

REGULAMIN
PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW, USTANAWIANIA PRAW DO
LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU W
BIAŁOGARDZKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z SIEDZIBĄ W
BIAŁOGARDZIE

§ 1

Zakres regulacji

1. Podstawą prawną niniejszego regulaminu są:
 - a) Ustawa z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze;
 - b) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - c) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami;
 - d) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali;
 - e) Ustawa z dnia 17 grudnia 2009 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - f) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny;
 - g) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustaw- Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo spółdzielcze;
 - h) Statut Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Regulamin określa zasady i sposób przyjmowania na poczet członków Spółdzielni, ustanawiania spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, ustanawiania praw odrębnej własności lokalu oraz zmian lokalu w Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 2

Członkostwo z mocy prawa

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) 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 osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 3

Członkostwo na podstawie złożonej deklaracji

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. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji.
3. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, zgodnie z obowiązującym drukiem w Spółdzielni tzw. drukiem deklaracji. Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać:
 - a) imię i nazwisko, PESEL oraz miejsce zamieszkania;
 - b) nazwę firmy i siedzibą oraz nr KRS – w przypadku osoby prawnej.Druk deklaracji stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu.
4. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni, o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
5. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje zarząd Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
6. Zarząd zawiadamia pisemnie osobę, o której mowa w ust. 1 o przyjęciu jej w poczet członków Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia złożenia deklaracji.

§ 4

Powstanie członkostwa

1. 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.
2. 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. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższym niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym

przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

3. W przypadku, gdy wszystkie uprawnione osoby są zgodne co do członkostwa jeden z nich, obowiązane są złożyć do Spółdzielni stosowne oświadczenie w formie pisemnej.
4. W celu potwierdzenia powstania członkostwa w Spółdzielni w przypadkach wskazanych §4 ust. 1, osoba fizyczna zobowiązana jest przedstawić:
 - 1) gdy jest małżonkiem członka Spółdzielni – dokument potwierdzający fakt zawarcia małżeństwa;
 - 2) gdy prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa – dokument potwierdzający prawomocne orzeczenie rozwodu lub unieważnienia małżeństwa oraz prawomocne postanowienie sądu o podziale prawa do lokalu lub zgodne oświadczenie stron w tym zakresie z podpisami notarialnie poświadczonymi;
 - 3) gdy na skutek śmierci małżonka przypadło jej lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom – odpis aktu zgonu małżonka;
 - 4) w wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu i zgłoszenia roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy o lokatorskie prawo do lokalu w trybie art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy; w przypadku zgłoszenia kilku uprawnionych o przyjęciu do Spółdzielni rozstrzyga sąd, po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Zarząd;
 - 5) gdy nabycie własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu nastąpiło w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu – właściwy dokument potwierdzający ten fakt (akt notarialny, prawomocne orzeczenie sądu, umowa).
5. Dokumenty wskazane w ust. 4 pkt 1-5 złożone do Spółdzielni przez osoby uprawnione są następnie składane do akt członkowskich i są one podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.

§ 5

Ustalanie członkostwa

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje 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) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
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 w Spółdzielni.

§ 6

Wypowiedzenie członkostwa

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 7

Rejestr członków

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, PESEL oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do osób prawnych – nazwę firmy, nr KRS oraz siedzibę), datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Spółdzielnia przyjmuje nowych członków wprowadzając ich do rejestru, o którym mowa w ust. 1.
3. 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.

§ 8

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- 1) Ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni na warunkach określonych w Statucie;
- 2) Ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu w innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni na warunkach określonych w Statucie;
- 3) Wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni oraz garaże i miejsca postojowe.

§ 9

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutem Spółdzielni.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia, na warunkach określonych w Statucie przeniosła na członka własność lokalu.

§ 10

Ustanowienie odrębnej własności

Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu następuje z chwilą zawarcia umowy w formie aktu notarialnego między członkiem a spółdzielnią reprezentowaną przez Zarząd. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

§ 11

Najem lokali

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu zarówno członkom Spółdzielni, jak i osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami spółdzielni.
2. Czynsz najmu lokalu mieszkalnych ustala się w wysokości opłat obowiązujące osoby niebędące członkami spółdzielni zgodnie ze statutem i uchwalonymi na jego podstawie regulaminami.
3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu określa umowa zawierana przez zarząd spółdzielni z najemcą.

§ 12

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale o innym przeznaczeniu będące jej własności tj. lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe.
2. Przy wynajmowaniu lokali o innym przeznaczeniu zarząd bierze pod uwagę potrzeby mieszkańców danego osiedla.
3. Wyboru najemcy spółdzielnia dokonuje kierując się interesem gospodarczym spółdzielni oraz potrzebami członków.

§ 13

1. Umowa najmu może być zawarta na czas nieokreślony lub określony. Umowę sporządza się formie pisemnej.
2. W przypadku najmu lokalu użytkowego na cele prowadzonej działalności gospodarczej osoba składająca ofertę powinna złożyć aktualne zaświadczenie o wpisie do CEIDG bądź odpis z KRS.

§ 14

Wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego oraz lokali o innym przeznaczeniu może nastąpić z przyczyn i w terminach określonych w umowach.

Wypowiedzenie powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem do umów najmu stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie prawa lokatorów.

