

REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY ZASADY PRZYJĘĆ W POCZET CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI, ZASADY ZAWIERANIA UMÓW O USTANOWIENIE PRAW DO LOKALI
I ICH ZMIANY ORAZ PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI NA CZŁONKA

TEKST UJEDNOLICONY REGULAMINU

uwzględniający zmiany wprowadzone:

- Aneksem nr 1 – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 16.12.2004 r.**
- Aneksem nr 2 – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 08.06.2006 r.**
- Aneksem nr 3 – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 05.07.2007 r.**
- Aneksem nr 4 – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 25.10.2007 r.**
- Aneksem nr 5 – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 08.05.2008 r.**
- Aneksem nr 6 – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 19.11.2009 r.**
- Aneksem nr 7 – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 25.08.2016 r.**
- Aneksem nr 8 – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 25.05.2017 r.**

W oparciu o przepisy Ustawy z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. nr 188 z 2003 r., poz. 1848),
Ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U nr 119 z 2003 r., poz. 1116)
oraz działając na podstawie § 113 ust. 1 pkt 9, w związku z § 6 pkt 1 Statutu Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) **członku** – należy przez to rozumieć członka Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – osobę fizyczną lub prawną;
- 2) **wkładzie mieszkaniowym** – należy przez to rozumieć środki zgromadzone przez członka albo inną osobę fizyczną ubiegającą się o przyjęcie do Spółdzielni i ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 3) **wkładzie budowlanym** – należy przez to rozumieć środki pieniężne zgromadzone przez członka lub inną osobę fizyczną lub prawną ubiegającą się o przyjęcie do Spółdzielni i ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
- 4) **Spółdzielni** (z dużej litery) – należy przez to rozumieć Bytomską Spółdzielnię Mieszkaniową;
- 5) **spółdzielni** (z małej litery) – należy przez to rozumieć każdą inną spółdzielnię mieszkaniową lub spółdzielnię budownictwa mieszkaniowego, działającą na podstawie ustaw powołanych we wstępie do Regulaminu;
- 6) **umowie określającej kolejność uzyskania mieszkania** – należy przez to rozumieć umowę zawartą z członkiem Spółdzielni przed wejściem w życie niniejszego Regulaminu, która określała kolejność uzyskania przez niego przydziału mieszkania oraz umowę, o której mowa w § 18;
- 7) **rejestrze umów określających kolejność uzyskania mieszkania** – należy przez to rozumieć prowadzony przez Spółdzielnię rejestr umów, o których mowa w pkt 6, o numeracji ciągłej wynikającej z daty przyjęcia członka do Spółdzielni a w razie tej samej daty przyjęcia do Spółdzielni – z daty zawinkulowania wkładu, w którym to rejestrze pozycja określona numerem umowy stanowi podstawę do ustalenia kolejności zawarcia z członkiem umowy, o której mowa w pkt 8;
- 8) **umowie o budowę lokalu** – należy przez to rozumieć umowę, o której mowa w § 49, § 60 i § 76 Statutu;
- 9) **umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa** – należy przez to rozumieć umowę, o której mowa w § 50 ust. 2 i § 58 ust. 1 Statutu;
- 10) **zawinkulowaniu wkładu** – należy przez to rozumieć dokonane przez Spółdzielnię zastrzeżenie na dokumentach przedstawiających wysokość zgromadzonego wkładu, iż wypłata środków na podstawie tych dokumentów jest możliwa jedynie po uprzedniej zgodzie Spółdzielni; zawinkulowanie wkładu jest dokonywane przez Spółdzielnię w momencie

zgromadzenia wkładu mieszkaniowego przez osobę ubiegającą się o przyjęcie do Spółdzielni oraz po złożeniu przez nią deklaracji członkowskiej Spółdzielni;

- 11) **przeniesieniu z innej spółdzielni** – należy przez to rozumieć przyjęcie w poczet członków w trybie § 13;
- 12) **rozdziale lokali mieszkalnych** – należy przez to rozumieć ogół faktycznych czynności wykonywanych przez Spółdzielnię poprzedzających zawarcie z członkiem (lub osobą ubiegającą się o lokal) umowy o budowę lokalu mieszkalnego, bądź umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, bądź prawa odrębnej własności lokalu, bądź umowy najmu lokalu mieszkalnego, zmierzających do zapewnienia uzyskania przez niego lokalu mieszkalnego w kolejności wynikającej z postanowień Statutu i Regulaminu, bez uszczuplenia praw innych członków Spółdzielni związanych z tą kolejnością;
- 13) **uzyskaniu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego** – należy przez to rozumieć uzyskanie tytułu do lokalu mieszkalnego przez zawarcie przez członka lub inną osobę uprawnioną na podstawie postanowień Regulaminu umowy ze Spółdzielnią o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu w związku z zawartą wcześniej umową o budowę lokalu;
- 14) **kandydacie Spółdzielni** – należy przez to rozumieć osobę, która do dnia 31.12.1982 r. pod rządami przepisów i obowiązujących wówczas Spółdzielnię uchwał dawnego Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego zarejestrowała (ona lub osoby uprawnione i działające w jej imieniu) książeczkę systematycznego oszczędzania na mieszkanie oraz złożyła w Spółdzielni wniosek o rejestrację kandydata według obowiązującego wzoru, a także uiściła obowiązującą wówczas opłatę rejestracyjną.

§ 2

Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do lokalu.

DZIAŁ II PRZYJMOWANIE CZŁONKÓW

Rozdział II. Zasady przyjmowania członków

§ 3

1. Przyjmowanie członków do Spółdzielni odbywa się:
 - 1) w trybie zapisów do Spółdzielni;
 - 2) w związku z uzyskaniem prawa pierwszeństwa do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu w drodze przetargu, o którym mowa w Rozdziale XVI Regulaminu;
 - 3) poza zapisami;
 - 4) w trybie, o którym mowa w Rozdziałach V i VI Regulaminu;
 - 5) w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu.
2. Przyjęcie do Spółdzielni członka ubiegającego się o ustanowienie na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu odbywać się może jedynie w związku z umową o budowę lokalu.

