

REGULAMIN

**PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW,
PRZYDZIAŁU I ZAMIANY MIESZKAŃ**

w Spółdzielni Mieszkaniowej „STER”

Szczecin, marzec 1998 r.

I. PRZYJĘCIE W POCZET CZŁONKÓW.

§ 1

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Osoba fizyczne może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych lub jest ubezwłasnowolniona oraz spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) złożyła deklarację przystąpienia do Spółdzielni i zgromadziła wkład (zaliczkę na wkład),
 - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy,
 - 3) małżonek jej jest członkiem Spółdzielni,
 - 4) przedłożyła prawomocny wyrok rozwodowy lub unieważnienie małżeństwa, a od uprawomocnienia się wyroku nie upłynęło więcej niż jeden rok i zgromadziła środki na wkład stosownie do wymagań pkt. 1,
 - 5) uzyskała własnościowe prawo do lokalu obejmowanego w trybie przetargu.
3. W poczet członków Spółdzielni może być przyjęta także osoba małoletnia, o ile:
 - 1) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia lub na podstawie zapisu,
 - 2) ubiega się o członkostwo na podstawie:
 - a) art. 221 § 1 Ustawy w związku z wygaśnięciem lokatorskiego prawa do lokalu na skutek ustania członkostwa w następstwie śmierci członka i jest dzieckiem członka lub jego małżonka,
 - b) art. 221 § 2 Ustawy w związku z ustaniem członkostwa w następstwie śmierci członka w okresie oczekiwania na przydział lokalu typu lokatorskiego, jest dzieckiem członka lub jego małżonka,
 - c) art. 229 § 3 pkt. 2 Ustawy w związku z ustaniem członkostwa przed przydzieleniem lokalu lub zamieszkaniem członka w przydzielonym lokalu typu własnościowego, jest dzieckiem członka lub jego współmałżonka,
 - 3) wstępnie przenieśli na jej rzecz własnościowe prawo do lokalu.
4. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile ubiega się o przydział lokalu użytkowego, garażu lub mieszkania typu własnościowego.
5. Prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej reprezentuje wobec Spółdzielni jej opiekun (kurator) lub przedstawiciel ustawowy.

§ 2

Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali Statut, stają się członkami Spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania, przy czym są oni zobowiązani do zadeklarowania udziałów stosownie do wymagań Statutu.

Przystępujący do Spółdzielni po jej zarejestrowaniu stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.

§ 3

1. Osoba ubiegająca się o członkostwo w Spółdzielni zobowiązana jest pod rygorem odmowy przyjęcia w poczet członków do:

- 1) złożenia pisemnej deklaracji o gotowości przystąpienia do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać nazwisko i imię przystępującego do Spółdzielni oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną, jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów. W deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu przystępujący wskazuje osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały,
- 2) wypłacenia udziałów członkowskich i wpisowego w wysokości określonej w statucie.

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

§ 4

1. Z członkami, z którymi Spółdzielnia nie zawarła umowy przed przyjęciem ich w poczet członków na gromadzenie wkładów mieszkaniowych bądź budowlanych, a przyjętymi na podstawie § 1 ust. 1 pkt. 1, 4 i 5 Spółdzielnia w ciągu jednego miesiąca od daty przyjęcia w poczet członków zobowiązana jest zawrzeć umowę o realizacji lokalu mieszkalnego opatrzoną numerem według kolejności przekazanego do dyspozycji Spółdzielni wymaganego wkładu mieszkaniowego lub zaliczki na wkład budowlany.

2. Kolejność numerów umów podlega odnotowaniu w prowadzonym w Spółdzielni rejestrze umów, z zachowaniem numeracji ciągłej. Rejestr winien zawierać:

- nazwisko i imię członka (osoby prawnej nazwę),
- adres zamieszkania (osoby prawnej siedzibę),
- numer kolejny umowy,
- datę zawarcia umowy.

Umowa winna zawierać w szczególności:

- wstępny członkowski koszt budowy i wymagany wstępny wkład mieszkaniowy lub budowlany,

- termin realizacji mieszkania,
- zakres prac wykończeniowych do realizacji przez członka,
- terminy i kwoty wnoszenia wpłat na wkład w systemie ratalnym,
- termin ostatecznego rozliczenia inwestycji,
- sposób rozwiązania umowy.

§ 5

1. Raz nadany przez Spółdzielnię numer umowy nie podlega zmianie.
2. Z osobą przyjętą w poczet członków w trybie art. 221 § 2 oraz art. 229 § 2 i 3 pkt. 2 Ustawy, Spółdzielnia zawiera umowę zachowując numer umowy zawartej z byłym członkiem.
3. Z osobą, której w wyniku podziału majątku wspólnego przypada ekspektatywa przydziału mieszkania (prawo oczekiwania na przydział lokalu), Spółdzielnia, po przyjęciu jej w poczet członków, zawiera umowę nadając numer odpowiadający numerowi umowy zawartej z małżonkiem, który tę ekspektatywę utracił.
4. Z osobą, która była członkiem innej Spółdzielni Mieszkaniowej, a która uzyskuje członkostwo w Spółdzielni, zawiera się umowę opatrzoną numerem, jaki wynika z daty jej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.

§ 6

Jeżeli członek nie wywiązuje się z zawartej umowy o realizację mieszkania, a w szczególności, gdy nie wnosi terminowo wpłat na wkład, Spółdzielnia może odstąpić od swoich zobowiązań wynikających z tej umowy, a członek zostaje pozbawiony członkostwa w drodze wykreślenia.

II. PRYZDZIAŁ MIESZKAŃ

§ 7

1. Spółdzielnia dokonuje przydziału mieszkań:
 - 1) lokatorskich:
 - a) z nowych inwestycji, jeżeli na ich realizację pomocy udzielił budżet państwa lub gmina,
 - b) z odzysków, których zadłużenie przekracza aktualny członkowski koszt budowy,
 - 2) własnościowych:
 - a) z nowych inwestycji,
 - b) z odzysku (wolnych w sensie prawnym) własnościowych, dla których można przeprowadzić przetarg,
 - c) z odzysku (wolnych w sensie prawnym) lokatorskich, dla których po przekształceniu prawa na własnościowe można przeprowadzić przetarg.

2. Zasady przeprowadzania przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 8

Podstawę przydziału mieszkań stanowią:

- 1) dla mieszkań lokatorskich wymienionych w § 1 ust. 1 pkt. 1 lista przydziału mieszkań wg kolejności zawartych umów, a jeżeli jest to mieszkanie, o którym mowa w pkt. Ib, Spółdzielnia dodatkowo zawiera z członkiem umowę o przyjęciu przez członka obejmującego mieszkanie zadłużenie z tytułu spłaty kredytu i odsetek po członku zwalniającym mieszkanie,
- 2) dla mieszkań własnościowych:
 - a) z nowych inwestycji - umowy zawarte z członkami o realizację mieszkań,
 - b) z odzysku - protokół przetargu, którego organizatorem była Spółdzielnia.

§ 9

1. Projekty list przydziału mieszkań sporządza Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni może przy sporządzaniu list pominąć członków, którzy:
 - a) posiadają tytuł prawny do mieszkania o charakterze lokatorskim,
 - b) nie złożyli aktualnego wniosku o przydział mieszkania.

§ 10

Lista przydziału mieszkań obejmuje członków w kolejności wynikającej z rejestru umów. Nie może być umieszczony na liście członek posiadający umowę z wyższym numerem, dopóki nie zostali umieszczeni członkowie z niższymi numerami umów, ubiegający się o mieszkanie, którego realizacja jest finansowana na tych samych warunkach, tego samego typu i tej samej wielkości.

§ 11

1. Projekt listy przydziału mieszkań podaje się do publicznej wiadomości przez wywieszenie jej na okres 14 dni w siedzibie Zarządu Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni oraz inne osoby
2. mają prawo zgłoszenia na piśmie zastrzeżeń i uwag do projektu listy przydziału mieszkań w terminie 14 dni od dnia podania ich do publicznej wiadomości.

§ 12

Zastrzeżenia i uwagi złożone przez członków do projektów list przydziału mieszkań rozpatruje Rada Nadzorczą wydając Zarządowi opinię do projektów w terminie jednego miesiąca.

§ 13

1. Ostateczne listy przydziału mieszkań ustala Zarząd w terminie dwóch miesięcy od ogłoszenia projektu list.
2. Listy powinny być wywieszane na okres 1-go miesiąca w siedzibie Zarządu Spółdzielni.

§ 14

Nie sporządza się list dla mieszkań własnościowych:

- 1) z nowych inwestycji, których realizacja i finansowanie odbywa się na podstawie odrębnych umów zawartych z członkami, 2) dla których prawo i przydział członek lub przyszły członek uzyskuje w drodze przetargu.

