

R E G U L A M I N

***przyjmowania członków, ustanawiania praw
do lokali oraz zamiany i najmu mieszkań
w Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej***

Podstawa prawna

- Statut Spółdzielni z 18.02.2008r.
- Ustawa prawo spółdzielcze z 16.09.1982r. (tekst jednolity - Dz.U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zwana usm z 15.12.2000r. (tekst jednolity - Dz.U. z 2003r. nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami)

I. ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW GRODZISKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

§ 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 osoby fizycznej powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – 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.

§ 2

1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
2. 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.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 12 Statutu Spółdzielni.

§ 3

1. 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 podjęcia uchwały.
2. 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.

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 5

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub niedokonania czynności określonych statutem,
 - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) oczekuje na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią ustanowienia:
 - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - prawa odrębnej własności lokalu,
 - 8) ponownie, jeśli w terminie 6 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia jej członkostwa.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - prawa odrębnej własności lokalu.
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu.

§ 6

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa.
2. Osoba fizyczna lub prawna nie będąca członkiem Spółdzielni nabywająca własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, zobowiązana jest do wniesienia opłaty rejestracyjnej w wysokości wpisowego w terminie 30-tu dni od złożenia wniosku o przepisanie na nią prawa do lokalu.
3. Wpisowe wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, określone w stosunku do wysokości tego wynagrodzenia obowiązującego w dniu przyjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków, a udział 30% przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w sferze przedsiębiorstw według komunikatu GUS za III kwartał roku poprzedniego.

§ 7

1. Członek obowiązany jest wnieść następującą liczbę udziałów:
 - 1) 1- jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) 10- jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu użytkowego,
 - 3) 2- jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do garażu.
2. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.
3. Członek ubiegający się o ustanowienie prawa do garażu, jeżeli posiada prawo do lokalu mieszkalnego, jest zwolniony z obowiązku wnoszenia dodatkowego udziału (wystarczy łącznie 1 udział).

§ 8

1. Z Członkami przyjmowanymi na podstawie § 5 ust. 7, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, nadając jej kolejny numer.
2. Kolejność numerów podlega odnotowaniu w prowadzonym w Spółdzielni rejestrze umów.
Rejestr winien zawierać:
 - nazwisko i imię członka (osoby prawnej – nazwę)
 - adres zamieszkania (osoby prawnej – siedzibę)
 - numer umowy
 - datę zawarcia umowy
3. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności powinna zobowiązać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie:
 - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - odrębnej własności lokaluPonadto umowa winna zawierać:
 - 1) zobowiązanie Członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie
 - w zależności od przysługującego mu prawa:
 - wkładu mieszkaniowego – w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
 - wkładu budowlanego – w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokaluoraz uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni – związanych z budową – określonych w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztu budowy bloku,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu
 - 4) określenia warunków rozwiązania umowy o budowę
 - 5) określenie warunków pokrywania podatku VAT.
4. Umowa o budowę lokalu na zasadzie odrębnej własności lokalu, oprócz wyżej wymienionych zapisów, winna zawierać określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

§ 9

Raz nadany przez Spółdzielnię numer nie podlega zmianie.

§ 10

W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z Członkiem zamieszkać w tym lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

§ 11

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności do lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

II. USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI

§ 12

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej jak wyżej Członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowobudowanych spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do umowy o ustanowienie tego prawa.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.
4. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 13

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 78 i 79 Statutu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych zgłasza gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokali, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Członkowie, o których mowa w ust. 3 zawiadamiani są pisemnie w kolejności, o której mowa w § 113 ust. 1 o możliwości uzyskania odrębnej własności lokalu.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
6. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w ust. 3 Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego.
7. Osoby, o których mowa w ust. 6 zawiadamiane są o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu poprzez wywieszenia ogłoszeń w budynkach Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, w terminie co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
8. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 172 Statutu.

§ 14

Członek uzyskuje spółdzielcze prawo do lokalu z chwilą zawarcia umowy ze Spółdzielnią o ustanowienie spółdzielczego (lokatorskiego lub własnościowego) prawa do lokalu.

§ 15

Zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu następuje po wpłaceniu przez Członka wymaganego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz pokryciu pozostałych zobowiązań finansowych wynikających z umowy o budowę lokalu. Umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu zawiera się w formie aktu notarialnego.

§ 16

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz Członka Spółdzielni – osoby prawnej.

§ 17

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

III.NAJEM LOKALI

§ 18

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
 - 1) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem
 - 2) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącymi członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 19

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Zebrania Przedstawicieli. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców-członków Spółdzielni, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 usn.

§ 20

1. Umowa najmu lokalu winna zawierać:
 - adres lokalu i jego przeznaczenie,
 - powierzchnię użytkową i mieszkalną z wyszczególnieniem poszczególnych pomieszczeń,
 - określenie urządzeń technicznych i wyposażenie lokalu,
 - obowiązki najemcy dotyczące utrzymania należytego stanu technicznego lokalu, oraz przestrzegania Regulaminu Praw i Obowiązków Członków i Mieszkańców Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - termin i rodzaj opłat czynszowych,
 - czas trwania i sposób rozwiązania umowy.
2. Umowa może określać jeszcze inne prawa i obowiązki stron.
3. Umowa może określać również wysokość kaucji jaką powinien wpłacić najemca na odnowienie lokalu i wymianę urządzeń. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

§ 21

1. Najemca może dokonywać remontu lokalu za zgodą Spółdzielni na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczenia z tego tytułu.
2. Może on również na zasadach określonych w ust. 1 dokonać ulepszeń lokalu
3. Najemca, z którym została zawarta umowa najmu obejmuje lokal mieszkalny protokołem zdawczo – odbiorczym z udziałem przedstawiciela Spółdzielni, w którym to protokole określony jest stan zużycia lokalu oraz stan techniczny instalacji i urządzeń.
4. Identyczny protokół należy sporządzić przy zdawaniu lokalu przez najemcę.

IV.ZAMIANA LOKALI

§ 22

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny tego typu lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 23

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. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonania zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 24

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

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą Nr 77/2009 w dniu 21 września 2009 roku i zmieniony uchwałą Nr 59/2011 z dnia 29 sierpnia 2011 roku.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały i obowiązuje od 01 września 2011 roku.

**Sekretarz Rady Nadzorczej
Włodzimierz Olszewski**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jolanta Warneńska**