§ 4

Liczba członków oczekujących w Spółdzielni na ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu w nowych inwestycjach Spółdzielni powinna odpowiadać liczbie mieszkań przewidzianych do budowy przez Spółdzielnię.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia do Spółdzielni jest:
 - 1) w przypadkach, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1, 3 i 4 – zawinkulowanie pełnego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wysokości wymaganej w dniu dokonania tej winkulaty lub

- 2) w przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 – wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wysokości wylicytowanej w przetargu, lub
- 3) w przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 2 – zobowiązanie się do zawarcia umowy o budowę lokalu

oraz złożenie prawidłowo wypełnionej deklaracji członkowskiej.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, którego posiadanie jest niezbędne do przyjęcia do Spółdzielni w danym roku kalendarzowym w trybie § 3 ust. 1 pkt 1, 3 i 4, stanowi równowartość średniej wartości 1 m² wynikającej ze złożonych w Spółdzielni w okresie poprzedniego roku kalendarzowego operatów szacunkowych przez biegłych rzeczoznawców majątkowych określających wartość rynkową lokali mieszkalnych w Spółdzielni, pomnożonej przez 35 m².

3. Wzór deklaracji członkowskiej stanowi **załącznik nr 1** do Regulaminu. Dane podane w deklaracji wymagają potwierdzeń lub zaświadczeń tylko wtedy, gdy nie jest możliwe ich stwierdzenie przez Spółdzielnię na podstawie dowodu osobistego lub innych dokumentów przedstawionych przez wnioskodawcę.

4. Równocześnie z deklaracją członkowską a przed przyjęciem do Spółdzielni osoba ubiegająca się o członkostwo deklaruje odpowiednią ilość udziałów oraz wnosi opłatę wpisową, o których mowa w § 23 ust. 3 oraz § 8 ust. 4 Statutu.

§ 6

1. Przyjęć do Spółdzielni dokonuje Zarząd w formie uchwały.
2. Przyjęcie do Spółdzielni Zarząd stwierdza podpisami dwóch swych członków na deklaracji członkowskiej z podaniem daty przyjęcia i numeru protokołu z posiedzenia Zarządu w tej sprawie.
3. O przyjęciu do Spółdzielni członek zostaje zawiadomiony na piśmie z podaniem dokładnej daty przyjęcia. Członek jest zobowiązany w terminie 30 dni od daty uzyskania tego zawiadomienia, jeżeli nie uczynił tego wcześniej, wnieść udziały członkowskie w ilości podanej w Statucie. Nie wpłacenie udziału (udziałów) powoduje wykreślenie ze Spółdzielni.
4. W razie decyzji odmownej Zarząd zobowiązany jest powiadomić na piśmie wnioskodawcę o przyczynach odmowy przyjęcia do Spółdzielni oraz pouczyć go o zasadach wnoszenia odwołania do Rady Nadzorczej.

Rozdział III. Zapisy do Spółdzielni

§ 7

1. Zapisy do Spółdzielni ogłasza Zarząd po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej:
 - 1) gdy liczba mieszkań przewidzianych do budowy lub nabycia w planie inwestycyjnym Spółdzielni, o czym mowa w § 4, przekroczy liczbę członków oczekujących na mieszkania w Spółdzielni, także w trybie zamiany mieszkania na inne;
 - 2) gdy na dany typ lub rodzaj nowo realizowanego budownictwa według planu, o którym mowa w pkt 1 (najem, spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, zakładane wielkości powierzchni użytkowej mieszkań) brak jest chętnych spośród członków Spółdzielni.
2. Ogłaszając zapisy do Spółdzielni Zarząd określa liczbę członków, która może być przyjęta, typ i rodzaj budownictwa, wysokość wymaganego wkładu, warunki zawarcia umowy o budowę lokalu, termin składania wniosków o przyjęcie, termin oraz sposób poinformowania o przyjęciu lub nie do Spółdzielni oraz ewentualnie inne warunki przyjęcia.
3. Ogłoszenie o zapisach do Spółdzielni zawierające w/w informacje umieszcza się w siedzibie Spółdzielni, w lokalnej prasie oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 8

1. Prawo ubiegania się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni przysługuje osobie fizycznej lub prawnej, która spełniła warunki, o których mowa w Dziale II Rozdziale I Statutu Spółdzielni.
2. W poczet członków przyjmuje Zarząd Spółdzielni, kierując się kolejnością składania wniosków, w terminie 1 miesiąca od zakończenia zapisów.

3. Kandydatom, którzy zostali zarejestrowani w Spółdzielni do dnia 31.12.1982 r. przysługuje prawo do przyjęcia w poczet członków w kolejności składania wniosków.

§ 9

1. O przyjęciu do Spółdzielni w trybie zapisów Zarząd zawiadamia osoby zainteresowane na piśmie w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały Zarządu w tej sprawie.

2. Od uchwały odmawiającej przyjęcia do Spółdzielni zainteresowanemu przysługuje prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej na piśmie w terminie 14 dni od daty otrzymania powiadomienia.

3. Odwołanie rozpatruje Rada Nadzorcza w terminie dwóch miesięcy.

Rozdział IV. Przyjęcia członków poza zapisami

§ 10

1. Przyjęci do Spółdzielni poza trybem określonym w Rozdziale III Regulaminu mogą być:

- 1) kandydaci na członków Spółdzielni, którzy zgromadzili pełny wkład mieszkaniowy i złożyli wniosek o przyjęcie do Spółdzielni oraz deklarację członkowską;
- 2) sieroty opuszczające domy dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności;
- 3) osoby fizyczne ubiegające się o członkostwo w związku z rozwiązaniem lub unieważnieniem małżeństwa z członkiem Spółdzielni, gdy od uprawomocnienia się wyroku sądowego w tej sprawie nie upłynął więcej niż 1 rok, które złożyły wniosek o przyjęcie do Spółdzielni wraz z deklaracją członkowską oraz zgromadziły pełny wkład mieszkaniowy.