§ 15

1. Przydziały mieszkań lokatorskich mogą być wydawane członkom umieszczonym na listach przydziału mieszkań. Zasada ta nie dotyczy przydziałów dokonywanych:
 - 1) w związku z uzyskaniem prawa do lokalu w trybie art. 221 § 1 ustawy,
 - 2) na rzecz osób ubiegających się zgodnie o wymianę mieszkań między sobą. lub których wnioski o zamianę lokali Spółdzielnia realizuje poprzez zaproponowanie członkom wymiany mieszkań między sobą.
2. Wydanie przydziału mieszkania lokatorskiego Spółdzielnia uzależnia od rozliczenia się członka oraz osób objętych przydziałem, z zajmowanych dotychczas lokali o charakterze lokatorskim przed przydziałem mieszkań. Rozliczenie polega na przyjęciu przez Spółdzielnię od członka i pełnoletnich osób objętych przydziałem, oświadczeń pisemnych, iż rozlicz się z dotychczasowych lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami w terminie 30 dni od protokolarnego przejścia przydzielonego mieszkania.
3. Niewywiązywanie się członka lub osób objętych przydziałem ze zobowiązań określonych w ust. 2 stanowi podstawę do uchylenia się Spółdzielni od skutków prawnych oświadczenia woli o przydziale

§ 16

Spółdzielnia nie ingeruje w określenie wielkości mieszkania, o które wnioskuje członek, pod warunkiem, że na jedną osobę przypadnie nie mniej niż 7 m2 powierzchni mieszkalnej.

§ 17

Lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje tylko członkowi będącemu osobą fizyczną. Prawo to przysługuje tylko do jednego lokalu.

§ 18

1. Przydzielone mieszkanie lokatorskie powinno być zasiedlone w terminie 30 dni od daty postawienia go do dyspozycji członka.
W uzasadnionych wypadkach termin ten może być przedłużony przez Zarząd. Niezasiedlenie lokalu w tym terminie powoduje konsekwencje aż do wygaśnięcia przydziału włącznie.
2. W zawiadomieniu o postawieniu do dyspozycji członka przydzielonego lokalu winna być podana data, o której mowa w ust. 1 oraz konsekwencja nieobjęcia lokalu w terminie.

§ 19

1. Mieszkanie lokatorskie zwolnione przez dotychczasowego użytkownika Spółdzielnia przekształca na własnościowe, a kandydata do przydziału tego mieszkania ustala się w drodze przetargu. Zasada ta nie obowiązuje, jeżeli zadłużenie przypadające na to mieszkanie z tytułu spłaty kredytu i odsetek przekracza aktualny członkowski koszt budowy uchwalony przez Radę Nadzorczą - mieszkanie takie zachowuje status lokatorski.
2. Mieszkanie własnościowe wolne w sensie prawnym, Spółdzielnia może przydzielić po przeprowadzeniu przetargu.

§ 20

Warunkiem zrealizowania przydziału mieszkania jest wniesienie jednorazowo wymaganego wkładu mieszkaniowego w przypadku mieszkania lokatorskiego i wymaganego wkładu budowlanego w przypadku mieszkania własnościowego.

III. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 21

Zamiana mieszkań może być dokonywana we własnym zakresie, wtedy zainteresowani przeprowadzają ją za zgodą Spółdzielni lub stosownie do możliwości Spółdzielni przy jej udziale.

§ 22

1. Członek nie posiadający partnera do zamiany wzajemnej składa wniosek do Spółdzielni o zamianę zajmowanego mieszkania.
2. Spółdzielnia na złożonym wniosku nadaje kolejny numer wg daty wpływu i odnotowuje w rejestrze wniosków o zamianę mieszkań
3. Wnioskiem, o którym mowa w ust. 2 Spółdzielnia związana jest przez okres 1 -go roku; po tym terminie wniosek winien być corocznie aktualizowany.

