

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lublinie

REGULAMIN

przyjmowania członków, ustanowienia praw do lokali i zamiany mieszkań

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1285),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zm.),
3. Statut Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

I. Przyjmowanie członków

§ 1

1. Podstawy prawne Regulaminu:
 - 1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.),
 - 2) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1285),
 - 3) § 40 ust. 1 pkt 23 w związku z działem II, rozdziałem I i II statutu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Ilekcć w Regulaminie jest mowa o:
 - 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - 2) Zarząd – należy przez to rozumieć Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - 3) Radę Nadzorczą – należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - 4) spółdzielczych prawach do lokali – należy przez to rozumieć spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 5) prawie do lokalu lub tytule prawnym do lokalu – należy przez to rozumieć spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.

§ 2

1. Członkami Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej mogą być osoby fizyczne i prawne.
2. Osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

§ 3

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności jest złożenie deklaracji członkowskiej.
2. Zarząd podejmuje uchwałę o przyjęciu w poczet członków lub odmowie przyjęcia w poczet członków w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarządu zainteresowana osoba powinna zostać powiadomiona niezwłocznie na piśmie.
3. Decyzji Zarządu odmawiająca przyjęcia w poczet członków winna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpoznane w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna i nie podlega dalszemu zaskarżeniu.

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 4.
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. Osobie prawnej, będącej członkiem Spółdzielni, nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 5

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. Przepis art. 16 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

2. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

§ 6

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;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Przepisy art. 3 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 7

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę). Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielnia ma prawo przeglądać rejestr.
2. Rejestr członków zawiera:
 - a) imiona i nazwiska,
 - b) miejsce zamieszkania lub adres do korespondencji,
 - c) nr PESEL, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę oraz nr KRS lub NIP,
 - d) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało członkowi prawo,
 - e) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - f) wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - g) datę powstania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - h) datę ustania członkostwa,
 - i) zmiany danych w zakresie objętym rejestrem członków.

§ 8

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa

odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

§ 9

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) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 62 lub 79 statutu;
 - 7) zrzeczenia się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 8) upływu okresu wypowiedzenia członkostwa dokonanego przez właściciela lokalu.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b Prawa spółdzielczego dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również na skutek śmierci członka – osoby fizycznej, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

II. Ustanowienie prawa do lokalu

§ 10

1. W ramach działalności prowadzonej w oparciu o § 4 ust. 1 i 2 statutu, Spółdzielnia może ustanawiać następujące tytuły prawne do lokali:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawo odrębnej własności lokalu,
 - c) najem lokalu.
2. Spółdzielnia może ustanawiać prawa do lokali, w ramach realizacji inwestycji budowlanych oraz lokali odzyskanych przez Spółdzielnię (wolnych w sensie prawnym).
3. Podstawę do ustanowienia prawa do lokalu stanowi:
 - a) umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) umowa o budowę lokalu,
 - c) umowa najmu lokalu,
 - d) protokół z przetargu zorganizowanego przez Spółdzielnię,
 - e) roszczenie zgłoszone przez osobę uprawnioną stosownie do przepisów art. 14 i 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 11

Przed ustanowieniem prawa do lokalu na rzecz kilku osób winny one złożyć zgodne pisemne oświadczenie woli, która z nich ubiegać się będzie o członkostwo w Spółdzielni, jeżeli przepis szczególny tak stanowi oraz wskazać osoby, którym będzie przysługiwać prawo do lokalu.

§ 12

Obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych powstaje z dniem postawienia do dyspozycji członka lub osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa do umówionego lokalu, chyba że umowa zawarta pomiędzy członkiem lub osobą uprawnioną a Spółdzielnią stanowi inaczej.

§ 13

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal (wolny w sensie prawnym) może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni lub osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa:
 - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) na warunkach prawa odrębnej własności,

- 3) w drodze umowy najmu.
2. Przepis ust. 1 nie może naruszać obowiązków określonych w przepisach prawa, w tym w szczególności ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 14

1. Spółdzielnia może ustanowić tytuł prawny do lokali, o których mowa w § 13 Regulaminu, w drodze przetargu.
2. Zasady i tryb przeprowadzania przetargu określa odrębny regulamin.

III. Zamiana mieszkań

§ 15

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom oraz osobom nie będącym członkami, a posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, w tym garaży.
3. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 16

1. Spółdzielnia upoważniona jest w ramach zamiany udostępnić osobie pozbawionej tytułu prawnego lub która tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego nie posiadała, a wobec której orzeczono eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego, inny lokal mieszkalny pod warunkiem opróżnienia lokalu dotychczasowego.
2. Spółdzielnia określa warunki korzystania z lokalu, który udostępniła w ramach zamiany opisanej w ust. 1.
3. Rozliczenia dotyczące lokalu mieszkalnego zajmowanego bez tytułu prawnego są dokonywane na podstawie postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu Spółdzielni.
4. Zarząd Spółdzielni może dokonywać zamian lokali mieszkalnych w sposób opisany w ust. 1 udostępniając wolne lokale mieszkalne, o których mowa § 13 Regulaminu.

§ 17

1. W zakresie nie unormowanym niniejszym Regulaminem, mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, a w szczególności przepisy Tytułu IV Działu II KC.
2. Niniejszy Regulamin stosuje się odpowiednio do ustanawiania praw do lokali użytkowych, w tym garaży oraz przyjmowania w poczet członków Spółdzielni osób ubiegających się o ustanowienie takiego prawa.

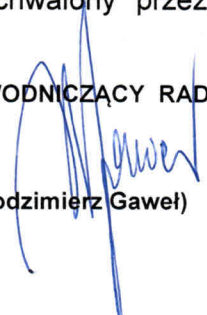
§ 18

1. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia przez Radę Nadzorczą Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej tj. w dniu 28... listopada 2018 r.
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin przyjęć w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24 marca 2011 r., uchwałą nr 9/11.

SEKRETARZ RADY


(Grażyna Mach)

PRZEWODNICZĄCY RADY


(Włodzimierz Gaweł)