2. Przyjęć do Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 dokonuje się na podstawie wniosków złożonych przez te osoby po udokumentowaniu posiadania i zawinkulowaniu przez nie pełnego, wymaganego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, w wysokości, o której mowa w § 5 ust. 2.

Rozdział V. Członkostwo pochodne

§ 11

1. Osoby, które ubiegają się o członkostwo w związku z:

- 1) ustaniem członkostwa osoby bliskiej wspólnie zamieszkałej w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa oraz uzyskały po byłym członku wkład mieszkaniowy w wyniku orzeczenia sądu albo zgromadziły własne środki na ten wkład;
- 2) nabyciem wkładu budowlanego w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wraz ze związanymi z nim uprawnieniami, w drodze dziedziczenia zapisu lub umowy;
- 3) faktem, iż ich małżonkowie są członkami Spółdzielni;
- 4) uzyskaniem wkładu i ekspektatywy na mieszkanie w wyniku rozwodu i podziału majątku dorobkowego lub umowy

zostają przyjęte do Spółdzielni w każdym czasie na ich wniosek.

2. Spółdzielnia realizuje uprawnienia osób bliskich, o których mowa w ust. 1 pkt 1 wyłącznie po ustaniu członkostwa byłego członka oraz w odniesieniu do tych osób bliskich byłego członka, które na dzień ustania członkostwa wewnątrz stosunków rodzinnych posiadały status domownika byłego członka, pod warunkiem, iż osoby te posiadają pełny wkład mieszkaniowy lub budowlany uzyskany w formie zapisu, spadku lub darowizny przez byłego członka lub ze środków własnych.

3. W przypadku zgłoszenia się kilku osób uprawnionych do uzyskania członkostwa w trybie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym lub umowa pomiędzy uprawnionymi. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie krótszego niż trzy miesiące, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

Rozdział VI. – skreślony (Aneks nr 2)

§§ 12 i 13 – skreślone (Aneks nr 2)

Rozdział VII. Członkostwo związane z nabyciem praw do mieszkania, lokalu użytkowego lub garażu

§ 14

Osoby fizyczne lub prawne ubiegające się o członkostwo w Spółdzielni w związku z:

- 1) nabyciem prawa odrębnej własności lokalu od innej osoby;
- 2) nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkaniowego, lokalu użytkowego lub garażu, w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy;
- 3) ustaniem członkostwa osoby bliskiej, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz o ustanowienie na jej rzecz tego prawa, z wyłączeniem osób prawnych;
- 4) zamianą mieszkań, o której mowa w Dziale VII Regulaminu po złożeniu wniosku o przyjęcie do Spółdzielni wraz z deklaracją członkowską oraz dokumentu stwierdzającego nabycie praw do lokalu lub wkładu mieszkaniowego (wzgl. zgromadzeniu środków własnych na wkład mieszkaniowy), zostają przyjęte do Spółdzielni w trybie i terminach określonych § 8 ust. 5 Statutu.

Rozdział VIII. Inne postanowienia o przyjmowaniu członków

§ 15

1. Sprawy związane z przyjęciem do Spółdzielni rozpatruje Zarząd Spółdzielni w terminie jednego miesiąca od daty ich wniesienia.
2. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd jest zobowiązany zawiadomić wnioskodawcę na piśmie wraz z pouczeniem o prawie do wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w razie decyzji odmownej w okresie 14 dni od jej otrzymania.
3. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w terminie dwóch miesięcy od daty jego wpływu. Decyzja Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym w sprawie przyjęcia do Spółdzielni jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 16

1. Spółdzielnia prowadzi Rejestr Członków z zachowaniem numeracji ciągłej. Osoby, które otrzymują członkostwo na podstawie nabycia pochodnego, uzyskują kolejny numer członkowski rozszerzony o numer członkowski członka, w którego prawa wstępują, lub z którego praw swoje prawa wywodzą.
2. Rejestr Członków jest jednolity dla członków: osób fizycznych i prawnych.
3. Rejestr Członków Spółdzielni jest jawny dla członków i może być przeglądany przez członków, którzy mogą dokonywać z niego odpisów, notatek i wyciągów.

§ 17

1. Spółdzielnia prowadzi dla każdego członka osobne akta członkowskie, zawierające oprócz deklaracji oraz innych dokumentów wniesionych przez członka do Spółdzielni, dokumenty wynikające ze stosunku członkostwa. Akta członkowskie są opatrzone numerem członkowskim członka, a w odniesieniu do członków posiadających tytuły prawne do lokali w Spółdzielni – także adresem zamieszkania.
2. Akta członkowskie są dokumentami poufnymi. Do wglądu w akta uprawnieni są:
 - 1) członkowie Zarządu, kierownik i pracownicy komórki funkcjonalnej biura Zarządu właściwej na podstawie regulaminu organizacyjnego Spółdzielni do prowadzenia spraw związanych ze sprawami, o których mowa w Regulaminie, a którzy to prawo uzyskali na podstawie podpisanych zakresów czynności i odpowiedzialności a także radca prawny i pracownik ds.

kontroli wewnętrznej oraz administrator sieci komputerowej – w granicach swoich obowiązków zawodowych;

- 2) członkowie Rady Nadzorczej w ramach czynności opiniujących i kontrolnych, o których mowa w § 113 ust. 3 Statutu;
- 3) lustrator oraz ewentualnie inne organy kontrolne – w zakresie prowadzonej kontroli lub lustracji.

3. Zabronione jest podawanie osobom nieuprawnionym jakichkolwiek informacji z akt członkowskich mogących naruszać dobra osobiste członków lub innych osób, oraz robienie z nich odpisów, wyciągów i notatek, poza informacjami ogólnodostępnymi.

