

UCHWAŁA RADY NADZORCZEJ NR 44 Z DNIA 12.12.2007r.

**REGULAMIN PRZEKSZTAŁCENÍ
WŁASNOŚCIOWYCH SPÓŁDZIELCZYCH PRAW DO LOKALI
W ODREBNĄ WŁASNOŚĆ LOKALI
W MWSM „ STĄGIEWNA ”**

W celu wykonania Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych w przedmiocie przekształcania własnościowych spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych/użytkowych w odrębną własność członków Spółdzielni, jak też przekształcania własnościowych spółdzielczych praw do miejsc postojowych w odrębną współwłasność wielostanowiskowego lokalu garażu uchwała się niniejszy Regulamin:

§ 1

Realizacja roszczeń Spółdzielni o nabycie prawa do gruntu

1. W razie ujawnienia zabudowania przez Spółdzielnię przed dniem 05.12.1990r., na podstawie pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie, posiadanego przez Spółdzielnię gruntu, w stosunku do którego Spółdzielnia nie legitymuje się prawem własności ani prawem użytkowania wieczystego, Spółdzielnia niezwłocznie wystąpi do właściciela gruntu z roszczeniem o wykup przedmiotowego gruntu. Wykup w/w gruntu przez Spółdzielnię następuje za zapłatą wartości ceny rynkowej gruntu.
2. Jeżeli właścicielem przedmiotowego gruntu jest Skarb Państwa lub gmina, zamiast przeniesienia własności może on być oddany Spółdzielni w użytkowanie wieczyste.

§ 2

Rozgraniczenie i podział nieruchomości

1. W razie ujawnienia potrzeby dokonania rozgraniczenia lub podziału nieruchomości gruntowych, na których posadowiona jest nieruchomość budynkowa Spółdzielni (jeżeli bez tych czynności oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali położonych w tej nieruchomości budynkowej jest niemożliwe), Spółdzielnia niezwłocznie podejmie czynności mające na celu rozgraniczenie i podział.
2. Koszty czynności, o których mowa w pkt. 1 ponosi Spółdzielnia, o ile nie zrefunduje ich Skarb Państwa. Z chwilą zawarcia z członkiem Spółdzielni umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu na członka członek jest obowiązany zwrócić Spółdzielni przedmiotowe koszty w części proporcjonalnej do swojego lokalu.

§ 3

Określenie odrębnego przedmiotu własności

1. W okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości Spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości.
2. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

K. K.

3. Uchwała, o której mowa w ust. 2, powinna określać:
 - a. oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - b. rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje,
 - c. wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu (obliczaną zgodnie z art. 3 ust. 3-6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali) wg stosunku powierzchni całkowitej danego lokalu wraz z powierzchnią całkowitą pomieszczeń do niego przynależnych do powierzchni całkowitej wszystkich lokali wraz z powierzchnią całkowitą pomieszczeń do nich przynależnych – liczonej wg normy PN-ISO-9836
 - d. oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
 - e. przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
 - ✓ kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
 - ✓ dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek,
4. Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale zarządu spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali.
5. Uchwały, o których mowa w ust. 2, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób.
6. Decyzje o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje zarząd spółdzielni. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.
7. Decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, podejmuje zarząd spółdzielni”.

§ 3'

1. „Projekty uchwał, o których mowa w art. 42 ust. 2, zarząd spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami niniejszej ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokal;
2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić zarządowi spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.
3. Zarząd spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 2, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.

Kleber

4. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 2, oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, zarząd spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie osoby, o których mowa w ust. 1, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby
5. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wystanych przez zarząd spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 1 i 4.
6. Uchwała, o której mowa w ust. 3, wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu zgodnie z przepisem ust. 5.
7. Prawomocna uchwała, o której mowa w ust. 1 jest podstawą oznaczenia lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni;
8. W przypadku niemożności podjęcia uchwały przez Zarząd z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni (np. prowadzenia prac mających na celu wydzielenie dwóch lub więcej lokali z jednego, itp.) skutki braku takiej uchwały obciążają członka Spółdzielni”.

§ 4

Wniosek członka o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności

1. Celem przeprowadzenia przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu członek Spółdzielni, któremu przysługuje:
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, składa Zarządowi wniosek, zgodnie z art. 17¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Wniosek, o którym mowa w pkt.1, winien zawierać:
 - a) zgłoszenie roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo i przeniesienie własności tego lokalu na członka wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej
 - b) określenie położenia lokalu
 - c) powołanie przydziału lokalu, lub innych dokumentów na podstawie których nabyte zostało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - d) oświadczenie o uregulowaniu zobowiązań finansowych względem Spółdzielni, o których mowa z § 3 pkt.4e Regulaminu oraz § 2 pkt.2 Regulaminu, lub zobowiązanie do uregulowania tych zobowiązań przed zawarciem umowy.
 - e) Zobowiązanie do pokrycia kosztów ustanowienia odrębnej własności lokalu, kosztów przeniesienia własności lokalu, kosztów założenia księgi wieczystej i stosownych wpisów do tej księgi
 - f) Oświadczenie, czy z dniem przeniesienia własności wyodrębnionego lokalu członek zamierza czy też nie zamierza pozostać członkiem Spółdzielni

