

REGULAMIN

przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali, zamiany mieszkań oraz najmu lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sejnach

Podstawa prawna – Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Sejnach.

§ 1

1. Członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej może być każda 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. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 2

W przypadku jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem, osoba fizyczna będąca małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą może zostać członkiem Spółdzielni i ubiegać się o zawarcie umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania po spełnieniu następujących warunków:

- w ciągu 1 roku od ustania członkostwa i wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego złoży deklarację członkowską oraz pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
- w w/w terminie nie zgłosi się inna uprawniona osoba należąca do kręgu osób bliskich byłego członka;
- roczny termin na zgłaszanie się osób bliskich byłego członka może być skrócony jeżeli były członek oraz osoba ubiegająca się o członkowstwo oraz zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu złożą pisemne oświadczenia, że nie ma innych osób bliskich byłego członka, które mogłyby zgłosić do Spółdzielni roszczenie o przyjęcie w poczet członków i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania;
- roczny termin na zgłaszanie się osób bliskich byłego członka może być skrócony jeżeli osoba ubiegająca się o członkowstwo oraz zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do swego wniosku dołączy pisemne oświadczenia innych osób bliskich byłego członka, które mogłyby zgłosić do Spółdzielni roszczenie o przyjęcie w poczet członków i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania o rezygnacji ze

skorzystania z przysługujących uprawnień na rzecz składającego wniosek. Podpisy na oświadczeniach powinny być potwierdzone przez pracownika spółdzielni lub inne upoważnione do tego urzędy;

- w wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, którzy nie wyłonili spośród siebie osoby do ubiegania się o przyjęcie w poczet członków i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała razem z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje;
- w wypadku zgłoszenia się uprawnionej osoby, którzy nie wyłonili spośród siebie osoby do ubiegania się o przyjęcie w poczet członków i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania po upływie rocznego terminu Spółdzielnia może zrealizować wniosek osoby bliskiej byłego członka, traktując to jako istniejące zobowiązanie. Uprawnione osoby nie mogą dochodzić swoich praw na drodze sądowej (przedawnienie roszczeń).

§ 3

Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna - jej nazwę i siedzibę, oznaczenie rejestru i numeru, w którym jest zarejestrowana, ilość zadeklarowanych udziałów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

§ 4

1. Zarząd Spółdzielni rozpatruje wniosek o przyjęcie w poczet członków i podejmuje Uchwałę o przyjęciu w poczet Członków i wpisanie do rejestru Członków w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji.
2. O przyjęciu w poczet Członków i wpisaniu do rejestru Członków Zarząd powiadamia zainteresowaną stronę na piśmie, w którym jednocześnie podaje:
 - 1) wysokość wpisowego i udziałów,
 - 2) termin wpłacenia oraz nr konta na które należy dokonać wpłaty.

§ 5

1. W przypadku braku wpłaty wpisowego i udziałów, lub jednej z tych kwot, w wyznaczonym terminie Zarząd wzywa zainteresowaną stronę do uzupełnienia braków, wyznaczając jednocześnie nowy termin na dokonanie wpłaty. Jeżeli czynność ta nie zostanie nadal dokonana Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej Spółdzielni z wnioskiem o podjęcie Uchwały o wykreśleniu z rejestru Członków w związku z niedopełnieniem obowiązku statutowego.
2. W przypadku ustania członkostwa w Spółdzielni i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego wysokość wkładu mieszkalnego ustala się na dzień

wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 6

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.

§ 7

1. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu.
2. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi stronami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Koszty zawarcia umowy notarialnej dotyczącej zamiany lokali ponoszą strony dokonujące takiej zamiany.

§ 8

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana jest:
 - 1) w ramach spółdzielni między jej członkami,
 - 2) między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu,
 - 3) między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej,
 - 4) między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy).
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą po spełnieniu wymogów statutu.
3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
4. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.
5. Na wniosek stron dokonywanej zamiany wkłady mieszkaniowe mogą być przekięgowane na podstawie oświadczenia o cesji.

§ 9

1. W przypadku posiadania wolnych lokali Spółdzielnia może również udostępnić je osobom fizycznym lub prawnym na podstawie umowy najmu lokalu.
2. Wybór najemcy dokonywany jest na podstawie przetargu przeprowadzonego przez Zarząd w oparciu o regulamin przetargu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
3. Zarząd może dokonać wyboru najemcy bez przetargu w przypadku

stwierdzenia, że ogłaszanie przetargu wpłynie na powstanie straty, a wysokość opłaty najmu może nie osiągnąć kwoty proponowanej przez oferenta bez przetargu.

4. W tym przypadku Zarząd zawiera z oferentem umowę najmu czasową i przedkłada informację na posiedzeniu Rady Nadzorczej o takim sposobie wyboru oferenta. Jeżeli Rada Nadzorcza nie wniesie uwag umowa będzie mogła być przedłużona na czas dłuższy. W przypadku wniesienia zastrzeżenia przez Radę Nadzorczą Zarząd ogłasza przetarg, a umowa wygasa z ostatnim dniem na jaki została zawarta.

§ 10

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sejnach Nr 11/2008 z dnia 18.04.2008 r. i obowiązuje od dnia podjęcia.

§ 11

Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin przyjmowania Członków do Spółdzielni Mieszkaniowej w Sejnach zatwierdzony Uchwałą nr 4/96 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sejnach z dnia 8 marca 1996 roku.