

REGULAMIN

PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW, USTANAWIANIA NA ICH RZECZ PRAW DO LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZODOWNIK” W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM.

I. PRZYJMOWANIE CZŁONKÓW.

§ 1.

Prawo ubiegania się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni przysługuje osobom fizycznym i osobom prawnym.

§ 2.

1. Osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych, a także osoba fizyczna mająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych lub nie mająca zdolności do czynności prawnych może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli 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 nie dokonania czynności określonych Statutem. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
 - 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 ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu,

2. Osoby mające ograniczoną zdolność do czynności prawnych lub nie mające zdolności do czynności prawnych, w stosunkach ze Spółdzielnią reprezentowane są przez rodziców, opiekunów lub kuratorów. Do formy dokonania czynności stosuje się przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.

3. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile ubiega się o lokal użytkowy lub garażowy.

§ 3.

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji.
2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę,
 - ilość zadeklarowanych udziałów,
 - stwierdzenie o jaki lokal się ubiega oraz dane dotyczące wkładów.
4. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni, wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
5. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
6. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 2. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca. O uchwale Zarząd winien powiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
7. W razie odmowy przyjęcia, zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 2 tygodni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

II. USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI.

§ 7.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni trybie uznawania zgłaszanych roszczeń,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu użytkowego, garażu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 8.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, w przypadku nie zgłoszenia roszczeń osób uprawnionych do ustanowienia lokatorskiego prawa, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Prawa do mieszkania z nowego budownictwa ustanawiane są na rzecz członków, którzy finansują za pośrednictwem Spółdzielni budowę mieszkań na podstawie odrębnie zawartych ze Spółdzielnią umów o finansowanie i ustanowienie prawa odrębnej własności.

§ 9

Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna:

- 1) zawierać zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
 - 2) określać zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określać zasady ustalania kosztów budowy lokalu,
 - 4) określać rodzaj, położenie i powierzchnie lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określać rodzaj własności gruntów, na których usytuowany jest budynek,
 - 6) terminy wpłaty wkładu budowlanego,
 - 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
 - 8) termin ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu
 - 9) koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności, w tym opłaty notarialne, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
2. Koszty budowy lokalu ustala się dwuetapowo:
- a) wstępnie przy podpisaniu umowy o budowę lokalu,
 - b) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania .

§ 10

1. Z chwilą zawarcia umowy powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa odrębnej własności lokalu). Ekspektatywa 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 lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed

