

**REGULAMIN
PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW, USTANAWIANIA PRAW DO
LOKALI, ZAMIANY MIESZKAŃ I PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA
LOKALE W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZRZESZENI” W ELBLĄGU**

I Postanowienia ogólne.

§ 1

Regulamin opracowany został na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze z późn. zm.
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm.
3. Statutu SM „Zrzeszeni” w Elblągu.

§ 2

Regulamin określa tryb i zasady:

1. Przyjmowania w poczet członków.
2. Ustanawiania praw do lokali.
3. Zamiany spółdzielczych lokali mieszkalnych.
4. Dysponowania przez Spółdzielnie odzyskanymi lokalami mieszkalnymi.
5. Organizowania i przeprowadzania przetargów.

II Przyjmowanie w poczet członków.

§ 3

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna również wtedy, gdy nie ma zdolności do czynności prawnych lub ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Osoba nieposiadająca zdolności prawnej lub posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych działa przez swojego przedstawiciela ustawowego lub ustanowionego przez Sąd.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże osobie takiej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Osoba fizyczna ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinna spełniać jedno z następujących kryteriów:
 - a) nabyła spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub udział w tych prawach,
 - b) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego lub na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, oczekuje ustanowienia

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu(np. w wyniku przetargu lub licytacji),

- c) nabyła ekspektatywę prawa odrębnej własności,
 - d) nabyła własnościowe prawo do lokalu albo wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia lub zapisu,
 - e) jest najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego i zgromadziła środki finansowe na wkład mieszkaniowy lub budowlany oraz spełnia inne wymogi określone Statutem.
 - f) jej mąż jest członkiem Spółdzielni,
 - g) spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu w zasobach Spółdzielni przypadły jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - h) spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu w zasobach Spółdzielni, przysługujące obojgu małżonkom, przypadły jej wskutek śmierci małżonka,
 - i) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, którego lokatorskie prawo do lokalu wygasło na skutek ustania członkostwa albo na skutek podjętej przez Spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w wyniku niedokonania czynności określonych Statutem.
6. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni jeżeli spełnia jedno z następujących kryteriów:
- a) oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, prawa odrębnej własności lokalu,
 - b) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywę prawa odrębnej własności lub prawo odrębnej własności lokalu.

§ 4

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby spełniającej kryteria wskazane w § 3 jest złożenie deklaracji. Deklaracja pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych - członków Spółdzielni - ich nazwę, siedzibę, adres, NIP, KRS, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie, o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, ubiega się. Za osobę nieposiadającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności -deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel (w przypadku osób niepełnoletnich) lub kurator albo opiekun (w przypadku osób ubezwłasnowolnionych).
2. 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.
3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisanymi dwiema Członkami Zarządu lub osób do tego przez Zarząd Spółdzielni upoważnionych, z podaniem daty decyzji o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osobom

- spełniającym warunków, o których mowa w § 3 ust. 5 oraz ust. 6.
6. Jeżeli w związku z uprawnieniami wynikającymi z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o członkostwo ubiega się kilku uprawnionych, Zarząd Spółdzielni wyznacza im termin nie krótszy niż 3 miesiące, w jakim uprawnieni winni wystąpić z wnioskiem do właściwego sądu o rozstrzygnięcie, któremu z nich będzie przysługiwało roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu wyboru dokonuje Zarząd Spółdzielni.
 7. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osoby fizycznej powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca natomiast osoby prawnej w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji, a w szczególnych przypadkach w ciągu sześciu miesięcy. O swej decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
 8. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o decyzji.
 9. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być poinformowany pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
 10. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§5

1. Wpisowe wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679 oraz z 2004 r. Nr 240, poz. 2407) wraz z późniejszymi zmianami, i jest określone na dzień podjęcia przez Zarząd decyzji o przyjęciu w poczet członków i zaokrąglone do pełnych dziesiątek w dół.
2. Współmałżonek członka Spółdzielni wnosi wpisowe w wysokości 20 zł.
3. Udział wynosi 50 zł.
4. Osoba ubiegająca się o członkostwo po ustaniu małżeństwa na skutek rozwodu, separacji, po zgonie współmałżonka będącego członkiem Spółdzielni, oraz osoba, której współmałżonek jest członkiem Spółdzielni, wnosi wpisowe w wysokości określonej w ust.1 i udział w wysokości 50 zł.
5. Członek ubiegający się o prawo do lokalu mieszkalnego zobowiązany jest zadeklarować co najmniej jeden udział dla każdego prawa.
6. Członek Spółdzielni, ubiegający się o prawo do lokalu użytkowego na zasadach określonych Statutem, zobowiązany jest zadeklarować co najmniej pięć udziałów za każdy lokal (z wyłączeniem miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, dla którego stosuje się zasady jak dla lokalu mieszkalnego).
7. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić na konto Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Wpłata udziałów związanych z kolejnym prawem do lokalu winna nastąpić przed uzyskaniem tytułu prawnego do lokalu. Niewpłacenie udziału i wpisowego w terminie określonym w Statucie może spowodować wykreślenie z Rejestru Członków Spółdzielni.
8. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
9. Udziały nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie dla każdego prawa.

