

UCHWAŁA NR 39/2019

Rady Nadzorczej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

z dnia 14.11.2019 r.

w sprawie:

uchwalenia „Regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali oraz najmu lokali mieszkalnych w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

Rada Nadzorcza Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie uprawnień wynikających z § 90 ust. 1 pkt 9 Statutu Spółdzielni, uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się „Regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali oraz najmu lokali mieszkalnych w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
2. Regulamin stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Jednocześnie traci moc „Regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali oraz zamiany i najmu lokali w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 34 w dniu 26.05.2011 r.

SEKRETARZ

RADY NADZORCZEJ



PRZEWODNICZĄCY

RADY NADZORCZEJ



RADA NADZORCZA
Otwockiej Spółdzielni
Mieszkaniowej

RADCA PRAWNY
Marek Radeusz Lenarczyk
WA-0920

*Załącznik do uchwały
Rady Nadzorczej nr 39/2019
z dnia 14.11.2019 r.*

REGULAMIN

**przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw
do lokali oraz najmu lokali mieszkalnych w Otwockiej
Spółdzielni Mieszkaniowej**

Uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 39 /2019 z dnia 14.11.2019 r.

Otwock 2019 r.



I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawą niniejszego regulaminu jest:

- 1) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2018 poz. 1285);
- 2) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845, z późn. zm.);
- 3) Statut Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 2

1. Członkostwo z mocy prawa

2. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
3. Jeżeli prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należą do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepis ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 3

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa, z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu



mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;

- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 41 Statutu Spółdzielni z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
 3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w § 41 Statutu Spółdzielni i pozostają członkami Spółdzielni. W takim przypadku, osobom niebędącymi członkami w chwili nabycia prawa do lokalu członkostwa nie ustanawia się.
 4. Jeżeli prawo określone w § 57 Statutu Spółdzielni zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w § 57 i pozostają członkami Spółdzielni.
 5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zaistnieniu okoliczności będących podstawą jego członkostwa z mocy prawa..
 6. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania o fakcie ustania członkostwa byłego małżonka oraz śmierci małżonka.
 7. W celu potwierdzenia powstania członkostwa w Spółdzielni osoba fizyczna zobowiązana jest przedstawić:
 - 1) Gdy jest małżonkiem członka Spółdzielni – dokument potwierdzający zawarcie małżeństwa;
 - 2) Gdy prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa – dokument potwierdzający prawomocne orzeczenie rozwodu lub unieważnienia małżeństwa



- oraz prawomocne postanowienie sądu o podziale prawa do lokalu lub zgodne oświadczenie stron w tym zakresie z podpisami notarialnie poświadczonymi;
- 3) Gdy na skutek śmierci małżonka przypadło jej lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom – odpis aktu zgonu małżonka;
 - 4) W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu i zgłoszenia roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy o lokatorskie prawo do lokalu w trybie art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy;
 - 5) W przypadku, gdy roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, przypadło kilku osobom a nie są oni małżonkami i zgłoszenia się kilku uprawnionych, w zakresie roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty – orzeczenie sądu;
 - 6) Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni – orzeczenie sądu;
 - 7) Gdy nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności lokalu – dokument potwierdzający nabycie (akt notarialny, prawomocne orzeczenie sądu).
8. Osoba o której mowa w ust. 7 powinna dostarczyć oryginalne dokumenty lub poświadczone za zgodność z oryginałem zgodnie z § 10 ust. 3 Statutu Spółdzielni.



2. Członkostwo na podstawie złożonej deklaracji

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Warunkiem przyjęcia jest złożenie pisemnej deklaracji zgodnie z § 5. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje swoje członkostwo w Spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
4. W przypadku, gdy prawo odrębnej własności lokalu przypadło kilku osobom a nie są oni małżonkami, osoba która chce zostać członkiem Spółdzielni składa oświadczenie o zakresie przyjęcia w poczet członków - o ile nie złożono zgodnego oświadczenia woli przez wszystkich udziałowców prawa odrębnej własności komu przypadnie członkostwo.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych zastosowanie mają przepisy § 3 ust 7 pkt 6.

3. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób o których mowa w § 4 ust. 1 i 4 jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać:
 - imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania w przypadku osoby fizycznej, a w odniesieniu do osoby prawnej jej nazwę i siedzibę,
 - adres do korespondencji,
 - numer ewidencyjny PESEL w przypadku osoby fizycznej a w przypadku osoby prawnej nr ewidencyjny REGON;Dodatkowo w przypadku posiadania numer telefonu oraz adres email.
2. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej



zdolności do takich czynności – deklaracje podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

3. Wzory deklaracji przyjęcia w poczet członków Spółdzielni stanowią załączniki (odpowiednio nr 1,2,3) do niniejszego regulaminu.

4. Rejestr członków

§ 6

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, numer PESEL oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę oraz numer REGON), liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 r. udziałów, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. Zarząd wpisuje do rejestru członków Spółdzielni osoby, którym członkostwo w Spółdzielni powstało z mocy prawa lub na wniosek;
2. Zarząd skreśla z rejestru członków Spółdzielni :
 - 1) zmarłego członka – ze skutkiem od dnia śmierci;
 - 2) osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni – ze skutkiem od dnia jej ustania;
 - 3) osobę, której członkostwo ustało z mocy prawa lub za wypowiedzeniem.
3. Wpisu do rejestru i skreślenie z rejestru dokonuje się na posiedzeniu Zarządu, na podstawie oryginalnych dokumentów lub poświadczonych za zgodność z oryginałem, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

§ 7

1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 4 ust. .
4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dnia od podjęcia uchwały.
5. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od



daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Od uchwały Rady Nadzorczej dalsze odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie służą.

5. Wpisowe, udziały

§ 8

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 9 września 2017 r. wpisowego i udziału.
2. Jeżeli udział został wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 9 września 2017 r., to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały w wartości nominalnej.
3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni, jego spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały w wartości nominalnej, pod warunkiem okazania oryginału dokumentu stanowiącego podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot wpłat dokonanych na udziały, o których mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. Roszczenie byłego członka lub osób uprawnionych o zwrot udziałów wygasa w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa.
5. Spółdzielnia zwraca wpłaty na udziały w terminie dwóch miesięcy po zatwierdzeniu sprawozdanie finansowego za rok w którym były członek lub spadkobiercy byłego członka wystąpili z żądaniem zwrotu.
6. Po przyjęciu w poczet członków wpisowe nie podlega zwrotowi.

6. Ustanie członkostwa

§ 9

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w tym wygaśnięcia na podstawie prawomocnego orzeczenia Sądu, o którym mowa w art. 11 ust 1¹ i 1⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu o której mowa w § 13;



- 7) utraty spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności w postępowaniu egzekucyjnym lub upadłościowym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni;
 - 8) utraty spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni;
 - 9) członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia - przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokalu. Członkostwo ustaje w chwilę podjęcia uchwały, chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie;
 - 10) członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w danej nieruchomości z upływem 3 miesięcy od daty wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, o ile właściciele lokali nie podjęli uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 11) śmierci członka;
 - 12) ustania osoby prawnej;
 - 13) w innych przypadkach określonych przepisami prawnymi.
2. Jeżeli członkowi Spółdzielni przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.

7. Wypowiedzenie członkostwa

§ 10

1. Członek Spółdzielni posiadający prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni i rozpoczyna się od następnego dnia po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.



III. Ustanawianie praw do lokali

§ 11

1. Dla zaspokojenia potrzeb lokalowych członków, Spółdzielnia może na ich rzecz ustanawiać :
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 2) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowy udział we własności garażu wielostanowiskowego.
2. Spółdzielnia może wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 12

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o której mowa w ust.2.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo, lokal mieszkalny do używania. Osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w statucie Spółdzielni i tejże umowie.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź



jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

9. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
10. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001r. przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowieniu tego prawa.

§ 13

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:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego 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 wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy;
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu;
- 6) inne postanowienia określone w Statucie.

