

REGULAMIN

określający zasady przyjmowania członków, zawierania umów o ustanowienie prawa do lokali i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok w Białymstoku

Opracowany na podstawie:

- a. Ustawy z dnia 16 września 1982r., Prawo spółdzielcze (Dz.U.2021.648.t.j
- b. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2021.1208 t.j.);
- c. Statutu Spółdzielni;

I. Postanowienia Ogólne.

§ 1

Uzyskanie członkostwa w spółdzielni, zawieranie umów o ustanowienie prawa do lokali i zamiana mieszkań następują na podstawie kryteriów ustalonych w statucie spółdzielni i niniejszym regulaminie.

§ 2

Decyzje w sprawach określonych w § 1 podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie pisemnej.

§ 3

Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne.

II. Członkostwo.

§ 4

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- a. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- b. nabycia ekspektatywy własności;
- c. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- d. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- e. upływu terminu jednego roku od wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadku prawomocnego orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wobec uprawnionego lub uprawnionych, jeżeli

- przed upływem tego terminu jedna osoba z osób bliskich złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- f. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, w przypadku złożenia w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez kilku uprawnionych, zgodnie z art.15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - g. wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami 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 dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.

III. Zawieranie umów o ustanowienie prawa lub przeniesienie własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 5

1. Zarząd Spółdzielni zawiera umowy o:

- a. ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
- b. ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego w tym garażu i przeniesienie jego własności
- c. budowę lokalu w nowych inwestycjach z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności i przeniesienie własności lokalu.

2. Spółdzielnia może realizować budowę mieszkań za środki własne przyszłych użytkowników. O zamiarze realizacji budynków Spółdzielnia powiadamia poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej spółdzielni i tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

3. Spółdzielnia może realizować budynki z udziałem kredytu pochodzącego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Szczegółowe zasady zasiedlenia mieszkań reguluje odrębny regulamin.

§ 6

1. W przypadku pozyskania lokalu mieszkalnego spółdzielnia przeprowadza przetarg w formie ustnej licytacji nieograniczonej w celu wyłonienia osoby, na rzecz której ustanowiona zostanie odrębna własność lokalu i przeniesienie własności lokalu. Ogłoszenia o przetargu podawane są do prasy lokalnej, na stronie internetowej spółdzielni oraz tablicy ogłoszeń.
2. Lokal mieszkalny przeznaczony do przetargu podlega wycenie rzeczoznawcy majątkowego.
3. Cena wywoławcza do przetargu nie może być niższa od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Przetarg odbywa się w terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni w obecności Komisji Przetargowej oraz osób chętnych, które złożyły podania i ubiegają się o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu.
5. Jednorazowa minimalna kwota postąpienia wynosi 500,00 zł. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
6. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej kwoty wywoławczej.
7. Osoby biorące udział w przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie oraz do złożenia oświadczenia, że zapoznały się z regulaminem, stanem technicznym lokalu mieszkalnego i nie będą wnosić z tego tytułu żadnych roszczeń w przyszłości, w przypadku wygrania przetargu.

§ 7

1. W przypadku zbycia lokalu użytkowego, w tym garażu, spółdzielnia przeprowadza przetarg w formie ustnej licytacji ograniczonej lub nieograniczonej w celu wyłonienia osoby, na rzecz której ustanowiona zostanie odrębna własność tego lokalu i przeniesienie jego własności. Ogłoszenia o przetargu publikowane są na stronie internetowej spółdzielni oraz tablicy ogłoszeń.
2. Lokal użytkowy, w tym garaż przeznaczony do przetargu podlega wycenie rzeczoznawcy majątkowego.
3. Cena wywoławcza, to cena ustalona przez rzeczoznawcę wyższa o jedno postąpienie.
4. Przetarg odbywa się w terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni w obecności Komisji Przetargowej oraz osób chętnych, które złożyły podania i ubiegają się o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu.

5. Jednorazowa minimalna kwota postąpienia wynosi 1.000,00 zł. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
6. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej kwoty wywoławczej.
7. Osoby biorące udział w przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w niniejszym regulaminie oraz do złożenia oświadczenia, że zapoznały się z regulaminem, stanem technicznym lokalu przeznaczonego do przetargu i nie będą wnosić z tego tytułu żadnych roszczeń w przyszłości, w przypadku wygrania przetargu.

§ 8

1. Wygrywający przetarg na lokal mieszkalny, użytkowy, w tym garaż, zobowiązany jest w terminie 15 dni od ogłoszenia wyniku przetargu:
 - a. wpłacić wylicytowaną wartość lokalu
 - b. złożyć wniosek o wydanie kluczy po wpłaceniu wylicytowanej kwoty
2. Z osobą wygrywającą przetarg, po wpłaceniu przez nią wylicytowanej kwoty zostanie zawarta umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem przetargu w terminie ustalonym z kancelarią notarialną z zastrzeżeniem § 9 Regulaminu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych przy zawieraniu umowy, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, koszty ogłoszeń w prasie, koszty dokumentów niezbędne do sporządzenia aktu notarialnego (wypis, wyrys, zaświadczenie) jak również koszt operatu szacunkowego obciążają osobę, na rzecz której następuje ustanowienie odrębnej własności lokalu.
4. Obowiązek uiszczania miesięcznych opłat za wylicytowany lokal ciąży na wygrywającym przetarg z dniem zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub wcześniejszego wydania kluczy do lokalu.
5. Kwotę uzyskaną w przetargu na lokal mieszkalny na podstawie operatu szacunkowego (nie dotyczy lokali wybudowanych z KFM) wypłaca się poprzedniemu użytkownikowi lub spadkobiercom po potraceniu należności wobec Spółdzielni.
6. Na uzasadniony wniosek osoby, która wygrała przetarg na lokal mieszkalny, Zarząd Spółdzielni może przedłużyć 15-dniowy termin do wniesienia całkowitej wpłaty, w szczególności w przypadku zamiaru sfinansowania nabycia lokalu kredytem lub pożyczką bankową - pod warunkiem złożenia zobowiązania do uiszczania opłat miesięcznych za wylicytowany lokal. Opłaty wnoszone będą najpóźniej w terminie od 15 dnia od ogłoszenia wyniku przetargu.
7. W przypadku wystąpienia sytuacji określonej w ust. 6 Zarząd Spółdzielni wymaga, aby oferent dokonał wpłaty na konto Spółdzielni w terminie 15 dni od ogłoszenia

wyniku przetargu min. 20% wylicytowanej wartości rynkowej lokalu, a pozostałą kwotę należy wpłacić w terminie ustalonym i zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni.

§ 9

1. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zawrzeć z wygrywającym przetarg umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przyjąć go – w razie złożenia wniosku – w poczet członków.
2. Brak wpłaty wylicytowanej kwoty w ustalonym terminie zwalnia Spółdzielnię z obowiązku zawarcia umowy ustanowienia prawa do lokalu wobec osoby, która wygrała przetarg.
3. W przypadku określonym w pkt 2 Zarząd Spółdzielni ponownie ogłasza przetarg z zachowaniem ceny wywoławczej.
4. Z przetargu sporządza się protokół, który powinien zawierać:
 - a. oznaczenie miejsca i daty przetargu,
 - b. przedmiot przetargu,
 - c. wartość lokalu wg operatu szacunkowego ustalonego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - d. imiona i nazwiska członków komisji przetargowej,
 - e. imiona i nazwiska oferentów,
 - f. najwyższą kwotę wartości rynkowej lokalu osiągniętą w przetargu,
 - g. imię, nazwisko i adres osoby wygrywającej przetarg, datę sporządzenia protokołu,
 - h. oświadczenia i wnioski Komisji, jeśli takie zgłoszono,
 - i. podpisy Przewodniczącego i członków Komisji,
 - j. podpis osoby wygrywającej przetarg.
5. Do protokołu dołącza się pisemne oświadczenie uczestników przetargu wymagane na podstawie § 6 pkt 7 i § 7 pkt 7 Regulaminu.

§ 10

Unieważnienie przetargu może nastąpić na podstawie art.16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. gdy osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego - będącego przedmiotem przetargu – przysługuje roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w razie spłaty zobowiązań wobec Spółdzielni z zastrzeżeniem, iż roszczenie to przysługuje do czasu ustanowienia tytułu prawnego do tego lokalu na rzecz innej osoby. W razie skorzystania z roszczenia, o którym mowa w zdaniu poprzednim Spółdzielnia unieważnia przetarg.

IV. Zamiana mieszkań

§ 11

1. Zarząd Spółdzielni w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski członków spółdzielni o zamianę lokali.
2. Zamiana lokalu może polegać na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego lub na zamianie lokalu między członkami Spółdzielni, albo pomiędzy członkiem Spółdzielni, a osobami legitymującymi się tytułem prawnym do lokalu.
3. Przy rozliczaniu się związanym z zamianą lokali, stosuje się prawo spółdzielcze, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowienia Statutu oraz regulamin dotyczący ustalania wysokości wkładu i ich zwrotu.
4. Szczegółowe zasady zamiany lokali może regulować Rada Nadzorcza uchwalając regulamin zamian lokali.

VI . Najem

§ 12

1. Spółdzielnia może w ramach posiadanych możliwości wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe, garaże.
2. Z osobą wchodzącą w stosunek najmu Spółdzielnia zawiera umowę o najem lokalu.
3. Umowa reguluje obowiązki stron, a w przypadku adaptacji lokalu sposób rozliczeń nakładów.

§ 13

Zmiany do Regulaminu oraz tekst jednolity zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” w Białymstoku Uchwałą Nr 1/2023 i Nr 2/2023 z dnia 16 stycznia 2023r., i wchodzi w życie z dniem podjęcia tych uchwał.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Aleksandra Frączek
Aleksandra Frączek

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Katarzyna Siemieniako
Katarzyna Siemieniako

Załączniki do Regulaminu:

- 1) wzór pisemnego oświadczenia, o którym mowa w § 6 pkt 7 i § 7 pkt 7