

**Regulamin  
przyjmowania w poczet członków (przyznawania lokali oraz garaży i miejsc  
postojowych w garażach wielostanowiskowych) w Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Oświata-Ochota”.**

I. Przyjmowanie w poczet członków.

§ 1

Członkiem Spółdzielni może być każda osoba fizyczna oraz osoba prawna, która spełnia jedno z następujących wymagań:

- 1) zgromadziła środki na wkład budowlany, albo zaliczkę na wkład budowlany w ustalonej przez Zarząd wysokości, albo
- 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu lub wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu, darowizny, licytacji lub umowy, albo
- 3) małżonek jej jest członkiem Spółdzielni.

§ 2

Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni:

- 1) osoby, której przysługuje roszczenie na podstawie art.17<sup>1</sup> ust. 6 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu, chyba że roszczenie to powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny które spowodowały wykluczenie dotyczą i tej osoby,
- 2) osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni.

§ 3

Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli ubiega się o zawarcie umowy o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu (mieszkalnego lub użytkowego), lub własności lokalu na warunkach określonych w umowie ze Spółdzielnią, albo nabyła prawo do lokalu w drodze czynności cywilno-prawnej.

§ 4

Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków winna złożyć pisemną deklarację członkowską oraz wpłacić zgodnie z postanowieniami statutu wpisowe i udziały.

§ 5

1. Decyzje o przyjęciu w poczet członków podejmuje Zarząd Spółdzielni zgodnie z postanowieniami statutu.
2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd w okresie nie dłuższym niż dwa miesiące od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
3. Przyjęcie powinno być potwierdzone podpisami Zarządu na deklaracji z podaniem daty podjęcia decyzji. O przyjęciu w poczet członków zainteresowany powinien być powiadomiony pisemnie w ciągu 14 od daty podjęcia decyzji.

4. O decyzji odmownej Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. W zawiadomieniu należy podać treść decyzji wraz z jej uzasadnieniem oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jej wniesienia, przy czym decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

## II. Zawieranie umów o budowę mieszkań.

### § 6

1. Z członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami, którzy wyrażą chęć finansowania nowo rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych, Zarząd zawiera pisemną umowę o budowę lokalu na zasadach przewidzianych w art. 17<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (lub art. 18 tej ustawy).

2. Umowa o budowę lokalu winna zobowiązywać strony do zawarcia (po wybudowaniu lokalu w stanie określonym w tej umowie) osobnej umowy o ustanowienie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, a ponadto zawierać:

a) zobowiązanie członka 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 (określonych w umowie o budowę lokalu).

b) określenie zakresu rzeczowego robót, które będą stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.

c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.

d) lokalizację, wielkość i rodzaj lokalu oraz planowany termin zakończenia.

e) wysokość zaliczki na wkład i harmonogram wpłat kolejnych rat.

f) tryb i skutki ewentualnego rozwiązania umowy o budowę.

g) inne postanowienia.

## III. Umowy o ustanowienie prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

### § 7

1. Z członkiem, który zawarł ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego i w pełni sfinansował koszty budowy tego lokalu, Zarząd zobowiązany jest zawrzeć pisemną umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub umowę notarialną o odrębną własność lokalu.

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

3. Przez powierzchnię użytkową lokalu użytkowego rozumie się powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń, również pomocniczych takich jak piwnice i powierzchni składowe.

## § 8

1. Za garaże, w rozumieniu niniejszego Regulaminu, należy rozumieć garaże wolnostojące lub wbudowane w budynkach, oraz wydzielone miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.

2. Z członkiem, który w pełni sfinansował koszty budowy garażu, zarząd zobowiązany jest zawrzeć umowę o ustanowienie spółdzielczego, własnościowego prawa do garażu lub o własność garażu, względnie udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## § 9

1. Zarząd Spółdzielni pisemnie informuje członków o terminie zasiedlenia objętego umową mieszkania, lokalu użytkowego lub garażu. Lokal winien być objęty w posiadanie w terminie 30 dni od daty postawienia go członkowi do dyspozycji.

2. W przypadku zawarcia z członkiem umowy o dostarczenie lokalu w stanie niewykończonym - lokale i garaże mogą być przekazane w stanie niewykończonym. W takim przypadku sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy określający zakres robót, które członek zamierza wykonać na własny koszt.

3. Przekazanie mieszkania, lokalu użytkowego bądź garażu, następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym winne być wyszczególnione ewentualne braki i usterki. Protokół podpisuje przedstawiciel Spółdzielni oraz zainteresowany członek.

4. Opłaty miesięczne za korzystanie z lokalu obowiązują od dnia postawienia go do dyspozycji członka, również w stanie niewykończonym.

5. W razie utraty uprawnień do lokalu, w którym na żądanie członka dokonano zmian w wykończeniu lokalu, członek pokrywa koszt przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

### IV. Najem lokali

## § 10

1. Lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, zrealizowane ze środków własnych Spółdzielni lub z kredytu bankowego pobranego przez Spółdzielnię, eksploatowane są na podstawie umowy najmu lub użyczenia zgodnie z Kodeksem Cywilnym.

2. Z najemcą lub użytkownikiem zawierana jest przez Spółdzielnię umowa najmu na czas oznaczony lub nieokreślony.

### V. Postanowienia końcowe

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 55/IV w dniu 22 maja 2006 roku. Został zaktualizowany Uchwałą nr 18/VII z dnia 15 lipca 2015 roku.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 22 maja 2006 roku.