2. Prawo odrębnej własności

§ 14

1. Umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego zawiera się z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu:
 - 1) z którą Spółdzielnia uprzednio zawarła umowę o budowę lokalu mieszkalnego i umowa ta została w całości zrealizowana;
 - 2) która wygrała przetarg na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.



2. Do prawa odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia o prawie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
3. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w budynku nowo budowanym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
4. 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 do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie 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 powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę;
 - 6) terminy wpłat wkładu budowlanego;
 - 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy;
 - 8) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej;
 - 9) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 15

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 52 ust. 3 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 lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Odrębna własność lokalu powstaje po dokonaniu wpisu do księgi wieczystej z mocą od daty złożenia wniosku o dokonanie takiego wpisu.



3. Informowanie o wolnych mieszkaniach do ustanowienia tytułu prawnego

§ 16

1. O każdorazowym rozpoczęciu realizacji inwestycji mieszkaniowych i warunkach składania ofert na uzyskanie prawa do lokali w planowanych do realizacji budynkach Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany poinformować poprzez odpowiednie ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Tryb informowania o mieszkaniach z tzw. odzysku określa Regulamin przeprowadzania przetargów na zbycie lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym.
3. Tryb informowania o mieszkaniach do wynajmu określony jest w § 24.

4. Kolejność zawierania umów

§ 17

Umowy na ustanowienie tytułu prawnego do lokali zawierane są według kolejności zgłoszeń a w przypadku przetargów z osobami, które zaproponowały najlepszą ofertę.

5. Ustanowienie praw do lokali z tzw. odzysku

§ 18

Szczegółowy tryb ustanawiania praw do lokali z tzw. odzysku jest uregulowany w Regulaminie przeprowadzania przetargów na zbycie lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym.

6. Zasady zasiedlania mieszkań

§ 19

1. Członek powinien dokonać wszelkich niezbędnych formalności związanych z uzyskaniem tytułu prawnego do zaproponowanego lokalu a w szczególności zgromadzić na koncie Spółdzielni niezbędne środki na wkład mieszkaniowy.
2. W wypadku niedokonania obowiązków, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia może uchylić się od skutków prawnych oświadczenia woli dotyczącego zaproponowanej lokalizacji.

§ 20

Spółdzielnia powiadamia na piśmie członka o dacie postawienia do jego dyspozycji zarezerwowanego dla niego lokalu. W piśmie tym Spółdzielnia określa również początek i wysokość naliczania opłat za korzystanie z lokalu.



§ 21

Przy objęciu lokalu sporządzany jest protokół zdawczo-odbiorczy, który zawiera opis stanu technicznego lokalu i jego wyposażenia. Protokół jest podpisywany przez obejmującego lokal i przedstawiciela Spółdzielni, zgodnie Regulaminem używania lokali i porządku domowego.

IV. Najem lokali mieszkalnych

§ 22

1. Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości może wynajmować lokale mieszkalne w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność a także w budynkach przez nią dzierzawionych (poddzierżawa) lub wynajmowanych (podnajem) od innych podmiotów.
2. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być zarówno członkowie jak i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.

§ 23

1. Najem lokali mieszkalnych odbywa się w trybie wyboru ofert.
2. Wybór ofert dla wynajmu lokali mieszkalnych organizuje Zarząd Spółdzielni.
3. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane, za zgodą Zarządu Spółdzielni, bez stosowania procedury wyboru ofert w następujących przypadkach:
 - 1) Przy przedłużeniu umowy z obecnym najemcą na kolejny okres lub przekształcenia umowy terminowej na bezterminową;
 - 2) przy zachowaniu ciągłości najmu, gdy oferowane przez następcę warunki najmu są co najmniej równorzędne z postanowieniami umowy zawartej z dotychczasowym najemcą;
 - 3) dla członków Spółdzielni, którzy utracili możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym mieszkaniu na skutek klęski żywiołowej (pożaru, katastrofy budowlanej);
 - 4) na czas remontu budynku, nie dłużej niż 12 miesięcy przypadkach określonych w art. 6 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 5) dla pracowników Spółdzielni, jeżeli jest to uwarunkowane względami ekonomicznymi;
 - 6) utraty prawa do lokalu lub roszczenia o to prawo przez byłych członków lub osób bliskich byłych członków.
4. Wysokość czynszu jest każdorazowo ustalana przez Zarząd Spółdzielni. Ustalając wysokość czynszu najmu Zarząd powinien uwzględniać poziom ustalonych przez Radę Nadzorczą stawek bazowych czynszu i odszkodowania za bezumowne