10. W razie ustania członkostwa udział byłego członka wypłaca się według wartości nominalnej na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym prawo ustało, w terminie 30 dni po zatwierdzeniu sprawozdania.

III Ustanawianie praw do lokali.

§ 6

Dla zaspokojenia potrzeb lokalowych Spółdzielnia może:

- a) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- b) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, garażu jak również odrębną własność lokalu użytkowego, zajmowanego na warunkach własnościowego prawa, a także ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- c) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 7

1. Potrzeby mieszkaniowe członków ubiegających się o spółdzielcze prawo do lokalu zaspokajają się na podstawie dotychczas zawartych umów, określających kolejność przydziału, zgodnie z numerem tych umów. W przypadku realizacji nowej inwestycji, w której będzie ustanawiane prawo odrębnej własności lokalu, kolejność zaspokajania potrzeb następuje wg daty przystąpienia do umowy o budowę lokalu w tej inwestycji.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.1 członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowo budowanych:
 - a) spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu mieszkalnego.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3, członek powiadamiany jest pisemnie.

IV Zamiana mieszkań.

§ 8

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin. Zamiana taka 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:

- a) zamiana cywilna,
 - b) zamiana spółdzielcza.
3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, domu jednorodzinnego oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany takich lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 9

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 dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą, jeżeli spełnione są wymogi 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 wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

V Dysponowanie przez Spółdzielnie odzyskanymi lokalami mieszkalnymi.

§ 10

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 71 i § 72 Statutu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo, może być zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie oraz o przeniesienie własności tego lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokali, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. W celu wyłonienia nabywcy lokalu Spółdzielnia dla członków określonych w ust. 3 ogłasza przetarg ograniczony.
5. 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.
6. Osoby, o których mowa w ust. 5, zawiadamiania się o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszenie ogłoszeń na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
7. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa rozdział VI Regulaminu.
8. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 161 Statutu.

§ 11

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia odpowiada za obciążenie hipoteczne tego prawa do wysokości rynkowej wartości spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię na mocy art. 17¹² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

VI Organizowanie i przeprowadzanie przetargów.

§ 12

1. Przetarg na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności do lokalu przeprowadza się w formie przetargu ograniczonego, w którym brać mogą udział wyłącznie członkowie Spółdzielni.
2. W przypadku, gdy przetarg ograniczony nie zostanie rozstrzygnięty z powodu braku oferentów ogłasza się przetarg nieograniczony, w którym brać mogą udział zarówno członkowie Spółdzielni jak i inne osoby, w tym również osoby prawne.
3. Cenę wywoławczą wkładu budowlanego konieczną do podania w ogłoszeniu o przetargu ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o wycenę rynkowej wartości lokalu sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. W przypadku gdy przetarg nieograniczony nie zostanie rozstrzygnięty z powodu braku oferentów Zarząd w ogłoszeniu o kolejnym przetargu może obniżyć cenę wywoławczą, o której mowa w ust. 3.
5. Ogłoszenie o przetargu dokonuje się w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych w zasobach Spółdzielni.
6. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:
 - a) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
 - b) dokładny adres, kondygnację i powierzchnię użytkową lokali,
 - c) wysokość wadium oraz warunki jego wpłaty, zwrotu lub utraty,
 - d) informację o warunkach jakie muszą spełnić oferenci,
 - e) zastrzeżenie prawa Spółdzielni do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.
7. Wadium dla osób przystępujących do przetargu ustala Zarząd w wysokości do 5% ceny wywoławczej. Wadium winno być wpłacone na konto Spółdzielni przed terminem rozpoczęcia przetargu. Osobom, które przetargu nie wygrały, wadium jest zwracane w terminie 3 dni po zakończeniu przetargu.
8. Postępowanie przetargowe, o którym mowa w ust. 1 odbywa się w formie licytacji.

