

**REGULAMIN
PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW,
USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI,
ZMIANY I ZBYWANIA PRAW DO LOKALI MIESZKALNYCH
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SYMPATYCZNA”
W ŁODZI.**

Na podstawie § 15 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” ustala się zasady przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali, zamiany mieszkań oraz zbywania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej "Sympatyczna" w Łodzi w oparciu o ustawę z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity; Dz. U. z 2024 r. poz. 593), ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2024, poz. 558).

**ROZDZIAŁ I
ZASADY PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW**

§ 1.

1. Członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna”, zgodnie z wymogami określonymi przez ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 593), ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. 2024 r. poz. 558) oraz Statut Spółdzielni jest:
 - 1) osoba fizyczna, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
 - 2) osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa 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.
3. Członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej Sympatyczna może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
4. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, jeżeli przysługuje im wspólnie prawo odrębnej własności lokalu.

§ 2.

1. Warunkiem przyjęcia do grona członków Spółdzielni osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać następujące informacje:
 - 1) w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko oraz aktualne miejsce zamieszkania,
 - 2) w przypadku osoby prawnej - oznaczenie jej nazwy i siedziby oraz nr REGON,
 - 3) NIP, PESEL, Seria i Numer dowodu osobistego,
2. Za osoby nie posiadające zdolności do czynności prawnych lub posiadające ograniczoną zdolność do czynności prawnych, deklarację podpisują ich przedstawiciele ustawowi.

§ 3.

1. Decyzję o przyjęciu osoby w poczet członków podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały podpisanej przez co najmniej dwóch członków Zarządu.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem co najmniej dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty i numeru uchwały o przyjęciu.
3. Uchwałę o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni Zarząd podejmuje nie później niż w ciągu 3 miesięcy od chwili złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków lub o uchwale o odmowie przyjęcia – osoba zainteresowana powinna być zawiadomiona pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający: ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – nazwę i siedzibę, wysokość zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów, wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także stan zadłużenia członka wobec Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości. Członek Spółdzielni, jego małżonek, wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 4.

1. Członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa i wniesie wkład mieszkaniowy lub budowlany w wysokości określonej przez Spółdzielnię.
2. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umowy wskazanej w ust. 1 członek powiadamiany jest pisemnie, nie później niż na 7 dni przed planowanym terminem, o którym mowa w ust. 1.
3. Zasady określania wysokości wkładów określa Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów w Spółdzielni Mieszkaniowej "Sympatyczna".

ROZDZIAŁ II**WYŁANIANIE OSOBY DO NABYCIA PIERWSZEŃSTWA NA USTANOWIENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU, DO KTÓREGO NIKOMU WCZEŚNIEJ NIE PRZYSŁUGIWAŁY SPÓŁDZIELCZE PRAWA DO LOKALI ALBO PRAWA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI DO ZWOLNIONEGO LOKALU MIESZKALNEGO W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI.****§ 5**

1. Postępowanie przetargowe przeprowadzane jest w drodze ustnej licytacji lub w sposób określony w § 8 ust. 4 niniejszego Regulaminu.
2. Przetargowi w trybie niniejszego Regulaminu podlegają lokale mieszkalne będące własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna”.

