

Załącznik do Uchwały nr 11/08
Rady Nadzorczej
z dnia 08.04.2008 roku.

REGULAMIN

przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany lokali, a także zasad zawierania umów z członkami Spółdzielni o budowę, ustanawiania lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o wyodrębnionej własności.

I Przyjmowanie w poczet członków.

§ 1.

Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne odpowiadające warunkom określonym w §6 Statutu SBM „Ateńska” w Warszawie.

§2.

Osoba ubiegająca się o członkostwo w Spółdzielni, zobowiązana jest do złożenia pod rygorem nieważności, pisemnej deklaracji o gotowości przystąpienia do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać nazwisko i imię oraz miejsce zamieszkania przystępującego, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną, jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów.

§3.

1. Zgodnie z postanowieniami Statutu decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd w formie uchwały.
2. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta i potwierdzona podpisem dwóch członków Zarządu najdalej w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
3. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
4. Decyzja odmowna winna zawierać uzasadnienie i pouczenie o przysługującym prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od dnia otrzymania decyzji.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorcza w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia. Od decyzji Rady Nadzorczej dalsze odwołanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie służy.
6. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej jeden z warunków, o których mowa w §7 ust.8 Statutu, a także osoby prawnej spełniającej wymogi Statutu, która nabyła spółdzielcze prawo do lokalu, chyba że roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni powstało w związku z wykluczeniem członka Spółdzielni, a przyczyny, które uzasadniały wykluczenie, dotyczą także tej osoby.

7. Po podjęciu uchwały o przyjęciu w poczet członków następuje wpis do rejestru członków Spółdzielni.
8. Wpisowe i udziały należy uiścić w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Niezachowanie tego terminu stanowi podstawę do wykluczenia członka ze Spółdzielni.

II Zawieranie umów.

§4.

1. Z osobami ubiegającymi się o ustanowienie na ich rzecz prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, lub miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych, Spółdzielnia może zawrzeć stosowne umowy o budowę opatrzone numerami wg kolejności ich zawarcia, z zastrzeżeniem ust.2.
2. Zawieranie umów o budowę powinno uwzględniać pierwszeństwo dla dotychczasowych członków i ich rodzin.
3. Umowa o budowę powinna zawierać w szczególności:
 - 1) zobowiązanie stron do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie stosownego prawa do tego lokalu;
 - 2) określenie wielkości lokalu, jego lokalizację i pomieszczenia przynależne;
 - 3) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budowa określoną w umowie;
 - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu, w tym wstępny członkowski koszt budowy i wymagany wkład mieszkaniowy lub budowlany;
 - 6) termin oddania lokalu i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy lub budowlany oraz zasady ich wnoszenia (w tym w systemie ratalnym);
 - 7) termin i warunki przyjęcia osoby, o której mowa w ust. 1, na członka Spółdzielni;
 - 8) zakres prac wykończeniowych do realizacji przez członka;
 - 9) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji;
 - 10) sposób rozwiązania umowy.
4. Kolejność numerów umów podlega odnotowaniu w prowadzonym w Spółdzielni rejestrze umów, z zachowaniem numeracji ciągłej. Rejestr winien zawierać:
 - 1) nazwisko i imię członka lub firmę osoby prawnej;
 - 2) adres zamieszkania lub adres siedziby osoby prawnej;
 - 3) numer kolejny umowy;
 - 4) datę zawarcia umowy.

§5.

Jeżeli osoba nie będąca członkiem Spółdzielni lub członek nie wywiązuje się z umowy o budowę lokalu, w szczególności gdy nie wnosi terminowo wpłat na wkład, Spółdzielnia może rozwiązać umowę za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec

kwartału kalendarzowego, o ile strony w umowie nie ustanowiły innego terminu wypowiedzenia. Niezależnie od powyższego Spółdzielnia może rozpocząć postępowanie zmierzające do pozbawienia dłużnika członkostwa w Spółdzielni.

III Ustanawianie praw do lokali.

§6.

Mieszkanie zwolnione przez byłego członka, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, to jest wolne w sensie faktycznym i prawnym może być przedmiotem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu zawieranej z inną osobą wyłonioną w drodze przetargu zgodnie z postanowieniami właściwego regulaminu.

§7.

1. Z członkiem, który w pełni sfinansował koszty budowy lokalu, Zarząd zobowiązany jest zawrzeć umowę o ustanowienie prawa do tego lokalu.
2. Do obliczania powierzchni użytkowej lokali stosuje się postanowienia Polskiej Normy PN-ISO 9836 „*Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych*”.

§8.

Za lokal użytkowy, uważa się samodzielny lokal lub jego część wykorzystaną na cele inne niż mieszkalne.

§9.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni zamieszkującym dotychczas w danym lokalu.
2. Osoba ubiegająca się o tytuł najmu do lokalu mieszkalnego powinna złożyć do Spółdzielni stosowny wniosek, a Zarząd po rozpoznaniu sprawy w tym dotychczasowej historii relacji członka względem Spółdzielni i podjąć decyzję.
3. W stosunku do lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni, a przeznaczonych do wynajmu w związku ze świadczeniem pracy na rzecz Spółdzielni, zastosowanie znajdują odpowiednie umowy najmu zawarte równoległe z umową o pracę.

IV Zamiana mieszkań lokatorskich.

§10

1. Zamianą mieszkania w rozumieniu regulaminu jest uzyskanie prawa do lokalu mieszkalnego, w zamian za zrzeczenie się takiegoż prawa do dotychczas zajmowanego mieszkania (zamiana spółdzielcza).

2. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na wniosek zainteresowanych członków.
3. Wnioski w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje poprzez:
 - 1) ustanawianie praw do lokali mieszkalnych, dla członków ubiegających się o zamianę mieszkań między sobą, po złożeniu przez nich oświadczeń woli o zrzeczeniu się z praw dotychczas im przysługujących;
 - 2) zaproponowanie zamiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali, lecz nie wskazali przedmiotu zamiany.
4. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni a użytkownikiem lokalu mieszkalnego spoza Spółdzielni, uzależniona jest od uprzedniego wyrażenia zgody na dokonanie wnioskowanej zamiany przez właściciela lokalu który ma być objęty zamianą.

V Przekazywanie lokali

§11.

Przekazanie lokalu następuje w formie protokołu zdawczo odbiorczego, w którym winny być wyszczególnione wszystkie braki i usterki. Protokół podpisuje przedstawiciel Spółdzielni oraz zainteresowany nabywca.

§12.

1. Zarząd Spółdzielni informuje nabywców na piśmie o terminie protokolarnego przekazania lokalu.
2. W przypadku zawarcia z nabywcą umowy o udostępnieniu mu przez Spółdzielnię lokalu do wykonania niektórych robót wykończeniowych lokal ten będzie mu przekazany w stanie niewykończonym, jednakże w takim, który umożliwia uzyskanie od organu nadzoru budowlanego decyzji administracyjnej o dopuszczeniu budynku do eksploatacji. W takim przypadku protokół powinien określić zakres robót, które nabywca zamierza wykonać na własny koszt oraz stan przekazywanego lokalu
3. Miesięczne opłaty za korzystanie z lokalu obowiązują od dnia przekazania lokalu do dyspozycji nabywcy.
4. W razie utraty uprawnień do lokalu, w którym na żądanie nabywcy Spółdzielnia dokona zmian w wykończeniu lokalu, nabywca pokrywa koszt przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

§13.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą SBM „Ateńska” w dniu 08.04.2008 r. uchwałą nr 11./08 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.