

## Regulamin

### w sprawie: ustanawiania tytułów prawnych do lokali i regulującego zasady uzyskania członkostwa w Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

#### I. Postanowienia ogólne.

##### § 1.

1. Regulamin opracowany został na podstawie:

- a) Kodeksu cywilnego
- b) ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1285).
- c) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zm.)
- d) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: z 2018 r., poz. 1234 z późn. zm.)
- e) statutu Spółdzielni uchwalonego w dniu 15 czerwca 2018 r. przez Walne Zgromadzenie Członków KSM z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Sądzie Rejonowym w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego tj. 20 września 2018 r.
- f) Regulaminu prowadzenia inwestycji mieszkaniowych i budowy lokali o innym przeznaczeniu oraz zasad ustalania kosztów budowy i ostatecznego rozliczenia inwestycji.

##### § 2.

Regulamin określa tryb i zasady:

- a) ustanawiania członkostwa
- b) ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- c) ustanawiania prawa odrębnej własności lokali,
- d) przekształcania tytułów prawnych do lokali,
- e) zamiany i najmu spółdzielczych lokali mieszkalnych.

#### II. Ustanawianie członkostwa

##### § 3.

1. Członkostwo w Sp-ni powstaje z mocy ustawy. Wpis do rejestru członków KSM następuje w trybie i na zasadach określonych w Statucie Sp-ni poprzez:

- 1) dokonanie wpisu do rejestru członków Spółdzielni, na podstawie uchwały Zarządu Sp-ni osoby (lub małżonków, o ile prawo do lokalu przysługuje im wspólnie), której przysługuje:
  - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - c) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - d) ekspektatywa ustanowienia odrębnej własności lokalu,



- e) udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (dot. sytuacji, gdy wyboru członka dokonują: współwłaściciele w zgodnym pisemnym oświadczeniu, Sąd w postępowaniu nieprocesowym lub Spółdzielnia, gdy współwłaściciele nie dokonają zgodnego wyboru członka i pomimo wyznaczonego przez spółdzielnię terminu nie wystąpią do sądu w tej sprawie)
- 2) podjęcie przez Zarząd Sp-ni uchwały o przyjęciu w poczet członków osoby, która złożyła deklarację przystąpienia do Spółdzielni (lub małżonków, o ile prawo do lokalu przysługuje im wspólnie) i której przysługuje:
- odrębne prawo własności do lokalu,
  - udział w odrębnym prawie własności do lokalu (dot. sytuacji, gdy wyboru członka dokonują: współwłaściciele, w zgodnym pisemnym oświadczeniu, Sąd w postępowaniu nieprocesowym lub Spółdzielnia w sytuacji, gdy współwłaściciele nie dokonają zgodnego wyboru członka i pomimo wyznaczonego przez spółdzielnię terminu nie wystąpią do sądu w tej sprawie).
2. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt 1, Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków. O uchwale stwierdzającej nabycie członkostwa Zarząd zawiadamia członka pisemnie najpóźniej 14 dni od daty uchwały o stwierdzeniu członkostwa.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt 2, przyjęcia w poczet członków Nabywcy lokalu dokonuje Zarząd Spółdzielni. Osoba przystępująca do Spółdzielni staje się członkiem z chwilą przyjęcia przez Spółdzielnię, a przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji, a o uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.

### **III. Tryb i zasady ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.**

#### **§ 4.**

1. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i gospodarczych członków oraz poprawa warunków zamieszkiwania odbywa się poprzez ustanawianie na ich rzecz w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni następujących tytułów prawnych do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu:
- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego:
    - po byłym członku na rzecz osób mających ustawowe roszczenie o zawarcie umowy o ustanowieniu na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - na rzecz osób, które utraciły prawa członkowskie na skutek wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego w stosunku do których ustały przyczyny wygaśnięcia tego prawa w związku ze spłatą wszystkich zaległości z tytułu opłat mieszkaniowych.
  - prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu:
    - z nowych inwestycji,



- b) ze sprzedaży lokalu w trybie przetargu organizowanego przez Spółdzielnię (lokale odzyskane wolne w sensie fizycznym i prawnym)
- 3) prawa najmu lokalu mieszkalnego, który Spółdzielnia odzyskała po byłym najemcy i który dotychczas stanowił przedmiot najmu.
2. Członkowie mogą zakładać księgi wieczyste na przysługujące im lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

### **Zasady rozdziału lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu wybudowanych w ramach nowych inwestycji.**

#### **§ 5.**

1. W ramach nowych inwestycji mogą być budowane domy wielorodzinne i jednorodzinne oraz lokale o innym przeznaczeniu za środki własne członków lub osób niebędących członkami Spółdzielni, decydujących się na taką formę budownictwa.
2. Do budowy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu za środki własne, mogą przystępować członkowie Spółdzielni i osoby nie będące członkami spółdzielni.
3. Naboru chętnych, o których mowa w ust. 3 dokonuje się przez ogłoszenie w prasie lokalnej i na stronie internetowej KSM i na tablicach informacyjnych Spółdzielni.