korzystanie z lokali oraz wartości rynkowe czynszu najmu w określonych nieruchomościach (w tym standardu wynajmowanych lokali). Stawki zatwierdzone przez Radę Nadzorczą powinny być traktowane jako minimalne.

§ 24

1. Ogłoszenia o wolnym lokalu mieszkalnym do wynajęcia zamieszcza się co najmniej 10 dni przed terminem składania ofert:
 - 1) na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni;
 - 2) w witrynie lokalu do wynajęcia ;
 - 3) stronie internetowej Spółdzielni;
 - 4) na łamach biuletynu OSM wychodzącego w zbieżnym terminie do ogłoszenia;
 - 5) w sytuacjach uzasadnionych również w lokalnej prasie.
2. Ogłoszenie o którym mowa w ust. 1 powinno zawierać następujące informacje:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni;
 - 2) krótki opis wynajmowanego lokalu mieszkalnego;
 - 3) termin i miejsce składania ofert;
 - 4) adresy, telefony kontaktowe do osób upoważnionych do udzielania szczegółowych informacji o lokalu lub terenie;
 - 5) minimalna wysokość stawki czynszu, o którym mowa w § 29 ust.1 pkt.1;
 - 6) informację o możliwości unieważnienia prowadzonego przetargu bez podawania przyczyn.
 - 7) Informacje o konieczności wnoszenia przez najemcę opłat niezależnych od Spółdzielni oraz innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego, których wysokość zostanie określona najpóźniej w dniu podpisania umowy.
3. W przypadku braku ofert w pierwszym terminie, kolejne ogłoszenia o wolnym lokalu mieszkalnym można zamieścić bez wskazania terminu składania ofert.

§ 25

1. Oferenci powinni zapoznać się z treścią niniejszego regulaminu oraz z Regulaminem używania lokali i porządku domowego.
2. Z ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego wyklucza się oferentów, którzy w ciągu ostatnich trzech lat przed wszczęciem postępowania wyrządzili szkodę i jej nie pokryli lub nie wywiązywali się z zawartych ze Spółdzielnią umów i zalegają z opłatami.



§ 26

Złożona oferta winna zawierać:

- 1) imię i nazwisko i adres zamieszkania, nr telefonu oferenta a w przypadku osoby prawnej – nazwę, adres, telefon, wypis z rejestru sądowego lub z ewidencji działalności gospodarczej, umowę spółki cywilnej, imię i nazwisko osoby upoważnionej do reprezentowania podmiotu;
- 2) oświadczenie o nie zaleganiu w podatkach i składkach ZUS – dotyczy osób prawnych;
- 3) oświadczenie, że zapoznano się z Regulaminem przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali oraz najmu lokali mieszkalnych w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Regulaminem używania lokali i porządku domowego i przyjmuje się je bez zastrzeżeń;
- 4) proponowaną wysokość czynszu najmu w zł / m² brutto, równą lub wyższą niż określona w ogłoszeniu o przetargu.

§ 27

1. Do przeprowadzenia procedury wyboru najemcy, Zarząd powołuje komisję przetargową.
2. Wyboru oferty dokonuje Zarząd Spółdzielni po zasięgnięciu opinii Komisji przetargowej.
3. Zarząd Spółdzielni powiadamia oferentów o swojej decyzji w terminie siedmiu dni od daty posiedzenia Zarządu.
4. Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu w ciągu czternastu dni od dnia skutecznego doręczenia oferentowi zawiadomienia o wyborze jego oferty.
5. W przypadku złożenia identycznych ofert Zarząd Spółdzielni ma prawo do przeprowadzenia negocjacji z oferentami.