4. Każdy członek Spółdzielni oraz jego współmałżonek mają prawo wglądu w swoje akta członkowskie oraz robienia z nich odpisów, wyciągów i notatek.

DZIAŁ III UMOWY OKREŚLAJĄCE KOLEJNOŚĆ UZYSKANIA MIESZKANIA

Rozdział IX. Zasady sporządzania umów określających kolejność uzyskania mieszkania

§ 18

1. Z członkiem przyjętym do Spółdzielni w trybie określonym w:

- 1) Rozdziale III;
- 2) Rozdziale IV;
- 3) § 11 ust. 1 pkt 1, 2 i 4

Regulaminu, Spółdzielnia zawiera umowę określającą kolejność uzyskania mieszkania. Kolejność tę określa numer umowy.

Wzór umowy stanowi **załącznik nr 2** do Regulaminu.

2. Umowę sporządza się w ciągu 3 miesięcy od daty przyjęcia członka do Spółdzielni, w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, a podpisują ją członek Spółdzielni oraz 2 przedstawiciele Spółdzielni – stosownie do przepisów Statutu o reprezentowaniu Spółdzielni. Jeden egzemplarz umowy dostaje członek Spółdzielni, drugi pozostaje w aktach Spółdzielni.

3. Członka, z którym ma być zawarta umowa wzywa się do Spółdzielni w celu zaznajamiania go z treścią umowy, zasadami wynikającymi z treści Statutu i niniejszego Regulaminu oraz w celu jej podpisania.

4. Jeżeli członek, pomimo powtórnego wezwania, umowy nie podpisze, jest ona przechowywana w jego aktach członkowskich, zaś z takiej umowy nie można wywodzić skutków, jak z umowy zawartej.

§ 19

Umowa określająca kolejność uzyskania mieszkania wygasa z chwilą zawarcia z członkiem umowy o budowę lokalu, umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lub umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego bądź własnościowego prawa do lokalu.

§ 20

1. Kolejność numerów umów zawieranych z członkami określa się na podstawie daty przyjęcia do Spółdzielni wynikającej z dat protokołów posiedzeń Zarządu, na których podjęto uchwałę o przyjęciu do Spółdzielni.

2. Kolejność numerów umów zawieranych z członkami przyjętymi do Spółdzielni w tym samym terminie ustala się na podstawie daty zawinkulowania wkładu w wysokości obowiązującej w dniu winkulaty.

3. Z osobą przyjętą do Spółdzielni w trybie, o którym mowa w:

- 1) § 11 ust. 1 pkt 1, 2 i 4;
- 2) § 13 ust. 2

Spółdzielnia zawiera umowę zachowując jej numer taki, jaki posiadał były członek, w którego prawa wstąpiła, lub jaki posiadała przed rezygnacją z członkostwa w Spółdzielni.

§ 21

1. Zmiany danych podanych w deklaracji członkowskiej lub innych wystąpieniach członka do Spółdzielni, nie mają wpływu na kolejność numerów umów i nie powodują zmiany numeru umowy.
2. Członkowie mogą w wyniku umowy na piśmie dokonać zamiany numerów umów pomiędzy sobą. Zawarcie takiej umowy wymaga jednak pisemnej zgody współmałżonka tego członka, który w wyniku umowy uzyska numer późniejszy.

§ 22

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr umów określających kolejność uzyskania mieszkania z zachowaniem numeracji ciągłej.
2. Rejestr umów jest jawny dla członków Spółdzielni i może być przez nich przeglądany.
3. W rejestrze umów odnotowuje się następujące dane:
 - 1) numer umowy;
 - 2) imię i nazwisko członka;
 - 3) datę przyjęcia do Spółdzielni;
 - 4) numer członkowski.

Rozdział X. Zasady kwalifikowania do rozdziału mieszkań

§ 23

1. Rozdziału mieszkań w Spółdzielni z nowych inwestycji dokonuje się w oparciu o kolejność wynikającą z numeru umowy zawartej z członkiem o kolejności uzyskania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.
2. Rozdziału mieszkań opróżnionych, do których wygasło prawo innej osoby, dokonuje się w Spółdzielni na zasadzie przetargu nieograniczonego, z zachowaniem prawa pierwszeństwa członków Spółdzielni i z zastrzeżeniem postanowień § 43 ust. 1.
3. Spółdzielnia informuje corocznie na piśmie w terminie do 31 marca o zasadach rozdziału mieszkań wynikających ze Statutu i niniejszego Regulaminu wszystkich członków oczekujących na pierwsze mieszkanie oraz członków, którzy w warunkach określonych w § 49 ust. 1 pkt 1 złożyli w Spółdzielni wniosek o zamianę mieszkania. W sytuacji zmiany Regulaminu, o jego nowej treści będą powiadomieni członkowie oczekujący na pierwsze mieszkanie lub zamianę.

§ 24

1. Członek Spółdzielni uzyskuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego o wielkości odpowiadającej wniesionemu wkładowi mieszkaniowemu lub budowlanemu. Nie stosuje się norm osobowych zasiedlenia mieszkań wynikających z normatywów projektowania mieszkań.
2. Tytuł prawny do lokalu (prawo spółdzielcze lokatorskie, własnościowe, prawo odrębnej własności) nie ma wpływu na kolejność uzyskania lokalu w ramach postanowień niniejszego Regulaminu.

§ 25

Spółdzielnia dokonuje kwalifikacji do rozdziału mieszkań osobno dla mieszkań z nowych inwestycji i osobno dla mieszkań, do których wygasło prawo.