§ 23

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.
2. Wniosek o zamianę mieszkań powinien zawierać:
 - 1) wskazanie potrzeb uzasadniających dokonanie zamiany,
 - 2) postulaty, którym powinno odpowiadać nowe mieszkanie, ewentualnie jego wskazanie, o ile członek porozumiał się z inną osobą co do zamiany,
 - 3) zrzeczenie się spółdzielczego prawa do zajmowanego lokalu pod warunkiem otrzymania i przyjęcia przydziału mieszkania w drodze zamiany,
 - 4) zobowiązanie się do uzupełnienia bądź wniesienia wkładu w sposób określony przez Zarząd Spółdzielni.
3. Kolejność realizacji zamian następuje na podstawie listy sporządzonej wg numerów rejestru wniosków i zatwierdzonej przez Zarząd. Dopuszcza się odstępstwo od zachowania kolejności na liście zamian w następujących przypadkach:
 - 1) inwalidztwo I lub II grupy członka lub osoby wspólnie zamieszkałej,
 - 2) zamiana stanu liczbowego rodziny członka spowodowała, że na 1 osobę przypada nie więcej niż 7 m²,
4. Poza kolejnością powinny być realizowane zamiany mieszkań większych na mniejsze oraz dwóch mieszkań na jedno o powierzchni nie większej niż suma powierzchni mieszkań zwalnianych.

§ 24

1. Realizacja zamiany następuje przez:

1) przydzielenie innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni

2) umożliwienie dwóm lub kilku członkom Spółdzielni bądź członkowi

Spółdzielni i osobiście zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, wymiany dotychczas zajmowanych między sobą (tzw. zamiana wzajemna). 2. Listy zamian obejmują członków, o których mowa w ust. 1 pkt. 2.

§ 25

Członkowie zamieszkujący lokale typu własnościowego mogą w drodze zamiany otrzymać inny lokal mieszkalny tylko na warunkach własnościowego prawa do lokalu. Nie stosuje się tego postanowienia w przypadku zamian wzajemnych.

§ 26

Rada Nadzorcza Spółdzielni ustala corocznie liczbę mieszkań nowo oddawanych do użytku przeznaczonych do przydziału członkom ubiegającym się o zamianę.

§ 27

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednie postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 28

Za przeprowadzenie zamiany mieszkania Spółdzielnia pobiera od członków, którzy złożyli wniosek o zamianę, jednorazową wpłatę w wysokości ...0.,,5...% członkowskiego kosztu budowy uchwalonego przez Radę Nadzorczą i przypadającego na przydzielane mieszkanie.

IV. ROZDZIAŁ MIESZKAŃ

§ 29

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji Spółdzielnia ogłasza w miejscowej prasie zapisy sondażowe.
2. Po przeprowadzeniu zapisów Spółdzielnia organizuje specjalne zebranie z osobami, które zgłosiły w ten sposób gotowość objęcia mieszkania na proponowanych warunkach. Celem zebrania jest:

przedstawienie warunków finansowych,

- 1) wstępne określenie wymaganego wkładu,
- 2) termin realizacji inwestycji,
- 3) wybór mieszkania,

4) zawarcie umowy o realizację mieszkania.

3. Wyboru mieszkania dokonuje się w następującej kolejności:

- 1) członkowie oczekujący w Spółdzielni wg zawartych wcześniej umów o przydział mieszkania,
- 2) członkowie ubiegający się o zamianę mieszkania,
- 3) nie będący członkami gotowi przystąpić do Spółdzielni wg daty wpłaty zaliczki na wkład. Jeżeli zaliczka wpłynęła na konto Spółdzielni w tym samym dniu rozstrzyga losowanie przeprowadzone przez zainteresowanych przy udziale przedstawiciela Spółdzielni.


§30

1. Członkowie mogą wybierać mieszkania osobiście lub przez upoważnionych przedstawicieli. Dla ważności upoważnienia upoważniający zobowiązany jest złożyć podpis w obecności wyznaczonego pracownika Spółdzielni, który potwierdza własnoręczność podpisu.
2. Wybór mieszkania następuje według kolejności wpłat zaliczki na wkład budowlany.

§31

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 30 marca 1998 roku (uchwała nr 23/98)

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszaniowej „STER”


Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszaniowej „STER”

Bogusława Muchalska-Ferdyn

UCHWAŁA Nr 23/98

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "STER" w Szczecinie z posiedzenia w dniu 30 marca 1998 r.

w sprawie: uchwalenia "Regulaminu przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań".

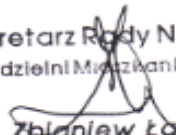
§ 1


Rada Nadzorcza uchwała "Regulamin przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań".

§ 2

Regulamin, o którym mowa w § 1 wchodzi w życie z dniem 30 marca 1998 r.

głosów za	-	8 głosów
przeciw	-	0
wstrzymało się	-	0

SEKRETARZ R.N.
Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „STER”

Zbigniew Łabański

PRZEWODNICZĄCY R.N.
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „STER”

Bogusława Michałska-Ferdyn