§ 28

1. Osoba wynajmująca lokal mieszkalny zobowiązana jest do wniesienia kaucji zabezpieczającej ewentualne roszczenia Spółdzielni.
2. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wpłaty oraz zasady jego zwrotu określa Zarząd w umowie najmu.
3. Zarząd Spółdzielni może zwolnić osobę fizyczną od wniesienia kaucji, o której mowa w ust.1 biorąc pod uwagę jej sytuację materialną.



§ 29

1. Najemca zobowiązany jest płacić Spółdzielni czynsz najmu, opłaty niezależne od Wynajmującego oraz inne opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, w tym:
 - 1) Czynsz w kwocie z przetargu;
 - 2) Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu ustalone odpowiednio do uchwał Rady Nadzorczej OSM;
 - 3) Opłata za wymianę wodomierza;
 - 4) Centralne ogrzewanie;
 - 5) Woda i ścieki;
 - 6) Wywóz nieczystości.
2. W przypadku braku możliwości oszacowania kosztów mediów bezpośrednio przypadających na dany lokal mieszkalny, Zarząd Spółdzielni ustala odpłatność w formie ryczału.
3. Zmiany stawek czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego dokonuje Zarząd Spółdzielni. W przypadku indeksacji wynikającej z umowy oraz zmiany stawek niezależnych od Spółdzielni, w formie jednostronnego pisemnego zawiadomienia.

§ 30

1. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych lokalu umożliwiających prawidłowe wykorzystywanie lokalu przez najemcę,
2. Wynajmujący lokal mieszkalny zobowiązany jest do prawidłowego eksploataowania lokalu, dokonywania napraw wynikających z użytkowania lokalu jak również napraw określonych w kodeksie cywilnym i innych obowiązujących przepisach.
3. W przypadku awarii wewnątrz lokalu najemca zobowiązany jest do udostępnienia go celem dokonania niezbędnych napraw.
4. Stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń określa protokół zdawczo-odbiorczy, który stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.
5. Zasady rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi mieszkanie i obowiązki zwalnającego mieszkanie określone są w Regulaminie używania lokali i porządku domowego.
6. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego, na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.



§ 31

Szczegółowe zasady wynajmu lokalu mieszkalnego określa umowa najmu lokalu mieszkalnego podpisana przez Zarząd Spółdzielni i najemcę.

§ 32

Do najmu lokalu mieszkalnego w sprawach nie uregulowanych w Statucie, niniejszym regulaminie i w umowie najmu mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 33

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 39 /2019 w dniu 14.11.2019 z mocą obowiązującą z dniem podjęcia uchwały, jednocześnie traci moc „Regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali oraz zamiany i najmu lokali w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.05.2011 r.

RADA NADZORCZA
Otwockiej Spółdzielni
Mieszkaniowej





.....
/Imię i nazwisko/

DEKLARACJA PRZYSTĄPIENIA DO SPÓŁDZIELNI

Ja, niżej podpisany/a działając jako przedstawiciel ustawowy

/Imię i nazwisko/

zamieszkałego/ej w ul.
wnoszę o przyjęcie go w poczet członków Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Otwocku ul.
Andriollego 54

Adres do korespondencji /jeśli jest inny niż adres zamieszkania

.....
Data i miejsce urodzeniaPESEL

Nr telefonu

Adres mailowy

Dotyczy lokalu

Oświadczam, że po przyjęciu mnie do Spółdzielni zobowiązuję się stosować do przepisów Statutu, regulaminów, uchwał Walnego Zgromadzenia Członków oraz uchwał Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, w szczególności dotyczących obowiązków finansowych i zasad użytkowania lokali oraz porządku domowego.

