

**REGULAMIN**  
**PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW ORAZ PRYZNAWANIA LOKALI**  
**ORAZ GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH W GARAŻACH**  
**WIELOSTANOWISKOWYCH**  
**W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OŚWIATA-OCHOTA”.**

**Znowelizowany Uchwałą Zarządu nr 1/09/2018 z dnia 17 września 2018 roku**

I. Przyjmowanie w poczet członków.

§ 1

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - b) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie (na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej) albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. 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. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16.09.1982 roku – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba będąca członkiem Spółdzielni, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Przepisy niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym oraz do osób, którym przysługuje ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 2

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności.
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 (na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej). W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych Spółdzielnia wyznacza im termin, nie dłuższy niż 12 miesięcy, na zgodne wskazanie jednego współwłaściciela, który ma zostać członkiem Spółdzielni albo na wystąpienie do sądu w celu wyłonienia takiego współwłaściciela w drodze rozstrzygnięcia sądowego. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

### § 3

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel. Deklaracja przystąpienia na członka powinna zawierać:

- a) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę,
- b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje prawo własności,
- c) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji,
- d) nr PESEL dla osoby fizycznej, a dla osoby prawnej NIP,
- e) imiona i nazwiska osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu,
- f) numer telefonu i adres e-mail,
- g) imiona i nazwisko oraz dane kontaktowe osoby administrującej lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt a).

2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych na deklaracji członkowskiej z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w statucie.

4. Uchwała o przyjęciu do Spółdzielni powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia.

### § 4

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz nabywca ekspektatywy własności stają się członkami Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

2. Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających nabycie praw określonych w ust. 1 stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz nabywca ekspektatywy własności są zobowiązani, w terminie 7 dni od daty nabycia tych praw, złożyć w formie

pisemnej albo przesłać pocztą elektroniczną, kwestionariusz osobowy zawierający następujące dane:

- a) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę,
- b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo lub ekspektatywa własności,
- c) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji,
- d) nr PESEL dla osoby fizycznej, a dla osoby prawnej NIP,
- e) imiona i nazwiska osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, w przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- f) numer telefonu i adres e-mail,
- g) imiona i nazwisko oraz dane kontaktowe osoby administrującej lokalem, w przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli jest inna niż określona w pkt a).

## § 5 skreślony

### II. Zawieranie umów o budowę mieszkań.

## § 6

1. Z członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami, którzy wyrażą chęć finansowania nowo rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych, Zarząd zawiera pisemną umowę o budowę lokalu na zasadach przewidzianych w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .

2. Umowa o budowę lokalu winna zobowiązywać strony do zawarcia (po wybudowaniu lokalu w stanie określonym w tej umowie) osobnej umowy o ustanowienie prawa do odrębnej własności lokalu, a ponadto zawierać:

a) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową (określonych w umowie o budowę lokalu).

b) określenie zakresu rzeczowego robót, które będą stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.

c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.

d) lokalizację, wielkość i rodzaj lokalu oraz planowany termin zakończenia.

e) wysokość zaliczki na wkład i harmonogram wpłat kolejnych rat.

f) tryb i skutki ewentualnego rozwiązania umowy o budowę.

g) inne postanowienia.

### III. Umowy o ustanowienie prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

## § 7

1. Z członkiem, który zawarł ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego i w pełni sfinansował koszty budowy tego lokalu, Zarząd zobowiązany jest zawrzeć notarialną umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub umowę notarialną o odrębną własność lokalu.

2. Za lokal użytkowy uważa się samodzielny lokal lub jego część wykorzystaną na inne cele niż mieszkalne.

3. Przez powierzchnię użytkową lokalu użytkowego rozumie się powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń, również pomocniczych takich jak piwnice i powierzchni składowe.

## § 8

1. Za garaże, w rozumieniu niniejszego Regulaminu, należy rozumieć garaże wolnostojące lub wbudowane w budynkach, oraz wydzielone miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.

2. Z członkiem, który w pełni sfinansował koszty budowy garażu, zarząd zobowiązany jest zawrzeć umowę o ustanowienie prawa własności garażu, względnie udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## § 9

1. Zarząd Spółdzielni pisemnie informuje członków o terminie zasiedlenia objętego umową mieszkania, lokalu użytkowego lub garażu. Lokal winien być objęty w posiadanie w terminie 30 dni od daty postawienia go członkowi do dyspozycji.

2. W przypadku zawarcia z członkiem umowy o dostarczenie lokalu w stanie niewykończonym - lokale i garaże mogą być przekazane w stanie niewykończonym. W takim przypadku sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy określający zakres robót, które członek zamierza wykonać na własny koszt.

3. Przekazanie mieszkania, lokalu użytkowego bądź garażu, następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym winne być wyszczególnione ewentualne braki i usterki. Protokół podpisuje przedstawiciel Spółdzielni oraz zainteresowany członek.

4. Opłaty miesięczne za korzystanie z lokalu obowiązują od dnia postawienia go do dyspozycji członka, również w stanie niewykończonym.

5. W razie utraty uprawnień do lokalu, w którym na żądanie członka dokonano zmian w wykończeniu lokalu, członek pokrywa koszt przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

## IV. Najem lokali

### § 10

1. Lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, zrealizowane ze środków własnych Spółdzielni lub z kredytu bankowego pobranego przez Spółdzielnię, eksploatowane są na podstawie umowy najmu lub użyczenia zgodnie z Kodeksem Cywilnym.

2. Z najemcą lub użytkownikiem zawierana jest przez Spółdzielnię umowa najmu na czas oznaczony lub nieokreślony.

## V. Postanowienia końcowe

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 55/IV w dniu 22 maja 2006 roku. Został zaktualizowany Uchwałą nr 18/VII z dnia 15 lipca 2015 roku oraz Uchwałą Zarządu nr1/09 z dnia 17 września 2018 roku.

2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 22 maja 2006 roku.