

REGULAMIN przyjmowania członków i ustanawiania praw do lokali.

Rozdział I. Przyjmowanie członków.

§ 1

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, *o której mowa w art.3 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1203) dalej przywoływanej jak „u. o s.m.”*
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, *o których mowa w art. 3 ust.2 u. o s.m.*
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, o której mowa w art. 3 ust.3 u. o s.m.

§ 2

1. Członkostwo osoby fizycznej lub prawnej powstaje *w trybie i na zasadach określonych w art. 3 ust.3¹-ust.5 u. o s.m.*
2. O powstaniu członkostwa Zarząd Spółdzielni zawiadamia członka pismem w terminie 14 dni od powstania członkostwa.

§ 3

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 4

Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w §2.

§ 5

1. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.

2. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 30 dni od daty wniesienia odwołania.”

Rozdział II. Ustanawianie praw do lokali.

§ 6

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr umów, określających kolejność uzyskania przydziału mieszkania, zawartych z członkami Spółdzielni do 11.04.2001 r.
2. Osoba, której w wyniku podziału majątku wspólnego przypadła ekspektatywa przydziału mieszkania otrzymuje numer umowy, jaki posiadał członek, który ekspektatywę utracił.
3. Ustanowienia prawa do lokalu dokonuje Zarząd Spółdzielni.

Rozdział III. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków z nowych inwestycji.

§ 7

1. *O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów o budowę lokalu mieszkalnego, miejsca postojowego oraz garażu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, Zarząd zawiadamia zainteresowanych poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej www.smlada.pl.*
2. *Ogłoszenie winno zawierać warunki zawarcia umowy w tym:*
 - przewidywaną wartość i powierzchnię mieszkań,
 - lokalizację oraz termin realizacji,
 - miejsce i termin składania wniosków.
3. *Osoby zainteresowane powinny potwierdzić chęć partycypacji w kosztach inwestycji w terminie określonym w ogłoszeniu (nie krótszym niż 14 dni od daty publikacji ogłoszenia).*

§ 8

1. *Z osobami które złożyły wnioski zgodne z podanymi warunkami Zarząd zawiera umowę o budowę lokalu.*
2. Kolejność zawarcia umowy ustala się zgodnie z następującymi zasadami:
 - 1) Pierwszeństwo mają członkowie oczekujący z zawinkulowanym wkładem na książeczce mieszkaniowej PKO. Wśród tych osób kolejność ustala się według daty złożenia wniosku.

- 2) *Osoby ubiegające się o zawarcie umowy na budowę lokalu: o kolejności decyduje data złożenia wniosku.*
- 3) W przypadku , gdy w wyznaczonym terminie złożono mniej wniosków niż planowana ilość budowy lokali Zarząd zawiera umowy na budowę lokali ze wszystkimi chętnymi w kolejności składania wniosków.
3. Pierwszeństwo w zawarciu umów na budowę garażu lub miejsc postojowych mają osoby , z którymi Spółdzielnia zawarła umowy na budowę lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.
4. Osoby , które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy na budowę lokali Zarząd powiadamia o tym fakcie pisemnie wyznaczając termin zawarcia umowy. W przypadku niedotrzymania ustalonego terminu zawarcia umowy Zarząd powiadamia następną osobę w kolejności o której w ust.2.

Rozdział IV.

Zasady ustalania kolejności zaspakajania potrzeb lokalowych mieszkań wolnych w sensie prawnym.

§ 9

1. *W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia w trybie i na zasadach określonych w art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.*
5. Przetarg ogłaszany jest publicznie poprzez wywieszenie ogłoszenia w budynku Spółdzielni, publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej www.smlada.pl w terminie, co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
6. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informację o przetargach na kilka lokali mieszkalnych.
7. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne.
8. Przetarg jest ważny w przypadku zgłoszenia się co najmniej jednej osoby.

§ 10

1. Przystępujący do przetargu winni wnieść wadium w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni nie mniejszej niż 10 000,- zł.
2. Wadium wpłacane jest, na rachunek bankowy Spółdzielni, wskazany w ogłoszeniu o przetargu.
3. Wadium wpłacone przez Wygrywającego przetarg zalicza się na poczet wylicytowanej ceny kupna, a pozostałym uczestnikom przetargu zostaje zwrócone po jego zakończeniu.

§ 11

1. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd powołuje 3-osobową Komisję w składzie: Przewodniczący, Sekretarz, Członek.

2. Osoby, o których mowa w § 9 ust. 1 składają oferty przetargowe w zamkniętych kopertach z napisem "przetarg na mieszkanie" wraz z dowodem wpłaty wadium.
3. W ogłoszeniu o przetargu Zarząd podaje cenę wywoławczą lokalu i określa terminy składania ofert oraz otwarcia ofert.
4. Przetarg wygrywa ten, kto zaoferuje najwyższą cenę.

§ 12

1. Z wygrywającym przetarg, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę o ustanowienie i przeniesienie prawa własności odrębnej lokalu.
2. Warunkiem zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa własności odrębnej lokalu na rzecz Wygrywającego przetarg jest:
 - wpłata zaoferowanej kwoty, w ciągu 14 dni od daty przetargu, nie później jednak niż przed zawarciem umowy,
 - przyjęcie nabywcy w poczet członków Spółdzielni, wniesienie udziału, wpisowego.
3. W przypadku nie dotrzymania terminu, o którym jest mowa w pkt 2, bądź wcześniejszej pisemnej rezygnacji z nabycia mieszkania wadium nie podlega zwrotowi, a prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wynikające z przetargu wygasa.
4. Wygrywający przetarg ponosi opłaty eksploatacyjne i inne należne opłaty za cały miesiąc, w którym przetarg się odbył.

§ 13

Z przetargu sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący Komisji i Sekretarz.

§ 14

Po zawarciu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, przekazanie mieszkania następuje protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 15

Traci moc regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 05.07.2012 r. uchwałą Nr 4/5//2012 r. z późniejszymi zmianami.

§ 16

Niniejszy „Regulamin przyjmowania członków i ustanawiania praw do lokali” został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 24.01.2022 roku uchwałą nr 1/3/2022 i obowiązuje od 24.01.2022 r.