DZIAŁ IV UMOWY O BUDOWĘ MIESZKAŃ

Rozdział XI. Postanowienia ogólne

§ 26

1. Uzyskanie mieszkania z nowych inwestycji jest uzależnione od przyjęcia warunków finansowych ich realizacji.
2. Warunki finansowe realizacji inwestycji określa Zarząd Spółdzielni przed przystąpieniem do budowy mieszkań w oparciu o:
 - 1) przewidywany koszt realizacji 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania;
 - 2) wysokość pomocy uzyskanej ze środków publicznych;
 - 3) środki uzyskane z kredytów bankowych;

- 4) warunki spłaty tej pomocy oraz sposób poręczenia spłaty.

§ 27

1. Po uzgodnieniu lokalizacji, Spółdzielnia zawiera z członkiem umowę o budowę lokalu zawierającą zapewnienie zawarcia z nim umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu lub umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego albo własnościowego prawa do tego lokalu, po spełnieniu przez członka warunków określonych w tej umowie.
2. Z pozostałymi osobami Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu zawierającą zapewnienie o ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu.

Rozdział XII. Umowy o budowę lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze prawa lokatorskie lub własnościowe

§ 28

1. Umowę o budowę lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu zawiera się z członkiem, ubiegającym się o dane prawo do lokalu mieszkalnego w nowych inwestycjach Spółdzielni. Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do tego lokalu, a ponadto winna zawierać:

- 1) 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 budową, określonych w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu mieszkalnego, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy w związku z czym dalsza realizacja zadania inwestycyjnego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby poważnie utrudnione lub niemożliwe.

3. Umowa ta podlega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię na koniec kwartału kalendarzowego z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

Rozdział XIII. Umowa o budowę lokalu mającego stanowić przedmiot odrębnej własności

§ 29

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 30

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 29, powstaje wobec Spółdzielni roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu wraz z odpowiadającym jej wkładem budowlanym lub jego częścią jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 31

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby poważnie utrudnione lub niemożliwe.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

Rozdział XIV. Prawo do domu jednorodzinnego

§ 32

W przypadku budowy domów jednorodzinnych i ustanawiania do nich praw stosuje się postanowienia Działu V Rozdziału 3 Statutu oraz postanowienia umów.

DZIAŁ V MIESZKANIA UPREDNIO UŻYTKOWANE

Rozdział XV. Postanowienia ogólne

§ 33

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lokal ten jest rozdysponowany przez Spółdzielnię w trybie przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, o którym mowa w Rozdziale XVI Regulaminu, po jego opróżnieniu i przekazaniu Spółdzielni.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lokal ten jest rozdysponowany przez Spółdzielnię w trybie przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności tego lokalu, o którym mowa w Rozdziale XVI Regulaminu, po jego opróżnieniu i przekazaniu Spółdzielni.

3. Spółdzielnia nie przejmuje lokali, które stanowią przedmiot odrębnej własności.

§ 34

1. Spółdzielnia nie rzadziej niż raz na 3 miesiące ogłasza przetarg na ustanowienie praw odrębnej własności lokali, o których mowa w § 33 ust. 1 i 2.

2. Jeżeli członek Spółdzielni nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych zgłosi Spółdzielni gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności takiego lokalu, przetarg na lokal objęty ogłoszeniem nie odbywa się a członek taki uzyskuje pierwszeństwo nabycia lokalu. Jeżeli gotowość zawarcia umowy zgłosi kilku członków, pierwszeństwo uzyskuje ten, który najdłużej oczekuje na lokal ze Spółdzielni. Długość oczekiwania na lokal w Spółdzielni określa się na podstawie numeru umowy zawartej z członkiem o określeniu kolejności uzyskania mieszkania, o której mowa w Rozdziale IX Regulaminu.

3. Warunkiem rozpatrzenia wniosku członka o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu jest zadeklarowanie przez niego na piśmie wniesienia wymaganej wartości rynkowej lokalu podanej w ogłoszeniu o przetargu.

Rozdział XVI. Zasady przetargów na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu

§ 35

1. Umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu, do którego wygasło prawo innego członka lub osoby a lokal został przekazany Spółdzielni, Spółdzielnia zawiera z osobami wyłonionymi w przetargu, z zastrzeżeniem postanowień § 34 ust. 2 i 3.
2. Przetarg, o którym mowa, ma formę ustnej licytacji na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. W wyniku przetargu ustalona zostaje odpowiednio – w odniesieniu do mieszkań lokatorskich – wartość rynkowa prawa do lokalu.

§ 36

1. Przetargi organizuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej co 3 miesiące, ogłaszając przetarg w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie biura Zarządu
2. Niezwłocznie po opróżnieniu lokalu i przejęciu go przez Spółdzielnię, Zarząd zleca biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie wyceny wartości rynkowej lokalu, chyba że wycena taka została już wykonana w związku ze zgłoszonym wcześniej zamiarem przekazania Spółdzielni lokalu. Osoba uprawniona do wypłaty wartości rynkowej lokalu ma prawo do wyboru rzeczoznawcy. Dokonana wycena wartości rynkowej lokalu jest:
 - 1) ceną wywoławczą w postępowaniu przetargowym;
 - 2) wartością rynkową lokalu przysługującą osobie uprawnionej, z zastrzeżeniem postanowienia § 43 ust. 2 pkt.1.
3. O terminie i miejscu przetargu oraz o wysokości wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia informuje na piśmie osobę uprawnioną do zwrotu wartości rynkowej lokalu.
4. Dla przeprowadzenia przetargów Zarząd powołuje komisję przetargową w składzie przynajmniej 3 osób – pracowników Spółdzielni. W pracach komisji może uczestniczyć Radca Prawny Spółdzielni.

§ 37

Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać:

- 1) określenie adresu lokalu, powierzchni użytkowej i mieszkalnej, kondygnacji, ilości izb oraz wyposażenia lokalu;
- 2) rynkową wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego stanowiącą cenę wywoławczą lokalu;
- 3) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu;
- 4) informację o miejscu i czasie oglądania lokalu;
- 5) wysokość wadium, sposób, termin i miejsce jego wpłaty;
- 6) informację dla członków Spółdzielni nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych o możliwości nabycia pierwszeństwa do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu, o czym mowa w § 34 ust. 2 i 3;
- 7) oświadczenie Spółdzielni o możliwości odstąpienia od przeprowadzenia przetargu bez podania przyczyn, bądź o unieważnieniu wyniku przetargu bez podania przyczyn, mimo ogłoszenia przetargu.

