

**REGULAMIN  
przyjmowania członków, sprzedaży i zamiany mieszkań  
w SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „S T R O P”**

Podstawy prawne niniejszego regulaminu stanowią przepisy:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.Dz.U.2013r. poz. 1222 ze zmianami).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j.Dz.U.2017r. poz.1560).
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.Dz.U.2017r. poz.459 ze zm.).
4. Statut SM „STROP”.

**I. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI**

**§ 1**

1. Z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017r. poz. 1596) tj. 09 września 2017 roku członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej powstaje z mocy prawa.
2. Niniejszy regulamin obejmuje:
  - a) członków Spółdzielni, których członkostwo powstało w drodze przyjęcia w poczet członków na podstawie przepisów ustawy Prawo spółdzielcze obowiązujących do dnia 08 września 2017 r.
  - b) członków Spółdzielni, których członkostwo powstało z mocy prawa z dniem 09 września 2017 r., na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

**§ 2**

1. Od dnia 09 września 2017 roku nie deklaruje się, ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze.
2. Członek, który dokonał wpłaty udziałów, nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. Członek, który wpłacił udziały może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
4. W razie ustania członkostwa, Spółdzielnia zwraca wpłacone udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej.

**§ 3**

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, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3<sup>2</sup> pkt 5 i 6 ustawy;

- 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 przysługuje 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. Przepisy ust. 1 i 2 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.

#### § 4

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1.1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6;
  - 1.2. nabycia ekspektatywy własności;
  - 1.3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 1.4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
  - 1.5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ww. ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ww. ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 1.6;
  - 1.6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ww. ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
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. 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.
4. 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.

#### § 5

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę oraz adres i numer NIP.
4. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
5. Forma przewidziana w ust. 1 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
6. Właściciele lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
7. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu, lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
8. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały.
9. W przypadku podjęcia uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu dwóch tygodni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## § 6

Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

## § 7

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1.1. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 1.2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 1.3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 1.4. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 1.5. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 1.6. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup>ust. 1 i art. 26 ustawy.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.
4. Członek, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

5. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
6. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
7. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

## **II. Sprzedaż lokali.**

### **§ 8**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa winna między innymi określać zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów budowy w części przypadającej na lokal, zakres rzeczowy i standard lokalu oraz zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr zawieranych umów o budowę lokali. Prowadzony rejestr zawiera kolejność podpisywanych umów z podziałem na poszczególne inwestycje.
3. Zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego odzyskanego z zasobów Spółdzielni następuje po rozstrzygnięciu przetargu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji, gdy nie występują roszczenia osób bliskich stosownie do art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu dziewięćdziesięciu dni od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu.
- 4.1. Pierwszeństwo w nabyciu mają członkowie Spółdzielni, którzy zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.

## **III. Przetarg otwarty na zbycie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego odzyskanego przez Spółdzielnię.**

### **§ 9**

1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd Spółdzielni. Przetarg przeprowadza się w drodze naboru pisemnych ofert.
2. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję Przetargową w składzie, co najmniej trzech osób.
3. W celu zapewnienia kontroli prawidłowości przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni zawiadamia Radę Nadzorczą o powoływanej Komisji Przetargowej oraz o terminie otwarcia ofert.
4. W skład Komisji Przetargowej wchodzi pracownicy SM „STROP” powołani w drodze Zarządzenia Zarządu Spółdzielni. W skład Komisji Przetargowej może wchodzić członek Rady Nadzorczej.
5. Członkami Komisji nie mogą być osoby, które z przystępującymi do przetargu pozostają w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.  
Członkami Komisji nie mogą być również osoby, które pozostają z przystępującymi do przetargu w takim stopniu prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do ich bezstronności.

## §10

1. Spółdzielnia zaprasza do przetargu zamieszczając ogłoszenie przez okres 30 dni w miejscu publicznym tj. w biurze Spółdzielni (na tablicy ogłoszeń), w budynkach mieszkalnych Spółdzielni (na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych), na stronie internetowej Spółdzielni oraz ogłaszając w prasie lokalnej, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. W ogłoszeniu o przetargu umieszcza się w szczególności:
  - a) miejsce i czas przetargu,
  - b) określenie przedmiotu przetargu tj. informację o powierzchni, lokalizacji lokalu postawionego do przetargu i dacie jego oględzin,
  - c) tytuł prawny do lokalu,
  - d) kwotę wywoławczą,
  - e) wysokość wadium oraz termin i miejsce jego wpłacenia,
  - f) informację dotyczącą uczestników przetargu oraz miejsca i terminu zapoznania się z warunkami przetargu,
  - g) zastrzeżenie o prawie odwołania przetargu bez podania przyczyn,
  - h) koszty przetargu.

