

UCHWAŁA NR 13 / 2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Sycowie z dnia 27 października 2020 r.

*w sprawie: uchwalenia Regulaminu przyjmowania w poczet członków i ustanawiania
praw do lokali.*

Działając na podstawie § 90 pkt. 10 ppkt c i pkt. 11 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Sycowie Rada Nadzorcza postanawia :

§ 1

Uchwalić Regulamin przyjmowania w poczet członków i ustanawiania praw do lokali stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni .

§ 3

Traci moc Uchwała Nr 54/2005 z dnia 28.12.2005r.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

Sekretarz Rady Nadzorczej


Joanna Nowak

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Zbigniew Zuterek

**REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW
I USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady przyjmowania członków i ustanawiania praw do lokali.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - 1) Członku Spółdzielni – należy przez to rozumieć:
 - a) osobę fizyczną, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych,
 - b) osobę prawną, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub „ekspektatywa własności”,
 - 2) Wkładzie budowlanym – należy przez to rozumieć kwotę wniesioną przez członka do Spółdzielni na pokrycie kosztów budowy przypadających na dany lokal.
 - 3) Wkładzie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć kwotę wniesioną przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzenie części kredytu).
 - 4) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko - Własnościową w Sycowie.

II. Przyjmowanie w poczet członków.

§ 2

O członkostwo w Spółdzielni ubiegać się mogą osoby fizyczne i prawne.

§ 3

1. 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”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie

REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW I UTANAWIANIA PRAW DO LOKALI

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub „ekspektatywa własności”.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 4

Członkostwo w Spółdzielni powstaje 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 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6 niniejszego ustępu.
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
- 7) 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

REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW I UTANAWIANIA PRAW DO LOKALI

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.

§ 5

1. Osoby, którym przysługuje fakultatywne uprawnienie ubiegania się o członkostwo w Spółdzielni winny złożyć pisemną deklarację przystąpienia do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać:
 - 1) dane personalne bądź nazwę w przypadku osób prawnych.
 - 2) dane lokalu, do którego Wnioskodawcy przysługuje tytuł prawny warunkujący uzyskanie członkostwa w Spółdzielni.
 - 3) tytuł prawny do lokalu wraz z potwierdzającym tą okoliczność dokumentem stanowiącym załącznik do wniosku.
 - 4) adres do korespondencji w Polsce.
 - 5) wskazanie, czy wnioskodawca pozostaje jedyną osobą, której przysługuje tytuł prawny warunkujący uzyskanie członkostwa w Spółdzielni.
 - 6) podpis wnioskodawcy, bądź podpis przedstawiciela ustawowego w przypadku, w którym wnioskodawca nie ma zdolności do czynności prawnych lub ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

2. Osoby, które uzyskały członkostwo z mocy prawa, lub na podstawie orzeczenia Sądu zobowiązane są niezwłocznie powiadomić o tym Spółdzielnie na piśmie. Pismo powinno zawierać:
 - 1) dane personalne bądź nazwę w przypadku osób prawnych.
 - 2) dane lokalu, do którego przysługuje im tytuł prawny warunkujący uzyskanie członkostwa w Spółdzielni.
 - 3) tytuł prawny do lokalu wraz z potwierdzającym tą okoliczność dokumentem stanowiącym załącznik do wniosku.
 - 4) adres do korespondencji.
 - 5) wskazanie, czy pozostają jedyną osobą, której przysługuje tytuł prawny warunkujący uzyskanie członkostwa w Spółdzielni.

**REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW
I UTANAWIANIA PRAW DO LOKALI**

- 6) podpis wnioskodawcy, bądź podpis przedstawiciela ustawowego w przypadku, w którym wnioskodawca nie ma zdolności do czynności prawnych lub ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

§ 6

1. Decyzję o przyjęciu w poczet członków osoby, której przysługuje fakultatywne uprawnienie ubiegania się o członkostwo w Spółdzielni podejmuje Zarząd w formie uchwały. **Członkostwo w Spółdzielni powstaje z dniem złożenia deklaracji członkowskiej.**
2. Uchwała powinna być podjęta w terminie 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
3. Przyjęcie w poczet członków stwierdza się w deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

§ 7

Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 5 niniejszego Regulaminu.

§ 8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w przypadku członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), adres do korespondencji, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

III. Ustanawianie praw do lokali.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 9

1. 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 w statucie Spółdzielni.

**REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW
I UTANAWIANIA PRAW DO LOKALI**

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Umowa ta powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 10

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 11

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 12

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 13

Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowienie tego prawa.

**REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW
I UTANAWIANIA PRAW DO LOKALI**

§ 14

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanawiane na rzecz osoby prawnej.

§ 15

Osoba uzyskująca w trybie przetargu prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi kwotę wartości lokalu ustaloną w wyniku przetargu. Wpłata wartości rynkowej lokalu jest warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu.

§ 16

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w usm i statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
5. Roszczenie, o którym mowa w ust. 4, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

**REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW
I UTANAWIANIA PRAW DO LOKALI**

§ 17

1. Warunkiem wypłaty osobie uprawnionej wartości lokalu po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest opróżnienie lokalu. W przypadku, w którym wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego, po uprzednim opróżnieniu lokalu. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 usm.
3. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
4. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 18

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

**REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW
I UTANAWIANIA PRAW DO LOKALI**

2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 19

1. Na żądanie pisemne członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem ust. 2.
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków.
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 60 statutu.
2. W odniesieniu do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996 r. Nr 5 poz.32 ze zm.) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia przeznaczają na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

**REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW
I UTANAWIANIA PRAW DO LOKALI**

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 20

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w § 24 ust. 1 Statutu, jeżeli brak jest bliskich osób uprawnionych do nawiązania umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 usm.