§ 38

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie na wskazany w ogłoszeniu rachunek bankowy Spółdzielni wadium na co najmniej trzy dni przed oznaczoną datą przetargu. Dowód wpłaty wadium należy przedłożyć Komisji Przetargowej przed rozpoczęciem przetargu.
2. Wysokość wadium wynosi 10% ceny wywoławczej na dany lokal mieszkalny.
3. Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg nie podlega zwrotowi, lecz zostaje zaliczone na poczet wartości rynkowej lokalu w wylicytowanej wysokości.

Wadium wpłacone przez pozostałych uczestników podlega zwrotowi do siedmiu dni, licząc od daty przetargu na wskazane przez uczestnika konto bankowe.

4. Wadium podlega przepadkowi na rzecz Spółdzielni w przypadku gdy:

- 1) wygrywający przetarg nie dokona wpłaty całej wylicytowanej kwoty na rachunek bankowy Spółdzielni w terminie wynikającym z niniejszego Regulaminu;
- 2) wygrywający przetarg nie dokona zawarcia ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu w terminie i kancelarii notarialnej wskazanych przez Spółdzielnię.

§ 39

1. W przetargu może brać udział każda osoba fizyczna lub prawna. Stosuje się przepisy o pełnomocnictwie. Pełnomocnicy składają swe pełnomocnictwa notarialne do akt przetargu.

2. Warunkiem udziału w przetargu jest:

- 1) złożenie bezpośrednio przed przetargiem pisemnego oświadczenia o zaznajomieniu się z Rozdziałami XV i XVI Regulaminu oraz pisemnego zadeklarowania – w razie wygrania przetargu – zawarcia ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu oraz wniesienie wylicytowanej wartości rynkowej lokalu w terminie 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu;
- 2) wpłata wadium;
- 3) okazanie dokumentu stwierdzającego tożsamość uczestnika przetargu.

3. W przypadku, gdy rynkowa wartość lokalu wnoszona będzie przez wygrywającego przetarg z kredytu bankowego lub ze środków uzyskanych w wyniku likwidacji księżeczki mieszkaniowej, Zarząd – na pisemny wniosek wygrywającego przetarg – może wydłużyć termin, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 do daty wpływu tych środków na konto Spółdzielni podanej w promesie lub pisemnym oświadczeniu banku – pod warunkiem zapłaty odszkodowania na rzecz Spółdzielni z tytułu przestoju tego lokalu równego opłacie przypadającej na lokal za okres od 14 dnia po przetargu do dnia wpływu wymaganej wartości wkładu.

4. Zaliczkę na poczet odszkodowania w wysokości 1-miesięcznego naliczenia opłaty za korzystanie z lokalu wygrywający przetarg winien wnieść – w terminie 3 dni od daty wyrażenia zgody przez Zarząd – pod rygorem uznania przetargu za niedoszły do skutku i przeznaczenia lokalu mieszkalnego do kolejnego przetargu.

§ 40

1. Komisja Przetargowa przeprowadza przetarg w dniu, godzinie i miejscu podanym w ogłoszeniu.

2. Przed otwarciem każdego przetargu na dany lokal mieszkalny przewodniczący Komisji Przetargowej sprawdza, czy o lokal mieszkalny ubiegają się członkowie Spółdzielni, o których mowa w § 34 ust. 2 i 3. W sytuacji stwierdzenia, że o lokal mieszkalny ubiegają się w/w członkowie Spółdzielni, przetargu nie przeprowadza się.

3. Wysokość kwoty postąpienia wynosi:

- 1) co najmniej 200 zł – przy cenie wywoławczej do 50.000 zł włącznie;
- 2) co najmniej 500 zł – przy cenie wywoławczej powyżej 50.000 zł.

4. Radca Prawny ocenia zgodność przebiegu przetargu z postanowieniami Regulaminu i przepisami prawa.

5. Z przebiegu przetargu Komisja Przetargowa sporządza protokół. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji oraz uczestnik przetargu wygrywający licytację. Wzór protokołu stanowi załącznik nr 6 do Regulaminu. Protokół Komisji Przetargowej wymaga dla swej ważności zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni w formie uchwały. Postanowienie § 43 ust. 1 stosuje się.

§ 41

1. W razie, gdy do przetargu nie przystąpi żadna osoba, przetarg uznaje się za nie doszły do skutku. W takim przypadku Zarząd ogłasza powtórny przetarg. Powtórny przetarg ogłasza się także w sytuacji, gdy osoba wygrywająca przetarg nie wniesie w terminie, o którym mowa w § 39 ust. 2 pkt 1 lub 39 ust. 3 wylicytowanej wartości rynkowej lokalu.

2. W razie powtórnego przetargu postanowienia Regulaminu stosuje się odpowiednio, przy czym:

- 1) w przetargu trzecim, wartość rynkowa lokalu stanowiąca cenę wywoławczą, o której mowa w § 36 ust. 2 pkt 1, zostaje obniżona przez Spółdzielnię o 10 % w porównaniu z wartością wynikającą z wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę;
- 2) w kolejnych przetargach Zarząd może dokonywać dalszych obniżek wartości rynkowej prawa do lokalu w wysokości, o której mowa w pkt 1 – nie więcej jednak niż do 50 % wartości rynkowej lokalu;
- 3) przetarg można ogłosić dodatkowo w prasie ponadlokalnej na żądanie i koszt osoby uprawnionej do zwrotu równowartości prawa do lokalu..