## § 11

1. Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu, ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, stosownie do postanowień Statutu Spółdzielni.
2. Wadium wynosi 3% kwoty wywoławczej i wnoszone jest na wskazane konto Spółdzielni.
3. Wysokość kosztów przetargu określa Zarząd Spółdzielni. Należą do nich koszty: wyceny lokalu, zamieszczonych ogłoszeń, utrzymania lokalu od opróżnienia lokalu do jego sprzedaży.  
Koszty te uiszcza osoba wygrywająca przetarg.

## § 12

1. Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne mające zdolność podejmowania czynności prawnych oraz osoby prawne.
2. Uczestnicy przetargu mogą występować przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo winno być udzielone w formie aktu notarialnego.
3. Z postępowania przetargowego wyklucza się osoby, które są zadłużone wobec Spółdzielni i roszczenie jest wymagalne.

## § 13

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium na wskazane konto Spółdzielni nie później niż w dniu składania oferty na przetarg.
2. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wpłaconego wadium:
  - a) osobom, które przegrały przetarg – w terminie trzech dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu,
  - b) osobom, które zrezygnowały z uczestnictwa w przetargu, jeżeli to nastąpiło przed otwarciem ofert – w terminie trzech dni od dnia złożenia rezygnacji,
  - c) w przypadku odwołania przetargu wszystkim osobom, które do niego przystąpiły – w terminie trzech dni od dnia odwołania przetargu.
3. Osoby przystępujące do przetargu obowiązane są w dniu składania oferty do zapoznania się z niniejszym regulaminem, załączenia dowodu wpłaty wadium oraz złożenia pisemnego oświadczenia:
  - a) o przyjęciu warunków przetargu bez zastrzeżeń
  - b) o uregulowaniu kosztów przetargu w przypadku jego wygrania.

## § 14

Spółdzielnia oferuje do przetargu lokale w stanie technicznym z daty oględzin lokalu. Remont, ewentualne prace wykończeniowe i aranżacyjne w lokalu obowiązana jest wykonać we własnym zakresie i na własny koszt osoba wygrywająca przetarg.

## § 15

1. Komisja Przetargowa dokonuje otwarcia ofert, rozpatrzenia i wyboru oferty przyjmując jako kryterium wyboru najwyższą zaoferowaną kwotę. Komisja Przetargowa sporządza protokół z przeprowadzonego przetargu.
2. Zatwierdzenia wyboru oferenta przez Komisję Przetargową dokonuje Zarząd Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni powiadomi niezwłocznie na piśmie uczestników przetargu o jego wyniku.

## § 16

1. Osoba wygrywająca przetarg obowiązana jest w terminie 7 dni złożyć wniosek o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz wpłacić koszty przetargu. Kwotę zaoferowaną w przetargu osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest wpłacić w terminie 30 dni od dnia zakończenia przetargu. Na uzasadniony wniosek zainteresowanego Zarząd może nieznacznie przesunąć termin wpłaty kwoty zaoferowanej w przetargu. Wpłacone wadium zalicza się na poczet zaoferowanej kwoty.
2. Po dokonaniu czynności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia zawiera z nią notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, a w przypadku przeszkód formalno-prawnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu zawiera umowę ekspektatywy własności lokalu.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od chwili postawienia lokalu do dyspozycji nabywcy lokalu (uzyskania tytułu prawnego do lokalu - zawarcia umowy).
4. Nie spełnienie przez osobę wygrywającą przetarg warunków określonych w ust. 1 jak również nie przystąpienie do zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu bądź ekspektatywy własności lokalu, uprawnia Spółdzielnię do zatrzymania wadium oraz wpłaconych kosztów przetargu.