§ 5

Realizacja wniosku

1. Celem realizacji wniosku, o którym mowa w § 4 Zarząd w terminie 7 dni od dnia otrzymania tego wniosku przesyła wnioskodawcy rozliczenie zobowiązań finansowych, o których mowa w § 3 pkt 4e Regulaminu oraz w § 2 pkt.2 Regulaminu, a także zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W dokumencie rozliczenia Zarząd zakreśla termin 1 miesiąca na regulację przedmiotowych zobowiązań finansowych przez członka pod rygorem oddalenia wniosku.

K. Lebes

2. W razie terminowej regulacji przez członka zobowiązań, o których mowa w pkt.1 Zarząd podejmuje uchwałę zawierającą:
 - a) stwierdzenie złożenia przez członka wniosku w trybie art.17¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
 - b) uprawomocnienie się uchwały, o której mowa w § 3 określającej odrębny przedmiot własności lokalu będącego przedmiotem wniosku członka
 - c) określenie położenia lokalu
 - d) powołanie przydziału lokalu
 - e) stwierdzenie uregulowania przez członka wszelkich zobowiązań finansowych wobec spółdzielni
 - f) zgodę Zarządu na ustanowienie odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem wniosku i przeniesienie własności tego lokalu na członka
3. W razie nieprawomocności uchwały określającej odrębny przedmiot własności lokalu będącego przedmiotem wniosku Zarząd poinformuje wnioskodawcę na piśmie o w/w przeszkodzie oraz zobowiąże się do podjęcia właściwych czynności niezwłocznie po uprawomocnieniu się uchwały.

§ 6

Zawarcie umowy

W celu ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia na członka Spółdzielni własności tego lokalu strony należycie reprezentowane, w ustalonym terminie staną do podpisania stosownej umowy w formie aktu notarialnego.

Stawiający przedłożą notariuszowi:

1. odpis księgi wieczystej nieruchomości budynkowej, w której położony jest lokal będący przedmiotem umowy
2. prawomocną uchwałę Zarządu określającą: odrębny przedmiot własności lokalu, oznaczenie, położenie i powierzchnię lokalu; wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością lokalu; oznaczenie osób, którym przysługuje prawo żądania przeniesienia własności lokalu
3. prawomocną uchwałę Zarządu obejmującą zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie go na członka Spółdzielni oraz stwierdzającą wypełnienie przez członka Spółdzielni wszelkich zobowiązań wynikających z Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
4. uchwałę Zarządu stwierdzającą prawomocność uchwał, o których mowa w pkt. 2 i 3
5. uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, wyrażającą zgodę na zbycie na rzecz członka Spółdzielni, który w dniu zbycia wpłacił pełny wkład budowlany, lokalu objętego wnioskiem członka
6. przydział lokalu
7. zaświadczenie wydane w trybie art.2 ust.3 Ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali przez powołane do tego organy, stwierdzające samodzielność lokalu
8. rzuty piętra budynku z zaznaczonym lokalem

§ 6¹

„Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w § 6 Regulaminu w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni”.

K. Kubaś

§ 7

Koszty zawarcia umowy i ujawnienia prawa własności w księgach wieczystych

1. Koszty:
 - a) ustanowienia odrębnej własności lokalu
 - b) przeniesienia własności lokalu
 - c) urzędzenia księgi wieczystej dla wyodrębnionego lokalu
 - d) wpisu prawa własności
 - e) wydania odpisów księgi wieczystej ponosi członek Spółdzielni, na rzecz którego przeniesiono własność lokalu
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu wynosi 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 8

Osoba, która na podstawie ustawy i niniejszego Regulaminu może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Pozew wolny jest od opłaty sądowej, zaś koszty postępowania sądowego pokrywa Spółdzielnia”

§ 9

Prawo do miejsca postojowego/udział we współwłasności garażu

1. Postanowienia przepisów poprzedzających stosuje się odpowiednio do członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, o przekształcenie jego ograniczonego prawa rzeczowego w prawo współwłasności lokalu garażu.
2. W celu przekształcenia, o którym mowa w pkt.1, członek uprawniony do miejsca postojowego składa wniosek w trybie art. 17¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 10

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszego Regulaminu mają zastosowanie przepisy Statutu MWSM „Stągiewna”, Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z dnia 16.09.1982r. – Prawo spółdzielcze, jak też inne bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 11

Regulamin wchodzi w życie z dniem 12.12.2007

§12

Regulamin ma moc obowiązującą do czasu ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa na rzecz ostatniego członka spółdzielni.

PREZES ZAKŁADU

MIĘDZYAKŁADOWA WŁASNOŚCIOWA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"STĄGIEWNA"
80-750 Gdańsk ul. Spółdzielni 20 80 00 5

Khebes