3. Spółdzielnia oferuje mieszkania w stanie technicznym z daty oględzin i nie ma obowiązku przeprowadzania ich remontu.

§ 6

1. O postawieniu prawa do lokalu mieszkalnego do przetargu decyduje Zarząd.
2. W przypadku postawienia prawa do lokalu do przetargu, Zarząd powołuje komisję przetargową w składzie co najmniej 3 pracowników Spółdzielni, która przeprowadza nieograniczony przetarg ustny.
3. O terminie i miejscu posiedzenia Komisji przetargowej zawiadamia się Przewodniczącego Komisji Mieszkaniowej Rady Nadzorczej. Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej ma prawo wyznaczyć członka Komisji Mieszkaniowej do udziału w posiedzeniu Komisji przetargowej w charakterze obserwatora. W Komisji przetargowej w charakterze obserwatorów mogą uczestniczyć również inni członkowie Rady Nadzorczej.
4. W przetargu mogą brać udział wyłącznie pełnoletnie osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych lub osoby prawne odpowiednio reprezentowane przez pełnoletnie osoby fizyczne.
5. Do licytacji w imieniu innej osoby konieczne jest przedstawienie komisji przetargowej pełnomocnictwa z podpisem potwierdzonym urzędowo, notarialnie albo przez upoważnionego pracownika Spółdzielni, a w przypadku osoby prawnej dokumenty upoważniające do reprezentacji.
6. Zarząd Spółdzielni powiadamia o przetargu zamieszczając ogłoszenie w miejscu publicznym w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeniowych klatek schodowych, a także podając informację w poczytnym dzienniku lokalnym oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
7. Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:
 - nazwę i adres Spółdzielni,
 - opis i lokalizację lokalu mieszkalnego, informację o udostępnieniu lokalu do oglądania,
 - charakter prawny lokalu będącego przedmiotem przetargu,
 - wysokość wkładu mieszkaniowego albo wartość rynkową,
 - tryb przetargu,
 - kwotę wywoławczą,
 - informację o warunkach jakie muszą spełniać osoby stawające do przetargu,
 - miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
 - wysokość i sposób wniesienia wadium,
 - informację o miejscu, w którym uczestnicy mogą zapoznać się z regulaminem przetargu.
8. Przetarg w drodze licytacji odbywa się w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” przy ul. Batalionów Chłopskich 4 w terminie wskazanym w zawiadomieniu.

§ 7

1. W licytacji mogą brać udział osoby, które wpłacą wadium w wysokości stanowiącej 10% ceny wywoławczej.
2. Wniesienie wadium jest równoznaczne z wyrażaniem zgody na warunki przetargu.
3. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są do zapoznania się z niniejszym Regulaminem i zobowiązane są do złożenia w Sekretariacie Spółdzielni, w terminie i na warunkach określonych w ogłoszeniu, pisemnego oświadczenia zawierającego:

- a) imię i nazwisko oraz dokładny adres licytanta oraz jego małżonka lub adres siedziby osoby prawnej,
 - b) oświadczenie o pełnej zdolności do czynności prawnych licytanta,
 - c) pisemną zgodę małżonka licytanta na jego udział w licytacji, jeżeli małżonek w niej nie uczestniczy.
4. Wadium wpłacane jest na konto, wskazane przez Spółdzielnię. Przystępujący do licytacji powinien okazać oryginalny dowód wniesienia wadium przed przystąpieniem do licytacji.
 5. Kwoty wniesione tytułem wadium są nieoprocentowane.
 6. Wadium wniesione przez uczestnika, który uzyskał przybicie, zalicza się na poczet wylicytowanej kwoty.
 7. Wadium wniesione przez pozostałych uczestników licytacji podlega zwrotowi w terminie 7 dni od zakończenia licytacji na rachunek bankowy każdego licytanta. Jeśli termin ten przypada na dzień wolny od pracy, wadium zostanie zwrócone w następny dzień roboczy.
 8. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” w Łodzi w razie uchylenia się uczestnika, który uzyskał przybicie od wniesienia wylicytowanej kwoty w terminie 45 dni od dnia odbycia licytacji.
 9. Kwota uzyskana w wyniku licytacji w wysokości przekraczającej wkład mieszkaniowy albo wartość rynkową stanowi przychód finansowy Spółdzielni i jest przeznaczona na fundusz remontowy.

§ 8

1. Kwotę wywoławczą stanowi wkład mieszkaniowy albo wartość rynkowa lokalu z zastrzeżeniem § 11.
2. Postąpienie ustala Zarząd przed rozpoczęciem przetargu. Postąpienie nie może być mniejsze niż 500,00 zł (pięćset złotych).
3. Licytację przeprowadza się w przypadku przystąpienia do niej co najmniej 2 osób.
4. W przypadku braku możliwości przeprowadzenia licytacji prawo pierwszeństwa uzyskuje osoba, która wyraziła akces na przystąpienie do licytacji poprzez wpłatę wadium.

§ 9

1. Rozpoczynając licytację komisja:
 - 1) informuje uczestników o przedmiocie licytacji, wysokości wkładu mieszkaniowego albo wartości rynkowej, kwocie wywoławczej i wysokości postąpienia oraz o terminie uiszczenia wylicytowanej kwoty,
 - 2) wymienia uczestników licytacji,
 - 3) informuje o skutkach uchylenia się uczestnika, który uzyskał przybicie od wniesienia wylicytowanej kwoty.
2. Przedstawiciel komisji ogłasza cenę wywoławczą i wzywa uczestników do zgłoszenia postąpienia. Jeżeli mimo trzykrotnego ogłoszenia ceny wywoławczej żaden z uczestników nie zgłosił postąpienia, zamyka licytację.
3. Przedstawiciel komisji ogłasza kolejne wyższe ceny, zgłaszane ustnie przez uczestników licytacji, dopóty, dopóki mimo trzykrotnego ogłoszenia tej ceny nie ma dalszego postąpienia.
4. Po ustaniu postąpień przedstawiciel komisji informuje uczestników, że po trzecim ogłoszeniu ostatnio zgłoszonej kwoty, zamyka licytację i udziela przybicia licytantowi, który zgłosił najwyższą kwotę, wymieniając imię i nazwisko osoby, która wygrała przetarg.

§ 10

1. Z przebiegu licytacji komisja sporządza protokół, który powinien zawierać:
 - 1) oznaczenie miejsca i czasu licytacji;
 - 2) imiona i nazwiska członków komisji i osoby przeprowadzającej licytację,
 - 3) przedmiot licytacji,
 - 4) wysokość wkładu mieszkaniowego albo wartość rynkową, kwotę wywoławczą, wadium i postąpienia,
 - 5) informację o uczestnikach licytacji,
 - 6) najwyższą zaoferowaną kwotę,
 - 7) imię, nazwisko albo nazwę i miejsce zamieszkania albo adres siedziby uczestnika wygrywającego przetarg i wysokość wylicytowanej przez niego kwoty.
2. Protokół podpisują wszyscy członkowie komisji.

§ 11

1. W przypadku, gdy nie zostaną spełnione warunki zawarte w § 8 ust. 4 lub gdy licytacja zostanie zamknięta z powodu braku postąpień (§ 9 ust. 2) ponad kwotę wywoławczą Zarząd przeprowadza ponowne postępowanie mające na celu wyłonienie osoby do nabycia pierwszeństwa na ustanowienie prawa do zwolnionego lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku nie wyłonienia nabywcy lokalu w drodze pierwszego przetargu, sprzedaż może nastąpić w drodze kolejnych przetargów z zastosowaniem ceny wywoławczej w wysokości nie niższej niż 90% ceny wywoławczej z pierwszego przetargu, a w kolejnym przetargu nie niższej niż 90% ceny wywoławczej poprzedniego przetargu. Przepisu nie stosuje się w przypadku unieważnienia pierwszego przetargu z przyczyn innych niż ilość oferentów.

ROZDZIAŁ III**USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI NA RZECZ OSÓB,
KTÓRE NABYŁY PRAWO DO WKŁADU MIESZKANIOWEGO****§ 12**

Ustanawianie praw do lokali na rzecz osób, które nabyły prawo do wkładu mieszkaniowego może być następstwem dziedziczenia bądź nabycia prawa do wkładu w innej formie prawnej.

§ 13

1. Dziedziczenie prawa do wkładu mieszkaniowego wraz z roszczeniem o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługuje osobom bliskim zmarłego, który posiadał ww. prawo do lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 zobowiązana jest dostarczyć postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia, sporządzony przez notariusza.
3. W przypadku kilku uprawnionych osób, konieczne jest wskazanie jednej z nich przez pozostałych i zrzeczenie się na jej rzecz swych praw do wkładu mieszkaniowego, a tym samym roszczeń o przyjęcie do Spółdzielni.

§ 14

1. Członek Spółdzielni może zbyć prawo do wkładu mieszkaniowego na rzecz osoby bliskiej.
2. Zbycie prawa do wkładu mieszkaniowego może nastąpić na rzecz jednej osoby albo małżonków.

3. Osobie, która nabyła prawo do wkładu mieszkaniowego przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeśli spełnia wymogi określone w art. 15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Członek Spółdzielni jest zobowiązany dostarczyć operat szacunkowy z wyceny lokalu w oparciu o który wyliczana jest aktualna wysokość wkładu mieszkaniowego, która podlega przejęciu.
5. Zarząd Spółdzielni zawiera z nowym członkiem umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

ROZDZIAŁ IV ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH

§ 15

1. Poprzez zamianę lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni zobowiązuje się przenieść przysługujące mu w Spółdzielni prawo do lokalu na inną osobę w zamian za uzyskanie prawa do innego lokalu.
2. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany lokali mieszkalnych na lokale położone w innych Spółdzielniach, jak również na lokale znajdujące się w zasobach gminnych czy prywatnych.

