

Regulamin przyjęty uchwałą 04/17 z  
dnia 21 lutego 2017 i zmieniony  
uchwałą 50/22 z dnia 24 listopada  
2022 roku

## **REGULAMIN**

przyjmowania w poczet członków i ustanawiania praw do lokali w

Spółdzielni Mieszkaniowej Domy Spółdzielcze w Poznaniu.

Tekst jednolity na 24 listopada 2022 roku

### **I. Postanowienia ogólne**

Regulamin niniejszy opracowano na podstawie Ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U.Nr 188 poz. 1848 z 2003r. z późn. zmianami), Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Nr 119 poz. 1116 z 2003r. z późn. zmianami), Ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 z późn. zmianami), Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Domy Spółdzielcze w Poznaniu.

#### **§ 1.**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - d) 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 lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni

## **II. Tryb przyjmowania w poczet członków**

### **§ 2.**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, PESEL oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych NIP, oraz pełną nazwę i siedzibę.
2. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków Spółdzielni jest Zarząd.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
5. 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 trzech miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

## **III. Ustanawianie praw do lokali**

### **§ 3.**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie fizycznym i prawnym, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności .
2. Przez ustanowienie prawa do lokalu wolnego w sensie prawnym rozumie się oferowany w drodze przetargu nieograniczonego lokal, dla którego zostanie ustanowiona odrębna własność i przeniesiona na rzecz nabywcy lokalu w drodze umowy sprzedaży potwierdzonej aktem notarialnym.
3. Na okoliczność przejęcia przez Spółdzielnię prawnie wolnego lokalu Spółdzielnia sporządza protokół zdawczo-odbiorczy. Protokół sporządzany jest w obecności osoby zdającej lokal, a w przypadku braku takiej osoby Spółdzielnia sporządza protokół jednostronnie.

### **§ 4.**

1. Ogłoszenia o przetargu na lokale publikowane są w prasie lokalnej a także wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, budynkach Spółdzielni i stronie internetowej Spółdzielni.
2. Ogłoszenia o przetargu na garaże mogą być wywieszane tylko na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, tablicach ogłoszeń budynków zamieszkałych przez członków, o których mowa w par. 2 ust. 2 oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

### **§ 5.**

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne.

2. Prawo do udziału w przetargu na lokal użytkowy będący garażem mają wyłącznie członkowie Spółdzielni posiadający lokale w nieruchomościach połączonych terenami spółdzielczymi z nieruchomością, w której znajduje się garaż.
3. Każda osoba biorąca udział przetargu zobowiązana jest do zapoznania się z treścią statutu Spółdzielni, projektem umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności do lokalu, treścią niniejszego regulaminu oraz podpisać oświadczenie o akceptacji regulaminu, znajomości stanu technicznego lokalu a także podpisać zobowiązanie do zawarcia umowy ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w przypadku wygrania przetargu.
4. Osoby biorące udział w przetargu mogą oglądać lokal, który jest przedmiotem przetargu w godzinach wskazanych w ogłoszeniu o przetargu.

#### §6.

1. Cenę wywoławczą ustala Rada Nadzorcza.
2. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości 5% ceny wywoławczej.
3. Jeżeli przedmiotem przetargu jest więcej niż jeden lokal wpłacenie wadium na jeden lokal upoważnia do udziału w przetargu na kolejny lokal w przypadku, gdy oferent nie został zwycięzcą uprzednio odbytych przetargów.
4. Wadium powinno być wpłacone na rachunek Spółdzielni najpóźniej w przeddzień przetargu.

#### §7.

1. Przetarg odbywa się w siedzibie Spółdzielni w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.
2. Przetarg przeprowadza Komisja powołana przez Zarząd.
3. Przetarg dochodzi do skutku, jeśli zgłosiło się co najmniej dwóch kandydatów.

#### §8.

1. Za przystąpienie do przetargu uważa się przebicie ceny wywoławczej co najmniej o jedno postąpienie.
2. Przybicie następuje przy braku kolejnych postąpień po trzykrotnym wezwaniu.
3. Zgłoszenie wyższej kwoty przez innego licytanta przed trzecim wezwaniem zwalnia poprzedniego oferenta z jego oferty.
4. Kwota najniższego postąpienia wynosi 500 złotych.

#### §9.

1. Osoba, która wygrała przetarg zobowiązana jest wpłacić cenę nabycia w terminie 14 dni od dnia przetargu.

2. Na poczet ceny nabycia zalicza się wysokość wpłaconego wadium.
3. Jeżeli cena nabycia nie zostanie wpłacona w terminie, o którym mowa w punkcie 1 przetarg zostaje unieważniony a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.

#### §10.

1. Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół.
2. Protokół podpisują członkowie Komisji oraz osoba, która wygrała przetarg.

#### §11.

Wadium osób, które nie wygrały przetargu jest zwracane przelewem w terminie pięciu dni od daty przetargu, względnie w kasie Spółdzielni, po uprzednim uzgodnieniu terminu.

#### §12.

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

### V. Zasiedlenie lokali

#### § 13.

Warunkiem zasiedlenia lokalu jest uprzednie zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, a w przypadku oczekiwania na ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach wykonania umowy o budowę , spełnienie warunków umowy w zakresie wniesienia wkładu budowlanego.

#### § 14.

1. Zasiedlenie następuje w formie protokołu zdawczo- odbiorczego zawartego pomiędzy Spółdzielnią a zainteresowanym członkiem.
2. Protokół powinien zawierać przede wszystkim:
  - adres lokalu
  - pow. użytkową
  - zwięzły opis wyposażenia lokalu i stanu techniczno - estetycznego
  - stany liczników - podzielników mediów rozliczanych przez Spółdzielnię
  - wykaz pomieszczeń przynależnych do lokalu (piwnice, zabudowy, komórki) przekazywanych wraz z lokalem.
3. Protokół sporządza się w dwóch egzemplarzach: po jednym dla każdej ze stron.
4. Z datą postawienia lokalu do dyspozycji członka, niezależnie od daty przystąpienia do jego protokolarnego przejęcia we władanie czy też zasiedlenia, powstaje po stronie członka obowiązek ponoszenia opłat związanych z użytkowaniem lokalu, stosownie do postanowień Ustawy i Statutu.

### VI. Postanowienia końcowe.

#### § 15

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Domy Spółdzielcze w Poznaniu w dniu 21.02.2017r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin przyjmowania członków i zasad zasiedlania mieszkań własnościowych z dnia 7 kwietnia 1997 roku
3. Traci moc regulamin przetargu ustnego na ustanowienia prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych i użytkowych z dnia 26 listopada 2014 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Grazyna Skrzeńska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

  
Elzbieta Mikolajczak