§ 16

1. O zakwalifikowaniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży decyduje zarząd Spółdzielni.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych dokonuje się w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny. Jest to możliwe przed zawarciem umowy o sprzedaż lokalu, jeżeli w ogłoszeniu o przetargu zamieszczona została stosowna klauzula. O unieważnieniu przetargu Spółdzielnia zawiadamia oferentów w formie pisemnej.
4. Przetarg ogłaszany jest publicznie, w szczególności poprzez zamieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.
5. Ustalony termin przetargu nie może być krótszy niż 14 dni od dnia jego ogłoszenia.
6. W jednym ogłoszeniu można zamieszczać informacje o przetargach na kilka lokali mieszkalnych.
7. W ogłoszeniu o przetargu należy zamieścić:
 - a) położenie lokalu, piętro, powierzchnię;
 - b) cenę wywoławczą odpowiadającą wartości rynkowej lokalu ustaloną na podstawie operatu szacunkowego wykonanego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego;
 - c) miejsce i termin składania ofert;
 - d) klauzulę o możliwości odwołania przetargu bez podania przyczyny;
 - e) treść art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - f) inne informacje lub warunki uznane przez Zarząd Spółdzielni za istotne.
8. Zmiana lub odwołanie zarówno ogłoszenia jak i warunków przetargu jest dopuszczalna do terminu początkowego składania ofert wyłącznie wówczas, gdy zamieszczono stosowną klauzulę w ogłoszeniu.

§ 17

1. Oferta powinna być złożona na piśmie w zabezpieczonej kopercie z dopiskiem „oferta przetargowa na lokal mieszkalny przy ul. _____”
2. Oferta powinna zawierać:

- 1) dane oferenta – imię i nazwisko, PESEL (w przypadku osoby prawnej – nazwę firmy oraz siedzibą, nr KRS);
 - 2) adres zamieszkania, adres do korespondencji, numer telefonu;
 - 3) oferowaną cenę;
 - 4) oświadczenie o zaznajomieniu się ze stanem technicznym lokalu;
 - 5) podpis oferenta.
3. Małżonkowie posiadający wspólność ustawową biorą udział w przetargu łącznie lub za okazaniem pełnomocnictwa małżonka, zawierającego zgodę na odpłatne nabycie nieruchomości, które należy dołączyć do oferty.
 4. Oferent może złożyć ofertę kilka lokalu mieszkalnych w ramach tego samego przetargu.
 5. Osoby przystępujące do przetargu są zobowiązane do przestrzegania niniejszego regulaminu.

§ 18

1. Do wykonywania czynności związanych z przeprowadzaniem przetargu powołany zostaje Zarząd Spółdzielni.
2. Otwarcie kopert zawierających oferty następuje na posiedzeniu Zarządu bez udziału oferentów.
3. Zarząd dokonuje:
 - a) oceny przedłożonych ofert pod względem formalnym tj. zbadanie nienaruszalności kopert, następnie otwarcie i odczytanie ofert;
 - b) odrzucanie ofert niespełniających wymogów określonych w §17 Regulaminu;
 - c) sporządzenie protokołu z przebiegu postępowania przetargowego zawierającego następujące informacje: datę, miejsce otwarcia ofert, dane oferentów, wysokość ceny przez nich oferowanej oraz wskazanie najkorzystniejszej oferty z wnioskiem Zarządu o zawarcie umowy z zaproponowanym oferentem.
4. W przypadku, gdy oferent zamierza nabyć kilka oferowanych lokalu, wyboru oferty dokonuje zarząd, kierując się dobrem i interesem gospodarczym Spółdzielni.

§ 19

1. Przetarg pisemny jest ważny, choćby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.
2. Oferty są przechowywane w kasie pancерnej Spółdzielni od dnia wpłynięcia do dnia ich rozstrzygnięcia.
3. Rozstrzygnięcie przetargu następuje w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu i ma charakter niejawnny.
4. Przy wyborze oferty zarząd kieruje się zaoferowaną ceną, wybierając najkorzystniejszą ofertę cenową.

5. O wyniku przetargu lub o jego zamknięciu bez dokonania wyboru oferty, Spółdzielnia powiadamia pisemnie uczestników przetargu w terminie 10 dni od rozstrzygnięcia przetargu.
6. Jeżeli ze względu na równorzędność ofert cenowych, wybór oferty jest utrudniony, Spółdzielnia organizuje dodatkowy przetarg pisemny dla oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty.
7. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu lub żaden z uczestników przetargu nie zaoferował ceny ponad cenę wywoławczą.
8. W przypadku niedojścia do skutku przetargu z powodów, o których mowa w ust. 7, zarząd ogłasza kolejny przetarg.

§ 20

1. Warunkiem zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności i przeniesienie własności na rzecz wygrywającego przetarg jest dokonanie przez wygrywającego wpłaty oferowanej ceny w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia wyników przetargu.
2. Wynagrodzenie za czynności notariusza związane z ustanowienie odrębnej własności i przeniesienie własności na rzecz wygrywającego przetarg obciąża wygrywającego.
3. W przypadku niedokonania przez wygrywającego czynności z ust. 1, Spółdzielnia jest uprawniona do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli o wyborze oferty.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, zarząd spółdzielni może zaproponować zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności kolejnemu oferentowi, którego oferta jest najkorzystniejsza.
5. Obowiązek uiszczenia opłaty za lokal ciąży na wygrywającym przetarg z dniem zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
6. W sprawach dotyczących przeprowadzania przetargów, nieuregulowanych niniejszym regulaminem, należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksu cywilnego.

§ 21

1. Zamiana lokali mieszkalnych może występować jedynie w formie zamiany cywilnej i dotyczy spółdzielczych własnościowych praw do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu.
2. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 22

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 15 października 2019 roku Uchwałą nr 13.../2019 i obowiązuje dniem podjęcia uchwały.