#### **§ 6.**

1. Z członkami Sp-ni i osobami nie będącymi członkami sp-ni, a zainteresowanymi budową lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu za środki własne, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, po wpłaceniu co najmniej 20 % wartości wstępnego kosztu budowy lokalu. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje ekspektatywa ustanowienia odrębnej własności lokalu, co stanowi podstawę do wpisania ich do rejestru członków Sp-ni (dot. osób nie będących członkami sp-ni).
2. Rozwiązanie umowy o budowę lokalu w wyniku rezygnacji z ubiegania się o lokal realizowany za środki własne członka, jest równoznaczne ze stwierdzeniem ustania członkostwa w Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej (o ile członek nie posiada innego lokalu w zasobach sp-ni).
3. W przypadku rezygnacji z budowy lokalu, Spółdzielnia zwraca wniesiony wkład budowlany bez odsetek, w ciągu 30 dni od daty wniesienia środków przez osobę wstępującą w miejsce dotychczasowej, która zrezygnowała z budowy lokalu.
4. W przypadku żądania wcześniejszej wypłaty wkładu, gdy nie ma jeszcze osoby wstępującej, o której mowa w ust. 3, Spółdzielnia potrąca 15 % wysokości wymaganego wkładu jako część kosztów związanych z przygotowaniem inwestycji na dany lokal, zgodnie z postanowieniami zawartej umowy.

#### **§ 7.**

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu na warunkach odrębnej własności, powstaje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą, do której stosuje się przepisy § 33 e statutu.
2. Rozdział lokali budowanych za środki własne członków Spółdzielni i innych osób na numery budynków, mieszkań i kondygnacji, odbywa się przy zachowaniu kolejności pisemnych zgłoszeń.



## Zasady rozdziału lokali mieszkalnych z odzysku.

### § 8.

W ramach odzysku lokali mieszkalnych typu lokatorskiego, Spółdzielnia ustanawia dla członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność w wyniku nabycia mieszkania w trybie przetargu, zorganizowanego przez Spółdzielnię.

## IV. Tryb przenoszenia spółdzielczego lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębne prawo własności

### § 9.

1. Na pisemne żądanie członka lub członków (dot. małżonków, o ile uzyskali lokal w ramach wspólności ustawowej), któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o wyodrębnienie i przeniesienie własności lokalu, po uregulowaniu przez niego, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności, wszystkich zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni oraz pokrycia kosztu wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu.
2. Członek, któremu Spółdzielnia odmawia przeniesienia własności lokalu w odrębne prawo bez uzasadnionego powodu, może wystąpić do właściwego Sądu z pozwem o nakazanie złożenia przez Spółdzielnię stosownego oświadczenia woli.

## V. ZMIANY LOKALI MIESZKALNYCH.

### § 10.

1. Zamiana lokali (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, domu jednorodzinnego, prawa odrębnej własności) odbywa się w drodze cywilnoprawnej umowy zawartej w formie aktu notarialnego pomiędzy zainteresowanymi osobami.
2. W przypadkach zamian, o których mowa w ust. 1, sama umowa stron w formie aktu notarialnego przenosi wzajemne prawa na kontrahentów umowy i stanowi tytuł prawny do mieszkania.

## VI. ZASADY NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH

### § 11.

1. Spółdzielnia może wynajmować odzyskane lokale mieszkalne wolne w sensie fizycznym i prawnym, w stosunku do których wygasła umowa najmu.
2. Spółdzielnia może przyznać na warunkach najmu lokal mieszkalny byłemu członkowi Sp-ni w stosunku do którego Sąd orzekł eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego, o ile ten wyrazi zgodę na zawarcie z nim umowy najmu na wskazany przez Spółdzielnię lokal (odzyskany po byłym Najemcy) i wyrazi zgodę na wniesienie kaucji stanowiącej zabezpieczenie lokalu.
3. Najemca wnosi kwotę będącą zabezpieczeniem pokrycia należności z tytułu najmu lokalu przysługującej Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu, zwaną kaucją.

Wysokość kaucji ustala Zarząd Spółdzielni. Kaucja nie może przekroczyć 6-12- krotności miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Kaucję wnosi się przed objęciem lokalu mieszkalnego.

4. Kaucja podlega waloryzacji zgodnie z art. 6 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a w chwili przekazania do dyspozycji Spółdzielni lokalu mieszkalnego – podlega zwrotowi. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo potrącenia z kaucji ewentualnych zaległości czynszowych oraz za szkody wyrządzone w lokalu.
5. Prawa i obowiązki, wysokość czynszu i innych opłat oraz wysokość kaucji określają postanowienia umowy między najemcą, a Zarządem Spółdzielni. Czynsz za używanie najmowanego mieszkania obejmuje koszty ponoszone przez Spółdzielnię w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz inne koszty określone w umowie. Szczegółowe zasady dot. wysokości czynszu i opłat (zależnych i niezależnych od Spółdzielni) określa Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości garażowych i lokali użytkowych oraz ustalanie wysokości opłat za te lokale.
6. Po zawarciu umowy najmu, a przed wydaniem lokalu najemcy, strony sporządzają protokół w którym określa się stan techniczny lokalu. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.
7. Do najmu spółdzielczych lokali mieszkalnych mają zastosowanie przepisy Statutu Spółdzielni oraz Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dotyczy to również sytuacji po ustaniu stosunku najmu lokalu mieszkalnego.

#### § 12.

Szczegółowe zasady używania spółdzielczych lokali mieszkalnych oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określają obowiązujące w Spółdzielni regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Sekretarz Rady Nadzorczej KSM

*mgr Andrzej Marzec*

Przewodniczący Rady Nadzorczej KSM

*mgr inż. Ryszard Piotrowski*

**RADCA PRAWNY**  
*mgr Regina Stanich*