## § 17

1. Jeżeli osoba wygrywająca przetarg nie spełni warunków określonych z § 16 ust. 1 dopuszcza się możliwość zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu z osobą uczestniczącą w przetargu, która zaoferowała kolejną, co do wysokości kwotę nabycia.
2. Jeżeli w przetargu dwie lub więcej osób złożyło ofertę w tej samej wysokości, dopuszcza się możliwość przeprowadzenia przez Komisję Przetargową dodatkowych negocjacji wśród tych osób, w celu rozstrzygnięcia przetargu.

## § 18

1. Jeżeli do przetargu nie doszło z powodu braku chętnych lub przetarg nie dał wyniku (nikt nie zaproponował kwoty w wysokości, co najmniej kwoty *ceny* wywoławczej), stosownie do postanowień § 105a Statutu, Zarząd Spółdzielni ogłasza drugi przetarg z ceną wywoławczą obniżoną o 10%.
2. Po dwukrotnym bezskutecznym przeprowadzeniu przetargu, z uwzględnieniem postanowień ust. 1, Zarząd Spółdzielni przedkłada Radzie Nadzorczej do akceptacji propozycje dalszego sposobu zadysponowania lokalem.

## **IV. ZAMIANA MIESZKAŃ.**

### **§ 19**

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.
3. Zamiany większych mieszkań na mniejsze oraz dwóch mieszkań na jedno powinny być załatwiane w pierwszej kolejności.

### **§ 20**

1. Przez zamianę mieszkania rozumieć należy uzyskanie prawa do mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania.
2. Realizacja zamiany następuje poprzez:
  - 1/ uzyskanie prawa do innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
  - 2/ umożliwienie dwóm lub kilku członkom Spółdzielni bądź członkom i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą.

### **§ 21**

1. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu mieszkalnego, pozostającego w dyspozycji gminy, uzależniona jest od wyrażenia zgody i zawarcia umowy najmu mieszkania z dotychczasowym członkiem przez organ gminy.
2. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia statutu i regulaminów Spółdzielni w części dotyczącej wnoszenia i zwrotu wkładów.

### **§ 22**

1. Zamiana lokali mieszkalnych może dotyczyć tylko mieszkań wolnych od obciążeń z tytułu opłat chyba, że zobowiązania wobec Spółdzielni zostaną uregulowane w trakcie zamiany.
2. Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na zamianę mieszkania osobie, która utraciła w SM „STROP” tytuł prawny do mieszkania.

### **§ 23**

1. W przypadku gdy co najmniej jeden z lokali będący przedmiotem zamiany, zajmowany jest na warunkach własnościowego prawa do lokalu lub stanowi on odrębną własność, zamiana może nastąpić tylko w formie aktu notarialnego.
2. W takim przypadku członkowie wchodzi w prawa i obowiązki związane z tymi mieszkaniami. W księgach Spółdzielni nie dokonuje się waloryzacji wkładów budowlanych, a jedynie następuje zmiana imion i nazwisk członków przejmujących zamienione mieszkania.
3. Członkowie przejmujący mieszkania obciążone spłatą kredytu bankowego, składają odpowiednie oświadczenie o przejęciu zobowiązań do spłaty. Warunki spłaty kredytu zostają bez zmian wg zasad określonych przez bank i przepisy.

### **§ 24**

Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji innego niż spółdzielnia dysponenta uzależniona jest od wyrażenia zgody tego dysponenta i dokonania przydziału mieszkania na rzecz dotychczasowego członka Spółdzielni przez innego niż Spółdzielnia dysponenta mieszkania.

### § 25

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.
2. Spółdzielnia pobiera od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę, jednorazowo opłatę w wysokości 500 zł. Opłatę członkowie uiszczają w chwili zrealizowania zamiany mieszkań

## **VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### § 26

Spółdzielnia prowadzi następujące rejestry:

- 1) rejestr umów o budowę lokalu,
- 2) rejestr wniosków o zamianę lokalu,
- 3) rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste,
- 4) rejestr zaświadczeń o przysługującym prawie do lokalu, wydawanych na życzenie członków.

### § 27

Niniejszy Regulamin uchwalony **Uchwałą nr 2/2019** Rady Nadzorczej SM „STROP” z **dnia 21 stycznia 2019 roku**, wchodzi w życie z dniem podjęcia i zastępuje dotychczas obowiązujący Regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 43/12 z dnia 22.10.2012 r.