§ 21

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie, którym spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało wspólnie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich prawo to przypadło. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.

§ 22

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. W wypadku wygaśnięcia na podstawie § 21 statutu Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, które nie przysługiwało obojgu małżonkom wspólnie roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
4. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 usm, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW I UTANAWIANIA PRAW DO LOKALI

mieszkalnego osobom bliskim w rozumieniu art. 2 ust. 5 usm, które miały wspólnie z osobą zmarłą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

§ 23

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje osobom bliskim osoby dotychczas uprawnionej z tytułu lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu.
2. Umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawierane z osobami, o których mowa w § 27 ust. 3 statutu Spółdzielni, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 27 ust. 3 i 4 statutu Spółdzielni konieczne jest złożenie w terminie jednego roku 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, 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, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.
4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób bliskich Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² usm.

§ 24

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

**REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW
I UTANAWIANIA PRAW DO LOKALI**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 25

Członkowie Spółdzielni, którym przed dniem 24.04.2001 r. przysługiwało własnościowe prawo do lokalu na podstawie dotychczasowych przepisów, zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 26

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 usm. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 27

Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 28

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 usm, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może wystąpić w trybie stosowanych odpowiednio

**REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW
I UTANAWIANIA PRAW DO LOKALI**

przepisów zawartych w art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z wnioskiem o zarządzenie przez Sąd przymusowej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 29

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 30

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu niewniesionego przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – również kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz należności z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 31

REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW I UTANAWIANIA PRAW DO LOKALI

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ usm.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną chyba, że nieruchomości 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 użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 32

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek Spółdzielni, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 33

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 34

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni prawomocne postanowienie o nabyciu praw do spadku lub notarialny akt poświadczenia dziedziczenia.

§ 35

**REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW
I UTANAWIANIA PRAW DO LOKALI**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 36

W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.

§ 37

Osoba uzyskująca w trybie przetargu prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi kwotę odpowiadającą wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 38

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 60 statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 39

Po śmierci członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w § 38, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 40

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 41

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz osoby fizycznej, prawnej, małżonków czy też kilku osób, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności uzyskuje to prawo z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa na jego rzecz w formie aktu notarialnego.
3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu 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, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym art. 1 ust. 3 usm, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 usm.

§ 42

REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW I UTANAWIANIA PRAW DO LOKALI

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 43

Umowa, o której mowa w § 42 powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności 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, który 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) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę.
- 6) terminów wpłat wkładu budowlanego.
- 7) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy.
- 8) terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz rozliczenie związanych z tym kosztów w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.
- 9) warunki rozwiązania umowy o budowę.

§ 44

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy druga strona lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 43, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

**REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW
I UTANAWIANIA PRAW DO LOKALI**

4. Po rozwiązaniu umowy sposób rozliczenia wzajemnych świadczeń nastąpi na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym.
5. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

§ 45

1. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Wkład budowlany albo zaliczkę na wkład budowlany osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu obowiązana jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jej rzecz odrębnej własności lokalu.
4. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostającej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat – określa Zarząd.
5. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczania na poszczególne lokale uchwała Rada Nadzorcza. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
6. W razie zbycia prawa odrębnej własności lokalu, a także lokalu o innym przeznaczeniu, wszystkie raty, o których mowa w ust. 4, stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy prawo odrębnej własności lokalu przechodzi na osobę bliską członka Spółdzielni chyba, że co innego wynika z umowy kredytowej dotyczącej danego lokalu.

§ 46

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 42 i §43, powstaje „ekspektatywa własności”.
2. „Ekspektatywa własności” jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW I UTANAWIANIA PRAW DO LOKALI

3. Nabycie „ekspektatywy własności” obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
4. Umowa zbycia „ekspektatywy własności” powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 47

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje „ekspektatywa własności”.

§ 48

1. Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne), nie jest zaliczana na wkład budowlany. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane mogą być bezpośrednio między członkiem zbywającym prawo odrębnej własności lokalu, a nabywcą tego prawa.
2. W przypadku zbycia „ekspektatywy własności”, rozliczenie z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego winno nastąpić bezpośrednio pomiędzy ustępującym zbywcą, a nabywcą.

§ 49

Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 50

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, albo nabywcy „ekspektatywy własności” - odrębną własność lokalu najpóźniej 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.

**REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW
I UTANAWIANIA PRAW DO LOKALI**

2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez stronę umowy o budowę lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
5. Zawarcie umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wynikającej z zawarcia umów o budowę lokalu.

§ 51

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą wydania lokalu członkowi.
2. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 52

1. Jeżeli w określonym budynku położonym w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

**REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW
I UTANAWIANIA PRAW DO LOKALI**

2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie odpowiednio regulacje zawarte w art. 27 usm. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.
3. W zakresie nieuregulowanym w usm do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.
4. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 usm. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
5. Przepisów ustawy o własności lokali dotyczących wspólnoty mieszkaniowej i zebrania właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ usm i art. 26 usm. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
6. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli w budynku położonym w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
7. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w obrębie danej nieruchomości.
8. Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych.