



Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „URSYNÓW”
02 – 777 Warszawa, Al. Komisji Edukacji Narodowej 98

REGULAMIN

przyjmowania członków i zawierania umów

(o budowę, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

o ustanowienie odrębnej własności lokalu)

w SBM „Ursynów”

Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej

SBM „Ursynów”

nr 52/2009 z dnia 29.10.2009 r.

WARSZAWA, październik 2009 r.

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ	TYTUŁ ROZDZIAŁU	STR.
ROZDZIAŁ I	POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
ROZDZIAŁ II	POWSTANIE I USTANIE CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI	3
	A. PRZYJĘCIA W POCZET CZŁONKÓW	3
	B. USTANIE CZŁONKOSTWA	4
ROZDZIAŁ III	ROZDZIAŁ ZAWIERANIE UMÓW O BUDOWĘ LOKALI	5
ROZDZIAŁ IV	ZAWIERANIE UMÓW O USTANOWIENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO	6
ROZDZIAŁ VI	ZAWIERANIE UMÓW O USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU LUB GARAŻU	9
ROZDZIAŁ VII	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	10

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Niniejszy Regulamin zawiera postanowienia, które wynikają z uregulowań statutowych, a w szczególności z § 6, § 14, § 17 do § 21 Statutu.

ROZDZIAŁ II POWSTANIE I USTANIE CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI

A. PRZYJĘCIA W POCZET CZŁONKÓW

§ 2

1. Członkiem Spółdzielni może zostać osoba fizyczna o ile spełnia wymogi określone w § 5 ust. 2 Statutu oraz osoba prawna o ile spełnia wymogi określone w § 5 ust. 4.
2. Osoba małoletnia może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni jedynie w przypadku wystąpienia okoliczności określonych w § 5 ust. 3 Statutu.

§ 3

1. Osoby zamierzające przystąpić do Spółdzielni stają się jej członkami po podpisaniu deklaracji członkowskiej z dniem podjęcia stosownej uchwały przez Zarząd Spółdzielni.
2. Osoby wymienione w § 6 ust. 4 Statutu mają niezbywalne prawo po złożeniu deklaracji członkowskiej uzyskać członkostwo w Spółdzielni.

§ 4

O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni Zarząd SBM „Ursynów” powiadamia zainteresowanego bezzwłocznie po podjęciu uchwały.

§ 5

Osoba, która uzyskała członkostwo w Spółdzielni jest zobowiązana wnieść na warunkach określonych w § 34 Statutu wpisowe, zadeklarowane udziały oraz jednorazową wpłatę na fundusz społeczno-wychowawczy.

B. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 6

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- wystąpienia członka,
- wykreślenia członka,
- wykluczenia członka,
- śmierci członka a w odniesieniu do osoby prawnej utraty osobowości prawnej,
- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie stosownej uchwały.

§ 7

Ustanie członkostwa na skutek wystąpienia członka ze Spółdzielni oraz śmierci członka (utrata osobowości prawnej) jest potwierdzane wykreśleniem członka z rejestru, którego dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 8

Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu jego rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub z zasadami współżycia społecznego. Szczególne przypadki przyczyn wykluczenia określa statut.

§ 9

Pozbawienie członkostwa poprzez wykreślenie członka z rejestru może nastąpić w sytuacji, gdy członek nie wykonuje obowiązków statutowych z przyczyn

przez siebie nie zawinionych. Szczegółowe przypadki przyczyn wykreślenia określa Statut. W przypadku nie złożenia przez członka rezygnacji z członkostwa w terminie 30 dni od dnia zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub garażu, jeżeli było to jedyne jego prawo, Zarząd powinien przedstawić Radzie Nadzorczej Spółdzielni wniosek o wykreślenie tej osoby z rejestru członków.

§ 10

Decyzję o wykreśleniu członka z rejestru w związku z pozbawieniem go członkostwa oraz decyzję o wykluczeniu członka podejmuje Rada Nadzorcza.

ROZDZIAŁ III ROZDZIAŁ ZAWIERANIE UMÓW O BUDOWĘ LOKALI

§ 11

1. W przypadku prowadzenia przez Spółdzielnię nowych inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu z członkiem Spółdzielni zamierzającym uzyskać ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu lub garażu.
2. W przypadku budowy lokali lub garaży finansowanych w części lub w całości ze środków przyszłych użytkowników do kosztu budowy lokalu lub garażu wlicza się odsetki ustawowe od środków zaangażowanych przez Spółdzielnię, o ile potrzeba ich zaangażowania wynika z opóźnień we wnoszeniu środków przez przyszłych użytkowników, rezygnacji lub innych ważnych przyczyn.
3. Umowa o budowę lokalu wskazuje okoliczności, w jakich umowa ta może być rozwiązana przez każdą ze stron.

§ 12

1. W umowie o budowę lokalu oprócz elementów zawartych w § 43 Statutu określa się w szczególności:
 - lokalizację inwestycji,
 - terminy rozpoczęcia i zakończenia budowy,
 - prognozowane koszty inwestycji,
 - zasady i tryb dokonywania wpłat kosztów budowy przez przyszłych użytkowników,
 - terminy rozliczenia kosztów inwestycji,
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności winna zawierać stwierdzenie, iż członek Spółdzielni jest obowiązany uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz uczestniczyć w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 13

Po zakończeniu inwestycji i przekazaniu jej do użytkowania, Spółdzielnia zawiera z członkiem finansującym budowę umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, bądź zawiera z nim umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub garażu.

ROZDZIAŁ IV ZAWIERANIE UMÓW O USTANOWIENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 14

1. W umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład

mieszkaniowy oraz uiszczać co miesiąc należne opłaty określone w statucie Spółdzielni.

§ 15

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem, a Spółdzielnią pisemnej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 16

1. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego winna zawierać:

- szczegółowe określenie usytuowania lokalu w danej inwestycji,
- jego położenie w budynku oraz jego powierzchnię,
- wysokość wniesionego przez członka wkładu mieszkaniowego,
- zobowiązanie członka do uzupełnienia wkładu w przypadku zawarcia umowy przed ostatecznym rozliczeniem kosztów budowy,
- zobowiązanie członka do uzupełnienia wkładu mieszkaniowego, w przypadku jego zwiększenia, po rozliczeniu kosztów budowy.

§ 17

Umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawiera się z jedną osobą albo z małżonkami.

§ 18

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr przydziałów oraz umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych.
2. W rejestrze umów, o którym mowa w ust. 1, ujawnia się kolejny numer umowy, datę jej podpisania, nazwisko i imię członka, numer członkowski, uzgodnioną lokalizację oraz powierzchnię oczekiwanego mieszkania. Rejestr umów przechowywany jest w biurze Spółdzielni.

ROZDZIAŁ V ZAWIERANIE UMÓW O USTANOWIENIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 19

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§20

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub garażu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§21

Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 22

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Do rejestru umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu odpowiednio stosuje się § 18 ust. 2 niniejszego Regulaminu.

ROZDZIAŁ VI ZAWIERANIE UMÓW O USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU LUB GARAŻU

§ 23

1. Umowa o ustanowieniu na rzecz członka odrębnej własności lokalu w przypadku nowych inwestycji winna być poprzedzona umową o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę winna zawierać:
 - zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 24

Z chwilą zawarcia umowy określonej w § 23 ust.1 niniejszego Regulaminu, przewidującej ustanowienie odrębnej własności lokalu, powstaje roszczenie zwane ekspektatywą odrębnej własności lokalu.

§ 25

Umowa o budowę lokalu, o której mowa w § 23 niniejszego Regulaminu może ulec rozwiązaniu w razie zaistnienia okoliczności określonych w § 51 Statutu.

§ 26

Ustanowienie odrębnej własności lokalu może również nastąpić na rzecz osób wskazanych przez członka Spółdzielni.

§ 27

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr umów (aktów notarialnych) o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub garażu.
2. Do rejestru umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub garażu odpowiednio stosuje się § 18 ust. 2.

ROZDZIAŁ VII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28

Spółdzielnia przy zamianie mieszkań może udzielać pomocy jedynie w granicach istniejących możliwości, w szczególności poprzez:

- zbieranie informacji od osób chętnych do zamiany i tworzenie bazy lokali,
- umieszczanie stosownych informacji na stronie internetowej,
- kontaktowanie ze sobą zainteresowanych stron.

§ 29

Członkowie lub osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciele lokali, dokonujący zamiany mieszkań, którzy posiadają zaległości wobec Spółdzielni z tytułu opłat lokalowych, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub z tytułu kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę ich lokali, lub posiadające inne zobowiązania pieniężne wobec Spółdzielni, wiążące się z członkostwem lub prawem do lokalu, są zobowiązani spłacić powyższe wymagalne zobowiązania przed dokonaniem zamiany lokalu. Spółdzielnia wskaże wysokość wymagalnych zaległości w stosownym zaświadczeniu.

§ 30

Przy zamianie mieszkań między członkiem Spółdzielni a najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji innego podmiotu niż SBM „Ursynów”, zgodę na zamianę wyraża się po uzyskaniu zgody na zawarcie umowy najmu mieszkania przez ten podmiot.

§ 31

Do lokali użytkowych i garaży stosuje się przepisy niniejszego Regulaminu z tym, że lokatorskiego prawa do wyżej wymienionych lokali nie ustanawia się.

§ 32

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia uchwalenia go przez Radę Nadzorczą.