dotyczące spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych.

VII. Odrębna własność lokalu.

§ 24

1. Z osobą, ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby, ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) obowiązki Spółdzielni i osoby, ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w procesie inwestycyjnym i rozliczeń finansowych kosztów budowy,
 - 6) inne postanowienia zawarte w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe postanowienia umowy dotyczącej budowy lokalu na podstawie stosownych regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą określa Zarząd Spółdzielni.

§ 25

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 24, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 26

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, której przysługuje ekspektatywa własności.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu m.in. w sytuacji, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba że strony umowy postanowią inaczej.

§ 27

Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie — najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie osoby, której przysługuje ekspektatywa własności spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

§ 28

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1, zgodnie ze stosowną uchwałą Zarządu Spółdzielni, sporządzoną w oparciu o ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późn. zm.
3. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni.
4. Powierzenie zarządu nieruchomością wspólną spółdzielni następuje na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego dla ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności wraz z udziałem w prawie współwłasności nieruchomości wspólnej na rzecz członka spółdzielni, który wystąpił z odpowiednim wnioskiem.

§ 29

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem § 4 niniejszego regulaminu.

§ 30

1. Osoba, której przysługuje ekspektatywa własności, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie Spółdzielni i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, której przysługuje ekspektatywa własności, jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Wnoszenie wkładu budowlanego przez osobę, której przysługuje ekspektatywa własności może być rozłożone na raty, jeśli spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty osoba, której przysługuje ekspektatywa własności ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez nią części wkładu.

§ 31

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, której przysługuje ekspektatywa własności lub spółdzielnię, dla którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany lub jego wniesioną część.

2. Zasady i terminy zwrotu środków wniesionych z tytułu wkładów budowlanych określa umowa.

VIII. Przekształcenie prawa do lokali w prawo odrębnej własności.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 32

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, związanymi z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
2. Koszty notarialne, koszty pozyskania dokumentów niezbędnych do ustanowienia prawa odrębnej własności, koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Wyboru notariusza dokonuje Zarząd Spółdzielni.
3. Wpłaty, o których mowa w ust. 1 i 2, zainteresowany członek, zobowiązany jest wpłacić do spółdzielni w terminie 30 dni od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Niedokonanie powyższego w określonym terminie traktowane jest jako rezygnacja z przekształcenia prawa do lokalu.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 33

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 56 ust. 1 statutu Spółdzielni.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, koszty pozyskania dokumentów niezbędnych do ustanowienia prawa odrębnej własności oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Wyboru notariusza dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 34

Wpłaty kwot, o których mowa w § 33, zainteresowany zobowiązany jest uiścić do spółdzielni w terminie 30 dni od dnia pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia

własności lokalu. Niedokonanie powyższego w określonym terminie traktowane jest jako rezygnacja z przekształcenia prawa do lokalu.

IX. Najem lokali.

§ 35

1. Spółdzielnia może swoje lokale wynajmować osobom fizycznym i prawnym. Decyzje w powyższej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Najem lokali ustanawia się na podstawie umowy, a czas trwania tej umowy i jej warunki określa Zarząd Spółdzielni na podstawie zasad i warunków określonych w stosownych regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
3. Najemca lokalu mieszkalnego opłaca czynsz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i na zasadach określonych w regulaminie, o którym mowa w ust. 2.
4. Najemca lokalu użytkowego bądź garażu płaci czynsz umowny, którego wysokość określa Zarząd Spółdzielni.

X. Zamiana lokali.

§ 36

1. Członek Spółdzielni może dokonać zamiany zajmowanego lokalu za zgodą Zarządu Spółdzielni.
2. Zamiana lokalu uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponentów zamienianych lokali i zawarcia stosownych umów.
3. Szczegółowe zasady zamiany lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/2018 z dnia 26 listopada 2018 r.