3. W wypadku, gdy wartość rynkowa lokalu stanowiąca cenę wywoławczą zostaje obniżona do 50 % wartości rynkowej lokalu podanej w operacie szacunkowym a przetarg nadal nie został rozstrzygnięty, Zarząd zleca na koszt osoby uprawnionej do zwrotu równowartości rynkowej prawa do lokalu sporządzenie kolejnej wyceny wartości rynkowej lokalu, chyba że osoba ta wyrazi wolę obniżenia w kolejnym przetargu ceny wywoławczej poniżej tego poziomu.

§ 42

1. Osoba uprawniona do uzyskania zwrotu równowartości prawa do lokalu objętego przetargiem, bądź jej przedstawiciel ustawowy lub pełnomocnik – za okazaniem pisemnego upoważnienia – ma prawo do:

- 1) wyboru na piśmie rzeczoznawcy majątkowego dla wyceny rynkowej wartości prawa do lokalu – w terminie do 3 dni od daty protokolarnego zdania lokalu Spółdzielni;
- 2) obecności na przetargu;
- 3) wskazania tytułu prasy do dodatkowego zamieszczenia ogłoszenia o przetargu, lecz na jej koszt, o czym mowa w § 41 ust. 2 pkt 3;
- 4) żądania obniżenia ceny wywoławczej do poziomu poniżej 50 % wartości rynkowej lokalu, o czym mowa w § 41 ust. 3 Regulaminu;
- 5) żądania na piśmie w terminie do 3 dni po każdym przetargu, który nie doszedł do skutku obniżenia wartości rynkowej prawa do lokalu o więcej niż 10 % wartości rynkowej lokalu, a także do żądania obniżenia tej wartości o więcej niż do 50 %.

2. Przy przekazywaniu lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana przedstawiać osobie uprawnionej do zwrotu równowartości prawa do lokalu listę biegłych rzeczoznawców, o której mowa w Rozdziale VI. „Regulaminu określającego zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych lub budowlanych w BSM”.

3. Uwagi i wnioski dotyczące przetargu osoba uprawniona do zwrotu wartości rynkowej lokalu może składać na piśmie do Zarządu Spółdzielni w terminie 3 dni od daty przetargu. Zarząd rozpatruje je na najbliższym posiedzeniu i udziela pisemnej odpowiedzi o sposobie ich załatwienia.

§ 43

1. Zarząd może odmówić zatwierdzenia protokołu z przetargu i uznać przetarg za nie rozstrzygnięty na uzasadniony wniosek pisemny komisji przetargowej lub osoby uprawnionej do zwrotu rynkowej wartości prawa do lokalu złożony w dniu odbycia przetargu, jeżeli zaszły w trakcie przetargu okoliczności lub zdarzenia mogące mieć wpływ na wynik rozstrzygnięcia przetargowego.

2. Należna osobie uprawnionej równowartość rynkowej wartości lokalu wypłacana jest w wysokości:

- 1) wartości rynkowej lokalu określonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego na dzień wygaśnięcia prawa lub w związku z § 41 ust. 3;
- 2) wartości rynkowej lokalu z rozstrzygnięcia przetargowego, jeżeli jest ona niższa od wartości rynkowej, o której mowa w pkt 1.

§ 44

Zasady rozliczeń z tytułu wartości rynkowej lokalu określają postanowienia Statutu oraz „Regulaminu określającego zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.”.

Rozdział XVII. Zasiedlanie mieszkań

§ 45

1. Przyznany lokal mieszkalny powinien być protokolarnie przejęty przez członka w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa.
2. Na wniosek członka Zarząd może przedłużyć termin przejęcia lokalu, nie dłużej jednak niż o kolejne 30 dni, pod warunkiem wniesienia opłaty za mieszkanie za ten okres.
3. Nie przejęcie lokalu w terminie może spowodować skutki w postaci wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni. O skutkach nie przejęcia lokalu w terminie Zarząd informuje członka w treści umowy.

§ 46

Członek lub inna osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do realizacji obowiązków meldunkowych w odniesieniu do wszystkich osób zamieszkałych na stałe lub czasowo w mieszkaniu, w zakresie określonym przepisami ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych.

DZIAŁ VI ZASADY ZAWIERANIA UMÓW O USTANOWIENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO LUB WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU LUB PRAWA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

Rozdział XVIII. Umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu

§ 47

1. Spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia przez Spółdzielnię z członkiem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu.
2. W treści umowy, o której mowa, zamieszcza się między innymi:
 - 1) określenie Stron umowy i daty jej zawarcia;
 - 2) określenie lokalu, będącego przedmiotem umowy;
 - 3) wskazanie osób uprawnionych do zamieszkania w lokalu mieszkalnym wspólnie z członkiem;
 - 4) zobowiązanie członka podjęte w imieniu swoim i innych osób zamieszkałych w lokalu do przestrzegania Statutu Spółdzielni i jej regulaminów;
 - 5) wartość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

Rozdział XIX. Umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu

§ 48

1. Umowa o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu jest zawarta w formie aktu notarialnego.
2. Koszty związane z umową obciążają właściciela lokalu.

DZIAŁ VII ZAMIANA MIESZKAŃ

Rozdział XX. Zamiana mieszkań

§ 49

1. Spółdzielnia prowadzi zamiany mieszkań w trybie:
 - 1) realizacji wniosków członków o zamianę spółdzielczego prawa do lokalu na inne, złożonych w Spółdzielni do dnia wejścia w życie niniejszego Regulaminu i zarejestrowanych w rejestrze zamian prowadzonym na podstawie postanowień dotychczas obowiązującego Regulaminu określającego zasady przyjęć w poczet członków Spółdzielni, zasady zawierania umów o ustanowienie praw do lokali i ich zamiany oraz przeniesienia własności lokali na członka;
 - 2) wzajemnej zamiany spółdzielczych lokatorskich lub własnościowych praw do lokali pomiędzy członkami Spółdzielni na inne spółdzielcze prawo, na podstawie:
 - a) zamiany lokali za pośrednictwem Spółdzielni,
 - b) zamiany lokali bez pośrednictwa Spółdzielni.