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 16

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, ubiegający się o zamianę mieszkania zobowiązany jest złożyć w siedzibie Spółdzielni wniosek o wyrażenie zgody na zamianę.

§ 17

Wniosek o wyrażenie zgody na zamianę powinien zawierać następujące informacje:

- 1) oznaczenie stron przystępujących do zamiany:
 - imiona i nazwiska stron,
 - numery dokumentów tożsamości,
 - adresy stałego zamieszkania,
- 2) oznaczenie lokali mieszkalnych przeznaczonych do zamiany, w tym:
 - wskazanie tytułów prawnych i terminu nabycia praw,
 - oznaczenie adresu położenia,
 - określenie powierzchni użytkowej,
 - zgoda zarządcy lokalu spoza zasobów Spółdzielni (z wyłączeniem sytuacji, gdy członek S.M. „Sympatyczna” w wyniku zamiany nabywałby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności).

§ 18

Zgoda na wzajemną zamianę wyrażana jest przez Zarząd w formie uchwały podpisanej przez co najmniej dwóch członków Zarządu, a następnie w formie pisemnej kierowana jest do zarządcy budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny drugiej strony.

§ 19

1. Dotychczasowy Członek Spółdzielni, po wyrażeniu zgody na zamianę przez Zarząd, zobowiązany jest złożyć aktualny operat szacunkowy dotyczący jego lokalu. Koszt sporządzenia operatu szacunkowego pokrywa zainteresowany.

2. Na podstawie operatu szacunkowego Spółdzielnia ustala wartość wkładu mieszkaniowego, który po potrąceniu nominalnej kwoty umorzonego kredytu lokatorskiego jest wypłacany dotychczasowemu członkowi.
3. Wygaśnięcie prawa do dotychczasowego lokalu następuje dopiero z chwilą ustanowienia prawa do lokalu zamiennego, zajmowanego dotychczas przez partnera ww. zamiany.

§ 20.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej "Sympatyczna" w wyniku zamiany powinna wnieść wkład mieszkaniowy w wysokości określonej w operacie szacunkowym i spełnić wymogi określone w Rozdziale I Regulaminu, a w szczególności złożyć:
 - 1) podanie o zawarcie z nią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa,
 - 2) oświadczenie o ilości osób, które będą zamieszkiwać w lokalu.
2. Obie strony umowy zamiany składają oświadczenie w zakresie wykonania wzajemnych rozliczeń związanych z lokalem znajdującym się w zasobach Spółdzielni, w szczególności dotyczące:
 - 1) przyjęcia stanu technicznego i wyposażenia lokalu,
 - 2) sprawdzenia i rozliczenia stanów mierników zużycia ciepłej i zimnej wody,
 - 3) przyjęcia informacji o sposobie i terminach rozliczania kosztów ogrzewania lokalu,
 - 4) rozliczenia pozostałych opłat za używanie lokalu,
 - 5) przekazania Spółdzielni wszystkich pomieszczeń i powierzchni dodatkowych, nie należących do lokalu.

§ 21.

1. Zarząd Spółdzielni zawiera z członkiem umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden wydaje członkowi Spółdzielni.
2. Umowę podpisuje członek Spółdzielni oraz co najmniej dwaj członkowie Zarządu.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności lokalu

§ 22.

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ubiegający się o zamianę mieszkania, występuje do Spółdzielni o wydanie dla notariusza zaświadczenia potwierdzającego prawo dysponowania lokalem.
2. Zaświadczenie powinno być podpisane przez co najmniej dwóch członków Zarządu.
3. Zaświadczenie wydaje się wyłącznie Członkowi Spółdzielni za okazaniem dokumentu tożsamości.
4. Wydane zaświadczenie traci ważność po upływie 14 dni licząc od dnia wydania.

ROZDZIAŁ V ZBYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH

§ 23.

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności do lokalu może swobodnie dysponować tym prawem tj. zbyć w drodze sprzedaży lub darowizny.

§ 24.

W przypadku zbycia przez członka Spółdzielni spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego mają odpowiednie zastosowanie § 37 Statutu Spółdzielni oraz § 22 Regulaminu.

ROZDZIAŁ VII ODPOWIEDNIE STOSOWANIE PRZEPISÓW

§ 25.

Do ustanawiania praw do lokali z nowych inwestycji, praw odrębnej własności, dziedziczenia praw do lokali, odpowiednie zastosowanie mają przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni.