

REGULAMIN
PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW ORAZ USTANAWIANIA PRAW DO
LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W GDAŃSKU
TEKST UJEDNOLICONY

Rozdział I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 648),
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1465 z późn. zm.),
 - 3) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000110690.
2. Użyte w regulaminie poniżej wymienione określenia należy rozumieć w następujący sposób:
 - 1) członek – osoba fizyczna lub prawna, której członkostwo wynika z mocy prawa lub została przyjęta uchwałą Zarządu Spółdzielni w poczet członków,
 - 2) lokal – lokal mieszkalny, użytkowy, garażowy, miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym wraz z pomieszczeniem (pomieszczeniami) przynależnym, np. komórką lokatorską, schowkiem, pomieszczeniem gospodarczym lub innym pomieszczeniem użytkowym w budynku wielorodzinnym. Lokalem nazywany jest także budynek jednorodzinny.
 - 3) umowa o budowę lokalu – umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a członkiem, określająca zasady realizacji i finansowania budowy lokalu oraz ustanawiania prawa jego odrębnej własności. Postanowienia umowy o budowę lokali reguluje Regulamin ustalania i wnoszenia wkładów budowlanych oraz rozliczania kosztów budowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku.

Rozdział II

TRYB PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

1. Deklaracja członkowska powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
2. Organem upoważnionym do przyjęcia oraz odmowy przyjęcia w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni. Zarząd decyzję podejmuje w formie uchwały, potwierdzając powyższe złożeniem na deklaracji członkowskiej podpisów dwóch członków Zarządu.
3. Organem do którego służy odwołanie od decyzji Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków jest Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od złożenia deklaracji członkowskiej.
5. O uchwale o przyjęciu w poczet członków lub uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być powiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie i być przesłane listem poleconym.

6. Zasady rozliczeń finansowych z tytułu wniesionych udziałów i wkładów budowlanych po ustaniu członkostwa określa Statut Spółdzielni.
7. Zwrot udziału następuje na podstawie pisemnego wniosku byłego członka lub spadkobiercy członka. Dyspozycja zwrotu udziałów na konto bankowe wymaga podania we wniosku numeru konta bankowego.
8. Roszczenie o wypłatę udziałów ulega przedawnieniu z upływem trzech lat.
9. Dane oraz uprawnienia do wglądu do rejestru członków Spółdzielni określa Statut.

Rozdział III

USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI

1. W celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni:
 - a) ustanawia prawo odrębnej własności lokali,
 - b) może wynajmować członkom i innym osobom wolne lokale Spółdzielni lub części wspólne budynków wielorodzinnych. Zasady najmu lokali określa odrębny Regulamin.
2. Pierwotne nabycie prawa do lokalu członek uzyskuje w wyniku:
 - a) ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na podstawie umowy o budowę,
 - b) przetargu lub licytacji na wolny lokal Spółdzielni pochodzący z realizacji nowych inwestycji,
 - c) umowy najmu lokalu Spółdzielni z realizacji nowych inwestycji z opcją wykupu.
3. Wtórne nabycie prawa do lokalu następuje w wyniku:
 - a) nabycia lokalu od osoby uprawnionej, innej niż Spółdzielnia, oraz na podstawie innych zdarzeń prawnych określonych w Statucie. W takich sytuacjach czynności Spółdzielni ograniczają się do pisemnego stwierdzenia, że nabywca spełnia warunki uzyskania członkostwa,
 - b) przetargu lub licytacji na używany lokal Spółdzielni,
 - c) umowy najmu używanego lokalu Spółdzielni z opcją wykupu.
4. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i gruntu, na którym budynek jest posadowiony.
5. Spółdzielnia nie pobiera opłat manipulacyjnych w związku z obrotem prawami do lokali.
6. Koszty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, koszty założenia dla lokalu księgi wieczystej, koszty wpisu praw do księgi wieczystej oraz koszty sporządzenia dokumentów potrzebnych do wymienionych czynności (w szczególności: wypisu i wrysu z rejestru gruntów, kartoteki lokalu, dokumentów stanowiących podstawę nabycia lokalu, inwentaryzacji lokalu wykonanej przez osobę uprawnioną, zaświadczenia o samodzielności lokalu) obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia zobowiązana jest do przeniesienia prawa własności lokalu lub osobę zainteresowaną założeniem księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
7. Spółdzielnia zleca wykonanie inwentaryzacji lokalu na potrzeby uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu, zgodnej ze stanem z okresu zakończenia budowy budynku, przed wyodrębnieniem pierwszego lokalu w budynku. W pozostałych przypadkach, obowiązek zlecenia wykonania inwentaryzacji obciąża osobę, której przysługuje prawo do lokalu, niezależnie od

stanu lokalu nabytego na rynku wtórnym oraz zmian w lokalu wykonanych we własnym zakresie. Koszty wykonania inwentaryzacji lokalu reguluje ust. 6.

Rozdział IV

KWALIFIKOWANIE OSÓB DO ZAWARCIA UMOWY O BUDOWĘ LOKALU

1. Przy kwalifikowaniu osób do zawarcia umowy o budowę stosuje się rynkowe zasady nabywania lokali.
2. Kryteriami pomocniczymi w przyznaniu pierwszeństwa przy kwalifikowaniu osób do zawierania umów o budowę są:
 - a) członkostwo w Spółdzielni lub pokrewieństwo z członkiem: dzieci, rodzice, lub zawarty związek małżeński z członkiem,
 - b) termin złożenia pisemnego wniosku,
 - c) oświadczenie o pokryciu pełnych kosztów wkładu budowlanego ze środków własnych lub zaciągniętego na własne ryzyko kredytu,
 - d) wywiązywanie się wnioskodawcy z zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - e) ocena potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy znanych Spółdzielni: liczba posiadanych mieszkań w zasobach Spółdzielni, pisemne uzasadnienie zmiany lokalizacji lub powierzchni mieszkania.
3. Przy kwalifikowaniu osób do zawarcia umowy o budowę miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym oraz lokalu garażowego w budynku wielorodzinnym w pierwszej kolejności uwzględnia się nabywcę lokalu mieszkalnego w tym budynku. Krąg członków upoważnionych do zawarcia umowy o budowę lokalu określa się w założeniach organizacyjno-finansowych tego budynku.
4. Na osobie wnioskującej o budowę lokalu w Spółdzielni ciąży obowiązek potwierdzania aktualności zgłoszonego wniosku i danych w nim zawartych. Wniosek nie potwierdzony z upływem roku od jego złożenia uznaje się za nieaktualny. Wnioskodawca zainteresowany zawarciem umowy o budowę zobowiązany jest do złożenia nowego wniosku.

Rozdział V

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/RN/20 z dnia 30 marca 2020 roku.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

Jerzy Bistram

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

Aniela Matkowska-Bławat

Wydruk komputerowy. Na oryginale podpisy Przewodniczącej i Sekretarza Rady Nadzorczej.

W niniejszym tekście ujednoliconym regulaminu uwzględniono zmiany uchwalone przez Radę Nadzorczą:

1. uchwałą nr 9/RN/21 z dnia 24 maja 2021 roku, Zmiany dotyczyły tytułu regulaminu, podstaw prawnych oraz rozdziału III, gdzie dodano ust. 7 i weszły w życie w dacie podjęcia uchwały