2. Spółdzielnia nie prowadzi zamiany mieszkań stanowiących przedmiot odrębnych praw własności lokalu.

§ 50

1. Zamiana mieszkań pomiędzy członkami Spółdzielni wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i zawarcia z nimi przez Spółdzielnię nowych umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do zamienianych lokali.

2. Wartość zamienianych lokali mieszkalnych określa biegły rzeczoznawca majątkowy na zlecenie Spółdzielni i na koszt dokonujących zamiany.

§ 51

Wzajemna zamiana pomiędzy członkami dwóch lub więcej mieszkań typu własnościowego, wymaga zawarcia przez nich umowy zamiany w formie aktu notarialnego.

§ 52

1. Wzajemna zamiana mieszkań pomiędzy członkami różnych spółdzielni mieszkaniowych w zakresie dotyczącym spółdzielczych lokatorskich praw do lokali wymaga uprzedniej zgody zarządów tych spółdzielni.

2. Zamiana mieszkań pomiędzy osobą, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu a osobą, której przysługuje tytuł prawny do lokalu zajmowanego u innego niż Spółdzielnia właściciela, wymaga zgody Zarządu oraz zgody i oświadczenia tego właściciela, że ustanowi tytuł prawny członkowi Spółdzielni do lokalu podlegającego zamianie na takich samych warunkach, jak poprzednikowi.

3. Jeżeli wniosek o zamianę mieszkania z członkiem Spółdzielni składa właściciel mieszkania lub domu, zamiana jest możliwa tylko pod warunkiem, że umowa zamiany zawarta będzie w formie aktu notarialnego.

ODZIAŁ VIII ZASADY WSPÓŁPRACY PRZY BUDOWIE MIESZKAŃ

Rozdział XXI. Zasady współpracy przy budowie mieszkań

§ 53

1. Spółdzielnia może zawierać umowy i porozumienia z innymi osobami prawnymi i fizycznymi, mające na celu wspólną realizację budownictwa mieszkaniowego.

2. Spółdzielnia współdziała z organami gminy w zakresie dotyczącym budownictwa mieszkaniowego we wszystkich formach dopuszczalnych przez prawo. Współdziałanie to odbywa się na zasadzie umów spisanych przez Spółdzielnię z Zarządem Gminy.

§ 54

1. Spółdzielnia może zawierać umowy z osobami prawnymi o przekazaniu im do stałej dyspozycji mieszkań spółdzielczych w zamian za środki finansowe w wysokości wartości rynkowej prawa do lokali.

2. Uprawnienia wynikające z takich umów, osoby te realizują poprzez skierowanie do Spółdzielni konkretnej osoby w celu przyjęcia jej w poczet członków i ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 55

1. Spółdzielnia może zawierać umowy z innymi spółdzielniami mieszkaniowymi o wzajemnym udostępnianiu mieszkań w celu zapewnienia zbliżonego okresu wyczekiwania na mieszkanie.

2. Spółdzielnia może zawierać umowy z organami gminy o udostępnianiu lokali zastępczych lub socjalnych pod eksmisję dla osób wykluczonych ze Spółdzielni, które utraciły prawo do mieszkania.

§ 56

Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz organizacjami i instytucjami, mogącymi ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby, którym wygasło przysługujące im prawo do lokalu mieszkalnego, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji w tym zakresie oraz dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty ich należności według zasad, o których mowa w „Regulaminie ustalającym zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych w BSM”.

DZIAŁ IX POSTANOWIENIA KOŃCOWE**Rozdział XXII. Postanowienia końcowe**

§ 57

W terminie 3 miesięcy od daty wejścia w życie Regulaminu Zarząd Spółdzielni spowoduje poinformowanie na piśmie wszystkich członków Spółdzielni:

- 1) którzy oczekują na zawarcie z nimi umowy o ustanowienie pierwszego spółdzielczego prawa do lokalu;
- 2) którzy złożyli do dotychczasowego rejestru zamian wnioski o zamianę mieszkania na inne

o nowych zasadach zawierania umów o ustanowienie praw do lokali wynikających z brzmienia Statutu i niniejszego Regulaminu.

§ 58

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni 19 lutego 2004 roku uchwałą nr 15/2004 (protokół nr 4/2004) i wchodzi w życie od 1-go marca 2004 roku.

2. Równocześnie traci moc „Regulamin przyjmowania w poczet członków, przydziału i zamiany mieszkań w BSM” uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 63/95 z 28 grudnia 1995 roku (protokół nr 11/95), z późniejszymi zmianami oraz „Regulamin określający zasady przetargów na pierwszeństwo zawarcia umowy z BSM o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby” uchwalony przez Zarząd BSM uchwałą nr 89/2003 z 24.03.2003 r.

Załączniki:

Nr 1 – Deklaracja członkowska;

Nr 2 – Umowa o kolejności przyznania mieszkania;

Nr 3 – Wniosek o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu poza przetargiem dla członka

Nr 4 – uchylony;

Nr 5 – Oświadczenie osoby biorącej udział w przetargu na określenie rynkowej wartości prawa;

Nr 6 – Protokół Komisji Przetargowej wraz z Protokołem z przebiegu licytacji.

Niniejszy tekst ujednolicony uwzględnia zmiany wprowadzone:

Aneks nr 1 – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 16.12.2004 r.,

Aneks nr 2 – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 08.06.2006 r.,

Aneks nr 3 – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 05.07.2007 r.,

Aneks nr 4 – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 25.10.2007 r.,

Aneks nr 5 – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 08.05.2008 r.,

Aneks nr 6 – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 19.11.2009 r.,

Aneks nr 7 – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 25.08.2016 r.,

Aneks nr 8 – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą 25.05.2017 r.