

Regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Działając na podstawie § 46 ust. 1 pkt 12 i § 93 statutu, Rada Nadzorcza Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwala co następuje:

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Regulamin niniejszy opracowany został na podstawie:
 - ustawy z dnia 16.09.1982 r. – Prawo Spółdzielcze zwaną dalej „prawem spółdzielczym”,
 - ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwaną dalej „ustawą”.
 - Statutu Spółdzielni.
2. Regulamin określa zasady przyjmowania w poczet członków, zamiany mieszkań i ustanawiania praw do lokali w zasobach Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwanej dalej Spółdzielnią.

II. Członkostwo w Spółdzielni

§ 2

/Członkostwo z mocy prawa/

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”;
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, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 3

/Członkostwo na podstawie złożonej deklaracji/

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. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub przysługuje jej takie prawo, a nie jest członkiem spółdzielni, jest złożenie deklaracji.
3. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać dane określone w § 7 ust. 1 Statutu Spółdzielni.
4. Zobowiązanie członka do informowania Spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji oznacza obowiązek zgłoszenia tych zmian w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności pod rygorem uznania, że dotychczasowe dane są aktualne.
5. Decyzję w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd w terminie jednego miesiąca od złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd winien zawiadomić członka w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.

§ 4

/Powstanie członkostwa/

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, 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,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, 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. 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 dłuższego 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 są zgodne w kwestii członkostwa jednej z nich, obowiązane są złożyć w Spółdzielni stosowne oświadczenie w formie pisemnej.
4. W celu potwierdzenia powstania członkostwa w Spółdzielni uprawniony zobowiązany jest przedstawić dokumenty wymagane prawem w związku z zaistniałą podstawą uzyskania członkostwa między innymi odpisy aktu stanu cywilnego, prawomocne orzeczenie sądowe dotyczące rozvodu, unieważnienia małżeństwa, podziału majątku, podziału prawa do lokalu, postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, aktu poświadczenia dziedziczenia, działu spadku, umowy nabycia ekspektatywy własności, umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w formie aktu notarialnego lub prawomocnego postanowienia sądu o przysądzeniu własności.

§ 5

/Rejestr członków/

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zgodnie z wymogami ustawowymi i statutowymi.
2. W rejestrze wpisuje się członków według kolejności przyjęcia ich do Spółdzielni na podstawie deklaracji członkowskiej lub daty uzyskania członkostwa z mocy prawa.

III. Ustanawianie praw do lokali.

§ 6

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego:
 - a) w trybie art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni w sytuacji, gdy prawo do tego lokalu - wcześniej ustanowione - wygasło.
 - b) w budynkach nowych realizowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego, pomocy ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.Na wniosek członka Spółdzielni umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu zawiera się także ze współmałżonkiem członka.
 - 2) ustanawiać i przenosić na rzecz członków i osób uprawnionych prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
 - 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

2. W ramach nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię za środki własne członków, kolejność rozpatrywania ofert na zawarcie umowy o budowę lokalu jest następująca:
 - 1) Oferty złożone przez członków Spółdzielni rozpatrywane według następujących kryteriów:
 - a) w pierwszej kolejności oferty złożone przez członków Spółdzielni oraz ich zstępnych, którzy dotąd nie skorzystali z możliwości nabycia prawa do lokalu w ramach nowych inwestycji realizowanych przez Spółdzielnię za środki własne członków;
 - b) następnie oferty złożone przez członków Spółdzielni, którzy uprzednio nabyli prawo do lokalu w ramach nowych inwestycji realizowanych przez Spółdzielnię za środki własne członków, dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich lub swoich rodzin;
 - c) następnie oferty złożone przez członków, którzy uprzednio nabyli lokale w ramach nowych inwestycji realizowanych przez Spółdzielnię za środki własne członków, a następnie dokonali ich zbycia. Powyższe zastrzeżenie nie dotyczy zbycia na rzecz zstępnych, wstępnych i rodzeństwa.
 - 2) Oferty złożone przez pozostałe osoby.
3. O kolejności rozpatrywania ofert na zawarcie umowy o budowę lokalu decyduje ponadto data złożenia oferty przez osoby wskazane w ust. 2 niniejszego paragrafu. Lista ofert sporządzona według daty złożenia wniosku ustalana jest odrębnie dla każdej z wymienionej powyżej grupy osób.

IV. Zamiana mieszkań.

§ 7

1. Spółdzielnia jest zobowiązana w ramach zamiany spółdzielczej umożliwić członkom posiadającym w zasobach Spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych zamianę lokali między sobą.
2. Zamiana mieszkań zajmowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub na podstawie umowy najmu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Zamiana mieszkań w ramach zamiany spółdzielczej może być realizowana we własnym zakresie lub w ramach prowadzonego przez Spółdzielnię pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z zastrzeżeniem ust. 2.
4. Zarząd może odmówić wyrażenia zgody na zamianę mieszkań w ramach zamiany spółdzielczej w przypadku, gdy osoba ubiegająca się o zamianę:
 - a) opłacała nieregularnie opłaty za korzystanie z lokalu lub zalegała z ich uiszczeniem,
 - b) w miejscu zamieszkiwania nie przestrzegała regulaminu porządku domowego.
5. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu wkładów i ich rozliczaniu.
6. Zobowiązania wynikające z rozliczenia mediów przechodzą na osobę, która stała się posiadaczem lokalu w ramach zamiany spółdzielczej, chyba że strony zgodnie postanowią inaczej.

§ 8

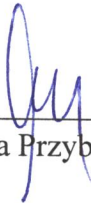
Warunkiem przeprowadzenia zamiany jest brak zaległości w opłatach należnych Spółdzielni.

V. Postanowienia końcowe

§ 9

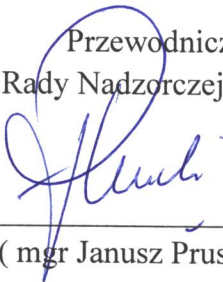
1. Traci moc Regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 26 września 2013 r.- uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 91/2013 wraz ze zmianą z dnia 27 lutego 2014 roku – uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 28/2014.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Nr 1./2020 z dnia 30 stycznia 2020 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Sekretarz
Rady Nadzorczej BSM



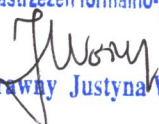
(Teresa Przybył)

Przewodniczący
Rady Nadzorczej BSM



(mgr Janusz Pruski)

Nie wnoszę zastrzeżeń formalno-prawnych


Radca prawny Justyna Woźny