9. Minimalna kwota postąpienia wynosi 1.000,00 zł.
10. Wygrywającym przetarg jest osoba, która wylicytuje najwyższą kwotę wkładu budowlanego na lokal będący przedmiotem przetargu.

§ 13

1. Przetarg przeprowadza Komisja przetargowa, powołana przez Zarząd Spółdzielni, która jest odpowiedzialna za jego zorganizowanie i przeprowadzenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Komisja Przetargowa musi się składać z minimum 2 osób. W przetargu może uczestniczyć, jako obserwator, oddelegowany członek Rady Nadzorczej.
3. Prowadzącym przetarg jest Przewodniczący Komisji Przetargowej.
4. Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji.
5. W przetargu mogą brać udział licytanci, którzy złożyli ofertę przystąpienia do przetargu i wpłacili wymagane wadium.

§ 14

Prowadzący przetarg podaje do wiadomości obecnych:

- a) przedmiot przetargu,
- b) cenę wywoławczą,
- c) minimalna wysokość postąpienia,
- d) termin uiszczenia ceny nabycia,
- e) termin od jakiego licytant wygrywający przetarg zobowiązany będzie do uiszczenia opłat za lokal,
- f) skutki uchylecia się od zawarcia umowy.

§ 15

1. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę licytantów, jeżeli zostanie zaoferowana cena wywoławcza podwyższona o co najmniej jedno postąpienie, o którym mowa w § 12 ust 9.
2. Każde kolejne postąpienie powinno stanowić krotność postąpienia, o którym mowa w § 12 ust 8.

§ 16

1. Prowadzący przetarg ogłasza kolejno wyższe ceny zgłaszane ustnie przez uczestników przetargu, dopóty, dopóki mimo trzykrotnego ogłoszenia ostatniej ceny nie ma dalszego postąpienia.
2. Zadeklarowana cena przestaje wiązać, gdy inny licytant zaoferuje wyższą cenę.

3. Po ustaniu postępień prowadzący przetarg informuje uczestników, że po trzecim ogłoszeniu ostatnio zgłoszonej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte, po czym ogłasza ostateczną cenę. Przetarg wygrywa licytant, który zgłosił cenę najwyższą.
4. Prowadzący przetarg ogłasza imię, nazwisko lub nazwę osoby, która przetarg wygrała.
5. Jeżeli mimo trzykrotnego ogłoszenia ceny wywoławczej żaden z licytantów nie złożył oferty nabycia lokalu przewodniczący zamyka przetarg.
6. Licytant, który uzyskał pierwszeństwo zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu zobowiązany jest do wpłacenia wylicytowanej ceny nabycia jednorazowo, w terminie wynikającym z protokołu z przetargu, przy czym termin powinien wynosić 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
7. Zarząd Spółdzielni w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na przedłużenie terminu wpłaty wylicytowanej ceny nabycia wynikającego z protokołu przetargu.
8. Nie wpłacenie w terminie wylicytowanej ceny nabycia lokalu lub nie podpisanie umowy wynikającej z warunków przetargu powoduje utratę przez licytanta praw wynikających z przetargu i przepadek wpłaconego wadium.
9. W przypadku rezygnacji osoby, która wygrała przetarg, Zarząd Spółdzielni może złożyć propozycje zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu licytantowi, który zaproponował kolejną najkorzystniejszą cenę, nie niższą niż cena, o której mowa w § 15 ust 1 lub ogłosić przetarg ponownie.

§ 17

Zastrzeżenia do przebiegu przetargu zgłasza się ustnie do protokołu, aż do zamknięcia przetargu. W sprawie złożonego zastrzeżenia Komisja przetargowa podejmuje decyzje przed zakończeniem przetargu.

§ 18

1. Wydanie Nabywcy lokalu będącego przedmiotem przetargu następuje po wpłacie ceny nabycia, podpisaniu protokołu uzgodnień do umowy przeniesienia własności lokalu i przyjęciu w poczet członków Spółdzielni.
2. Wydania lokalu dokonuje administracja Spółdzielni protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Nabywca jest zobowiązany do uiszczania opłat za mieszkanie od dnia postawienia lokalu do jego dyspozycji.

§ 19

1. Spółdzielnia ma prawo odstąpienia od przetargu bez podania przyczyn.
2. Przystępujący do przetargu ma prawo zapoznać się ze stanem technicznym lokalu będącego przedmiotem przetargu.

Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą na jej posiedzeniu w dniu 21.11.2011r i wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Halina Daniłow

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Czesław Radziwon