

## REGULAMIN

### przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany lokali Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Soli.

---

#### I. PODSTAWA PRAWNA

##### § 1.

Podstawą prawną niniejszego regulaminu są:

- ustawa z dnia 16.09.1982r. – Prawo spółdzielcze,
- ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami,
- ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali,
- ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- ustawa z dnia 23.04.1964r. Kodeks Cywilny,
- ustawa z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze,
- Statut Spółdzielni.

#### II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

##### § 2.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo 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”.
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. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

##### § 3.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która posiada lub nabyła prawo odrębnej własności do lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej.
4. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

5. Przyjęcie w poczet członków następuje z datą złożenia deklaracji. O przyjęciu w poczet członków zainteresowana osoba zostaje powiadomiona na piśmie w terminie dwóch tygodni.
6. Zarząd stwierdza przyjęcie w poczet członków na posiedzeniu Zarządu.
7. Wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji wymagają zgłoszenia w formie pisemnej w terminie 7 dni od zaistnienia. W przypadku nie zgłoszenia zmiany uznaje się, że podane w deklaracji dane są aktualne.

#### § 4.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje w przypadkach, o których mowa w § 6 ust.1 Statutu Spółdzielni.
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. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższym niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
3. W przypadku, gdy wszystkie uprawnione osoby wyrażają zgodę na przyjęcie w poczet członków jednej z nich, obowiązane są złożyć w Spółdzielni pisemne pełnomocnictwo w powyższej sprawie.
4. Przyjęcie w poczet członków po nabyciu własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, podziału majątku, licytacji lub przetargu następuje na podstawie dokumentów potwierdzających ten fakt (akt notarialny, prawomocne postanowienie sądu ,umowa itp.)

#### § 5.

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 § 53 Statutu;
  - 7) śmierci członka , a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust.1 i art. 26 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

#### § 6.

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc od daty złożenia wniosku do Spółdzielni.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

**§ 7.**

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, datę urodzenia (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), adres nabytego lokalu, status lokalu, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Spółdzielnia przyjmuje nowych członków wprowadzając ich do rejestru, o którym mowa w ust.1.
3. Członek zostaje skreślony z rejestru członków Spółdzielni z datą ustania członkostwa.

**III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI****§ 8.**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać i przenosić prawo odrębnej własności lokali w budynkach stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni na warunkach określonych w Statucie,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni.
- 4) ustanawiać prawo odrębnej własności garaży wybudowanych na gruntach będących własnością Spółdzielni lub w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni

**§ 9.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem Spółdzielni. Umowę zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione do lokalu mieszkalnego w nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię po uprzednim zawarciu umowy o budowę lokalu zgodnie z § 53 Statutu Spółdzielni, a także do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia, na warunkach określonych w Statucie, przeniosła na rzecz członka własność lokalu.

**§ 10.**

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 54, § 57 i § 58 ust.7 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w lokalnej prasie. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wylicytowanej w przetargu kwoty.

**§ 11.**

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, następuje z chwilą zawarcia umowy w formie aktu notarialnego między członkiem a Spółdzielnią.
2. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
3. Odrębna własność lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu może być ustanowiona do lokalu w nowej inwestycji, realizowanej przez Spółdzielnię po uprzednim zawarciu z członkiem umowy o budowę lokalu, a także do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.

**§ 12.**

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być osoby fizyczne i prawne.
2. Przedmiotem najmu mogą być:
  - a) lokale mieszkalne nowo wybudowane, gdy żadna osoba nie wyraziła woli zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu;
  - b) lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, w stosunku do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu, gdy żadna osoba uprawniona nie wyraziła woli zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu;
  - c) lokale użytkowe i garaże, do których nie zostało ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu.
3. Decyzję o wyborze najemcy podejmuje Zarząd po zapoznaniu się ze złożonymi ofertami.
4. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu przedmiot najmu oraz wysokość kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim się znajdujących, a także termin jej wpłaty, określa umowa zawarta przez Zarząd z najemcą lokalu.
5. W sprawach nieuregulowanych w umowie, obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

**IV. ZASADY I TRYB PRZEPROWADZANIA PRZETARGÓW NA LOKALE****§ 13.**

1. O zakwalifikowaniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży decyduje Zarząd Spółdzielni.
2. Sprzedaży lokali mieszkalnych dokonuje się w drodze publicznego przetargu ustnego nieograniczonego.
3. Zasady i tryb przeprowadzania przetargu określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Ceną wywoławczą w przetargu jest wartość rynkowa lokalu mieszkalnego określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

**§ 14.**

1. Jeżeli nie odbędą się dwa kolejne przetargi (ogłoszone w odstępie 30 dni) z uwagi na brak chętnych do przyjęcia lokalu mieszkalnego, dopuszcza się obniżenie ceny wywoławczej do 75% wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
2. Po wniesieniu kwoty wynikającej z przetargu, nastąpi ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego na rzecz osoby, która wygrała przetarg. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Przekazanie kluczy do mieszkania nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego po wpłaceniu całej wylicytowanej w przetargu kwoty.
4. Opłaty za mieszkanie winny być wnoszone od następnego miesiąca po dacie przetargu.

**§ 15.**

1. W przypadku braku chętnych do objęcia mieszkania w drodze przetargu, Zarząd może ustanowić odrębną własność lokalu na rzecz osoby, która pierwsza złożyła pisemny wniosek o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
2. Zarząd umieszcza ogłoszenie o możliwości objęcia mieszkania w miejscowej prasie, na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

3. W terminie 30 dni od daty wstępnej zgody Zarządu Spółdzielni, osoba która wyraziła chęć zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, zobowiązana jest do wniesienia wymaganej kwoty odpowiadającej wartości rynkowej lokalu.
4. Po dopełnieniu powyższych formalności następuje ustanowienie i przeniesienie na rzecz osoby chętnej prawa odrębnej własności lokalu poprzez zawarcie umowy w formie aktu notarialnego. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Opłaty za mieszkanie winny być wnoszone od następnego miesiąca po dacie złożenia wniosku o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
6. Przekazanie kluczy do mieszkania następuje po dopełnieniu formalności określonych w ust.3 na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

#### **§ 16.**

1. W przypadku braku chętnych do objęcia mieszkania na prawach odrębnej własności lokalu, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzje o zasiedleniu mieszkania na podstawie umowy najmu.
2. - uchylony

### **V. ZAMIANY LOKALI**

#### **§ 17.**

1. Zamiana lokali mieszkalnych może występować jedynie w formie zamiany cywilnej i dotyczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz prawa odrębnej własności.
2. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego

### **VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§ 18.**

W przypadku zmiany właściciela lokalu mieszkalnego, zbywający i nabywający zobowiązani są do podpisania oświadczenia dotyczącego wzajemnych rozliczeń. Oświadczenie stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.

#### **§ 19.**

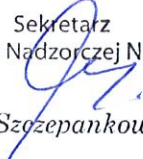
Członkowie Spółdzielni lub osoby uprawnione wnoszą opłaty za wydawanie zaświadczeń zgodnie z Uchwałą Zarządu.

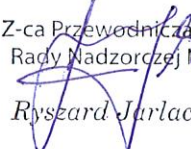
#### **§ 20.**

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.10.2019 r. Uchwałą nr 39/2019 i obowiązuje od dnia zatwierdzenia.
2. Traci moc dotychczasowy Regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany lokali Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Soli z dnia 24.11.2008 roku.

*- wprowadzono zmiany wynikające z aneksu nr 1/2022 z dnia 29.08.2022r. obowiązujące od dnia zatwierdzenia*

Niniejszy tekst jednolity zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 37/2022 z dnia 29.08.2022r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej NSM  
  
Ewa Szczepankowska

Z-ca Przewodniczącego  
Rady Nadzorczej NSM  
  
Ryszard Jarlaczek

**OŚWIADCZENIE**

Dotyczące rozliczenia zwolnionego lokalu w miejscowości.....  
przy ul..... nr lokalu.....  
zawarte pomiędzy użytkownikiem zwalnającym powyższy lokal  
Panem/Panią.....  
a obejmującym lokal  
Panem/Panią.....

My niżej podpisani oświadczamy, że dokonaliśmy pomiędzy sobą rozliczeń w zakresie: zużycia urządzeń sanitarno-technicznych, podłóg, odnowienia lokalu, zużycia wody i centralnego ogrzewania, opłat za mieszkanie oraz dokonaliśmy przekazania piwnicy.

Ponadto oświadczamy, że zadłużenie z tytułu termomodernizacji budynku:

- zostało spłacone w całości przez zwalnającego lokal,
- przejmuje do spłaty obejmujący lokal w ratach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.\*

W związku z powyższym obejmujący i zwalnający lokal nie wnoszą pretensji zarówno rzeczowych jak i finansowych w wyżej wymienionym zakresie do Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Soli.

Wszelkie zobowiązania wobec Spółdzielni z tytułu w/w rozliczeń przejmuje obejmujący lokal.

.....  
data i czytelny podpis zwalnającego lokal

.....  
data i czytelny podpis obejmującego lokal

\* niepotrzebne skreślić