

# **Regulamin ustanawiania spółdzielczych praw do lokali oraz odrębnej własności lokali i zamiany lokali mieszkalnych**

Podstawa prawna:

1. Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 t.j.
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 t.j. (dalej: usm.)
3. Statut Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej (dalej: statut).

## **USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI**

### **§ 1**

1. W ramach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności, o której mowa w § 4 statutu spółdzielnia ustanawia prawa do lokali w przypadku:

- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- realizacji zawartej z członkiem (członkami) umowy o budowę lokalu pochodzącego z nowej inwestycji,
- odzyskania przez Spółdzielnię lokalu wolnego w sensie prawnym.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku zgłoszenia się osób uprawnionych, spółdzielnia nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu na podstawie Regulaminu określającego tryb i zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

### **§ 2**

Zarząd Spółdzielni może zawierać tylko z członkami spółdzielni następujące umowy:

- o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

## **SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### **§ 3**

1. Spółdzielnia ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w drodze umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawartej z członkiem spółdzielni.

2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie.

3. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest możliwe w szczególności na podstawie:

- umowy zawartej z członkiem (członkami) o budowę lokalu,
- zgłoszenia przez osobę uprawnioną roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – tj. małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej po byłym członku,
- zgłoszenia przez osobę uprawnioną roszczenia o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- uchwały Zarządu wyrażającej zgodę na zamianę lokalu mieszkalnego o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 4

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu a ponadto powinna zawierać:

- zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- inne postanowienia określone w statucie.

2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

3. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, która zawarła umowę o budowę lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu

mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

## **§ 5**

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 4 ust. 1, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczenia, o którym mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od daty zgonu osoby, o której mowa w § 4 ust. 1 pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

## **§ 6**

Zarząd Spółdzielni może odmówić ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, które nie dopełniły wymogów statutowych lub ustawowych, w szczególności:

- nie zgłosiły w terminie pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- nie wniosły wymaganego wkładu mieszkaniowego.

## **ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU**

## **§ 7**

Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje na podstawie:

- umowy zawartej z członkiem (członkami) o budowę lokalu,
- uchwały Zarządu o rozstrzygnięciu przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
- pisemnego wniosku członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, który zawiera żądanie przeniesienia własności lokalu na warunkach wskazanych w art. 12 usm,

- pisemnego wniosku członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, który zawiera żądanie przeniesienia własności lokalu na warunkach wskazanych w art. 17<sup>14</sup> usm.

## § 8

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które 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) inne postanowienia określone w statucie.

## § 9

1. Osoba, o której mowa w § 8 ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w § 8 w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

2. Przepisy § 8 ust. 2 pkt. 2 i 3 oraz § 9 ust. 1 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

3. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy, ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, przypadających na dany lokal.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

## § 10

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 8 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 8 ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy określonych w §§ 8 i 9, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa albo poważnie utrudniona.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

## § 11

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 8 regulaminu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## § 12

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 8 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 8 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa umowa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego, pod rygorem nieważności. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia przenosi na rzecz członka lub osób wskazanych przez członka, o których mowa powyżej, samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenia przynależne i określa części wspólne, choćby nawet do niego nie przylegały lub byłyby położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem.

4. Osoba (bądź osoby), o której mowa powyżej, przez podpisanie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, zobowiązuje się do uczestniczenia w kosztach ponoszonych przez spółdzielnię, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jej lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz kosztów określonych w art. 4 i art. 4<sup>1</sup> usm.

5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 usm.

6. Ustanowione na rzecz osoby (osób) uprawnionej prawo odrębnej własności lokalu jest zbywalne, w formie umowy notarialnej, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

## **ZAMIANY**

### **§ 13**

1. Członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego mogą, za zgodą Zarządu, dokonywać zamiany zajmowanych lokali między sobą, jak również zamiany mieszkań z członkami innych spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.

2. Zamiana mieszkań między członkami spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 1, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez posiadaczy zamienianych lokali i zawarcia stosownej umowy.

### **§ 14**

Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę spółdzielczych lokatorskich lokali mieszkalnych na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków spółdzielni i ich rodzin.

### **§ 15**

1. Osoba zainteresowana zamianą spółdzielczego lokatorskiego lokalu mieszkalnego winna złożyć pisemny wniosek i określić w nim wymogi, jakie powinien spełniać nowy lokal mieszkalny.

2. Jeśli osoby zainteresowane zamianą ich spółdzielczych lokatorskich lokali mieszkalnych uzyskały pomiędzy sobą porozumienie wskazują we wniosku adresy tych mieszkań oraz występują do Zarządu spółdzielni o wyrażenie zgody na zamianę.

## § 16

1. Dział członkowsko - mieszkaniowy prowadzi rejestr wniosków o zamianę spółdzielczych lokatorskich lokali i pośredniczy w ich zamianie umożliwiając kontakt z innymi zainteresowanymi osobami, również spoza spółdzielni.
2. Wnioskiem o zamianę lokalu spółdzielnia jest związana przez okres roku od daty jego wpływu do spółdzielni, chyba, że przed upływem tego okresu osoba, która wniosek złożyła, pisemnie oświadczy, że nadal jest zainteresowana zamianą. W dniu złożenia oświadczenia termin ważności pierwotnego wniosku przedłuża się o kolejny rok.
3. W przypadku braku oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 oraz upływu rocznego terminu wniosek ten wygasa i jest usuwany z rejestru.

## § 17

1. Zamiany lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa lub odrębnej własności lokali odbywają się pomiędzy zainteresowanymi osobami poza spółdzielnią.
2. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny o statusie własnościowego prawa, bądź stanowiący odrębną własność wymaga przeniesienia prawa do tego lokalu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

## § 18

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednie postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

## **PRZEPISY KOŃCOWE**

## § 19

1. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 21.12.2018 r. Uchwałą nr 93/2018 i wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc Regulamin ustanawiania spółdzielczych praw do lokali oraz odrębnej własności lokali i zamiany lokali mieszkalnych uchwalony przez Radę Nadzorczą Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 31.05.2011 r. w oparciu o uchwałę nr 71/2011.