Poinformowano mnie, że zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych: 1) Administratorem danych osobowych jest Otwocka Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Otwocku (05-400), ul. Andriollego 54, nr tel. (22) 779 40 27, e-mail: sekretariat@otwockasm.com.pl, zwana dalej: „Spółdzielnią” lub „Administratorem”; 2) dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych w Spółdzielni: nr tel. (22) 779 40 27, e-mail: iod@otwockasm.com.pl; 3) dane przetwarzane są w celu wykonywania działalności statutowej i ustawowej, na podstawie prawnej art. 6 ust. 1 b i c oraz art. 9 ust. 2 d ww. ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r., ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r., ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r., Statutu Spółdzielni i innych przepisów prawa ogólnie obowiązującego; 4) dane osobowe będą przekazywane odbiorcom danych osobowych, którzy wskażą podstawę prawną i interes prawny oraz podmiotom świadczącym na rzecz Spółdzielni usługi na podstawie zawartych umów i umów o powierzenie danych; 5) dane będą przechowywane przez okres niezbędny do dochodzenia roszczeń i obrony przed roszczeniami przez Administratora; 6) każdy ma prawo do żądania od Administratora dostępu do danych osobowych dotyczących osoby, której dane dotyczą, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania lub o prawie do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także o prawie do przenoszenia danych; 7) każdy ma prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych; 8) podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym; 9) osoba, której dane dotyczą, jest zobowiązana do ich podania, konsekwencją niepodania danych jest brak możliwości realizacji przez Administratora a zadań ustawowych i statutowych.

Otwock, dnia.....

.....

/czytelny podpis przedstawiciela ustawowego/

Przyjęty/a w poczet członków Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą Zarządu Spółdzielni
z dnia protokół nr

.....

Pieczętka Spółdzielni i podpisy członków Zarządu/osób upoważnionych



.....
/Nazwa osoby prawnej/

DEKLARACJA PRZYSTĄPIENIA DO SPÓŁDZIELNI

Wnoszę o przyjęcie w poczet członków Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Otwocku ul. Andriollego 54.....

.....
/Nazwa osoby prawnej/

z siedzibą w

Adres do korespondencji /jeśli jest inny niż adres siedziby/

.....
REGON

Nr telefonu

Adres mailowy

Dotyczy lokalu

Oświadczam, że po przyjęciu mnie do Spółdzielni zobowiązuję się stosować do przepisów Statutu, regulaminów, uchwał Walnego Zgromadzenia Członków oraz uchwał Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, w szczególności dotyczących obowiązków finansowych i zasad użytkowania lokali oraz porządku domowego.

Poinformowano mnie, że zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych: 1) Administratorem danych osobowych jest Otwocka Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Otwocku (05-400), ul. Andriollego 54, nr tel. (22) 779 40 27, e-mail: sekretariat@otwockasm.com.pl, zwana dalej: „Spółdzielnią” lub „Administratorem”; 2) dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych w Spółdzielni: nr tel. (22) 779 40 27, e-mail: iod@otwockasm.com.pl; 3) dane przetwarzane są w celu wykonywania działalności statutowej i ustawowej, na podstawie prawnej art. 6 ust. 1 b i c oraz art. 9 ust. 2 d ww. ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r., ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r., ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r., Statutu Spółdzielni i innych przepisów prawa ogólnie obowiązującego; 4) dane osobowe będą przekazywane odbiorcom danych osobowych, którzy wskażą podstawę prawną i interes prawny oraz podmiotom świadczącym na rzecz Spółdzielni usługi na podstawie zawartych umów i umów o powierzenie danych; 5) dane będą przechowywane przez okres niezbędny do dochodzenia roszczeń i obrony przed roszczeniami osoby, której dane dotyczą, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania lub o prawie do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także o prawie do przenoszenia danych; 7) każdy ma prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych; 8) podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym; 9) osoba, której dane dotyczą, jest zobowiązana do ich podania, konsekwencją niepodania danych jest brak możliwości realizacji przez Administratora a zadań ustawowych i statutowych.

Otwock, dnia.....

.....
/pieczętka, podpis lub podpisy osób uprawnionych do reprezentacji/

Przyjęty/a w poczet członków Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą Zarządu Spółdzielni z dnia protokół nr

.....
Pieczętka Spółdzielni i podpisy członków Zarządu/osób upoważnionych