

**Regulamin  
przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań  
w Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” w Rybniku**

Regulamin niniejszy opracowano na podstawie:

- ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity. Dz.U. nr 188, poz. 1848 z 2003r. z późn. zmianami),
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami),
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” w Rybniku.

**§1**

Ileć w regulaminie jest mowa o:

- 1) zamianie mieszkania - należy przez to rozumieć uzyskanie prawa do użytkowania lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
- 2) zamianie mieszkań między lokatorami - należy przez to rozumieć zamianę dotychczas używanych mieszkań między dwoma lub kilkoma członkami Spółdzielni lub różnych spółdzielni albo członkiem Spółdzielni i osobą zajmującą mieszkanie niespółdzielcze.

**Przyjmowanie członków**

**§ 2**

Prawo ubiegania się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni przysługuje osobie fizycznej po spełnieniu jednego z warunków, o których mowa w § 8 ust. 1 Statutu.

**§ 3**

1. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd w trybie uchwały.
2. Dopuszczalne jest przyjęcie w poczet członków jedną uchwałą Zarządu więcej niż jednej osoby. Osoby przyjmowane wyszczególnione są wtedy w załączniku do tej uchwały.

**§ 4**

1. Spółdzielnia może odmówić przyjęcia w poczet członków, o ile osoba ubiegająca się o członkostwo nie dopełni warunków przystąpienia do Spółdzielni określonych w Statucie.
2. Spółdzielnia może odmówić przyjęcia w poczet członków, jeżeli osoba ubiegająca się o lokatorskie prawo do lokalu lub jej małżonek lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania, zaspokoiła swoje potrzeby mieszkaniowe poza Spółdzielnią.
3. Spółdzielnia może odmówić przyjęcia w poczet członków jeżeli osoba ubiegająca się o członkostwo jest najemcą lokalu należącego do Spółdzielni i zalega z należnymi w związku z tym opłatami.

**§ 5**

1. Członek zobowiązany jest wpłacić wpisowe i zadeklarowane udziały w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.
2. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w ww. terminie powoduje wykreślenie z rejestru członków.

**§ 6**

Udział liczony jest odrębnie dla każdego prawa, tzn. jeśli członek posiada więcej niż jedno spółdzielcze prawo do lokalu w Spółdzielni, to zobowiązany jest wnieść co najmniej tyle udziałów do ilu mieszkań posiada prawo.

## **Ustanawianie praw do lokali**

### **§ 7**

1. Mieszkania, którymi dysponuje Spółdzielnia (wolne w sensie prawnym) są zbywane na zasadach umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu:
  - 1) na rzecz osób wyłonionych w drodze przetargu,
  - 2) w razie bezskuteczności przetargu - w trybie zbycia z wolnej ręki.
2. Zasady przeprowadzania przetargu, o którym mowa w ust.1. pkt 1, określa regulamin uchwalony przez Zarząd.

### **§ 8**

1. O wynikach przetargu, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 Zarząd informuje Radę Nadzorczą.
2. Zbycie z wolnej ręki opiniuje Rada Nadzorcza.
3. O zamiarze zbycia z wolnej ręki Zarząd uprzednio informuje Radę Nadzorczą wraz z uzasadnieniem.

### **§ 9**

1. W przypadku mieszkań przejętych od zakładów pracy i już zasiedlonych podstawę zawarcia umowy stanowi spełnienie warunków niezbędnych dla nabycia przez lokatora statusu członka Spółdzielni oraz zajmowanie lokalu na podstawie ważnego tytułu prawnego oraz wniesienie wymaganego wkładu na warunkach i w terminie określonych przez Spółdzielnię.
2. Zawarcie umowy następuje na podstawie stosownej uchwały Zarządu.

## **Zamiana mieszkań**

### **§ 10**

1. Członkowie Spółdzielni, którzy posiadają spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, mogą za zgodą Zarządu Spółdzielni, wyrażoną na piśmie, dokonywać między sobą zamiany zajmowanych mieszkań, jak również zamiany mieszkań z najemcami lokali mieszkalnych, właścicielami lokali w domach jednorodzinnych, a także właścicielami lokali stanowiących odrębne nieruchomości.
2. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy członkami różnych spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez właściwe dla zainteresowanych członków zarządy spółdzielni.
3. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy członkiem Spółdzielni, a najemcą lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wyrażenia zgody i dokonania przydziału lokalu przez Spółdzielnię oraz od wyrażenia zgody przez wynajmującego lokal mieszkalny na wstąpienie w prawa i obowiązki najemcy zainteresowanego członka Spółdzielni.
4. Zamiana lokali połączona jest ze zrzeczeniem się członka Spółdzielni opuszczającego lokal przysługujących mu praw w stosunku do Spółdzielni.
5. Zamiana lokali mieszkalnych na statusie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego, dokonuje się w formie prawem przewidzianej dla zamiany nieruchomości.

### **§ 11**

Decyzję o zamianie lokali mieszkalnych podejmuje Zarząd na uzasadniony, złożony na piśmie, wniosek członka Spółdzielni po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej.

### **§ 12**

Wnioski w sprawie zamiany lokali mieszkalnych Zarząd Spółdzielni realizuje poprzez:

- 1) zamianę mieszkania wnioskodawcy na mieszkanie znajdujące się w dyspozycji Spółdzielni (wolne w sensie prawnym), które nie zostało zbyte w trybie § 7 ust.1,
- 2) wyrażenie zgody na zamianę mieszkań między lokatorami,
- 3) zaproponowanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą tym członkom Spółdzielni, którzy złożyli wnioski o zamianę mieszkania lecz nie wskazali propozycji przedmiotu zamiany.

§ 13

Przy rozliczeniach z członkami Spółdzielni w związku z zamianą lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio postanowienia statutu i przepisów wewnętrznych dotyczących wnoszenia i zwrotu wkładu.

§ 14

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 22/VI/2013 z dnia 26.09.2013
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia