

REGULAMIN SM ODJ
PRZYJĘĆ W POCZET CZŁONKÓW I KOLEJNOŚCI USTANAWIANIA PRAW DO
LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI NIEMIESZKALNYCH

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz.1848 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz.1116 ze zm.).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "ODJ".

I. PRZYJMOWANIE W POCZET CZŁONKÓW

§ 1

Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub osoba prawna.

§ 2

Decyzję o przyjęciu osób ubiegających się o członkostwo podejmuje Zarząd Spółdzielni w trybie i na zasadach określonych niniejszym Regulaminem.

§ 3

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest spełnienie wymogów § 7 ust.1 Statutu a w szczególności:
 - a) złożenie deklaracji,
 - b) wpłata wymaganych statutem udziałów i wpisowego,
2. Zarząd podejmuje uchwałę o przyjęciu w poczet członków w ciągu 3-ch m-cy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
3. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu czternastu dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
4. Akt przyjęcia w poczet członków potwierdzony jest na deklaracji członkowskiej podpisem co najmniej 2-ch członków Zarządu z podaniem daty przyjęcia w poczet członków.

W przypadku decyzji odmownej, zainteresowanemu przysługuje prawo określone w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia.

Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

§ 4

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych, lub gdy jest ubezwłasnowolniona (jeśli jej kurator lub przedstawiciel ustawowy wyrazi na to zgodę w formie aktu notarialnego), oraz spełnia następujące wymagania:
 - a/ małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - b/ rodzic jest członkiem spółdzielni, za zgodą rodzica członka spółdzielni, która posiada prawo własności w części lub całości do lokalu w budynku administrowanym przez spółdzielnię na zasadach zarządu powierzonego zgodnie z art. 27 usm.,
 - c/ przedłożyła prawomocny wyrok rozwodowy lub unieważnienie małżeństwa, a od uprawomocnienia się wyroku nie upłynął więcej niż jeden rok,
3. W poczet członków Spółdzielni może być przyjęta osoba małoletnia o ile:
 - a/ nabyła prawo do lokalu, lub wkład budowlany wraz ze związanymi z nimi uprawnieniami w drodze dziedziczenia, lub na podstawie zapisu,
 - b/ rodzice przenieśli na jej rzecz po rozwodzie, lub unieważnieniu małżeństwa własnościowe prawo do lokalu, lub prawo odrębnej własności, które wchodziło w skład wspólnego majątku małżonków.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba pełniąca funkcję w organie spółdzielni.
5. Członkiem spółdzielni może być osoba spełniająca wymagania:
 - a) nabyła ekspektatywę odrębnej własności lokalu,
 - b) przypadła jej ekspektatywa odrębnej własności lokalu po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, a od uprawomocnienia się wyroku sądu nie upłynął więcej niż jeden rok,
6. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu, albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

§ 5

Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 6

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków.

II. USTANOWIENIE PRAWA DO LOKALU

§ 7

Członkowi przysługuje prawo zapisane w Statucie § 7:

- a) Prawo do lokalu mieszkalnego,

b) Prawo do lokalu niemieszkalnego (lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego).

Podstawę ustanowienia prawa do lokalu stanowi umowa zawarta z członkiem, lub innym podmiotem o budowę lokalu.

§ 8

Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny (wolny w sensie prawnym), może być zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach:

- 1) prawa odrębnej własności,
- 2) umowy najmu.

§ 9

O inwestycjach spółdzielni zaakceptowanych przez Radę Nadzorczą do realizacji zgodnie z zapisami Statutu § 3, Zarząd zawiadamia poprzez umieszczenie informacji na tablicy informacyjnej w siedzibie spółdzielni.

§ 10

Obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych powstaje z dniem postawienia do dyspozycji członka przyznanego mu na podstawie umowy lokalu.

III. KOLEJNOŚĆ ZAWIERANIA UMÓW O BUDOWĘ LOKALU

§ 11

1. Członkowie mają pierwszeństwo podpisania umów o budowę lokalu mieszkalnego, lub lokalu niemieszkalnego w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię.
2. O pierwszeństwie zawarcia umowy wśród członków, którzy złożyli wnioski o budowę lokalu, decyduje kolejność zgłoszenia.
3. Po wyczerpaniu wniosków na budowę lokalu przez członków, Spółdzielnia może zawrzeć umowy o budowę lokalu z innymi podmiotami zainteresowanymi inwestycją.
4. Warunkiem podpisania umowy jest regulowanie należności przez członka wobec spółdzielni zgodnie z zapisami Statutu.

§ 12

Członek Spółdzielni oczekujący na lokal obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, a w szczególności o zmianie miejsca zamieszkania.

§ 13

Rozdział lokali mieszkalnych i lokali niemieszkalnych, następuje na podstawie prawomocnych list rozdziału, stanowiących podstawę do zawarcia umów na budowę lokali:

1. Podstawowej, która obejmuje członków spółdzielni w kolejności wynikającej z numeru kolejności zgłoszenia, o którym mowa w §11 p. 2 Regulaminu.
2. „Wolnorynkowej”, dotyczącej podmiotów nie będących członkami Spółdzielni.
3. Liczbę miejsc na liście „wolnorynkowej” określa każdorazowo Rada Nadzorcza, w zależności od liczby wolnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do rozdzielania.

§ 14

1. Projekt list rozdziału lokali sporządza Zarząd Spółdzielni.
2. Projekt list rozdziału lokali udostępniony jest w biurze Spółdzielni wyłącznie dla członków Spółdzielni, którzy złożyli wnioski o budowę lokalu na okres dwóch tygodni od daty utworzenia list, przy czym o fakcie tym poinformować należy poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni, równocześnie z przygotowaniem projektów list rozdziału lokali informuje członków Spółdzielni którzy złożyli wnioski o budowę lokalu o utworzeniu listy, oraz o trybie i terminach zgłaszania ewentualnych odwołań, które kierować należy do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
4. Odwołania do list rozdziału mają prawo zgłaszać wyłącznie członkowie Spółdzielni, którzy złożyli wnioski o budowę lokalu, odnośnie tworzonych list, które ich dotyczą.
5. Odwołania o których mowa w p. 4 składać należy w formie pisemnej w biurze Spółdzielni, w terminie do 14 dni od daty utworzenia list.
6. Odwołania od list rozpatruje Rada Nadzorcza w terminie czterech tygodni od momentu ukazania się informacji o utworzeniu list.
7. Ostateczne listy rozdziału lokali ustala Zarząd, informując o tym zainteresowanych.

§ 15

Traci moc REGULAMIN SM ODJ PRZYJĘĆ W POCZET CZŁONKÓW I KOLEJNOŚCI USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI MIESZKALNYCH, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 09.12.2013 r.

§ 16

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "ODJ", Uchwałą nr. 1/11/2016 z dnia 24.08.2016 r. – aktualizacja Regulaminu uchwałą Rady Nadzorczej nr. 7/3/2017 z 17.08.2017 r. obowiązuje od dnia podjęcia Uchwały.

Przewodniczący :

Sekretarz :