

**REGULAMIN**  
**PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW USTANAWIANIA PRAW DO LOKALI**  
**MIESZKALNYCH I LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU,**  
**W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI” W GORZOWIE WLKP.**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**Zakres regulacji**

**§ 1**

1. Podstawą prawną niniejszego regulaminu są:

- ustawa z dnia 16.09.1982r. - Prawo spółdzielcze,
- ustawa z dnia 15.12.2000r. - o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Statut Spółdzielni.

2. Regulamin określa zasady i sposób przyjmowania członków Spółdzielni, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”.

**II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI**

**Członkostwo z mocy prawa**

**§ 2**

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 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. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

**Członkostwo na podstawie złożonej deklaracji**

**§ 3**

1. 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.

2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji.

3. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni drukiem deklaracji. Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać:

- 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania,
- 2) nazwę i siedzibę – w przypadku osoby prawnej.

Druk deklaracji stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu.

4. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.

1

5. Zarząd zawiadamia pisemnie osobę, o której mowa w ust. 1 o przyjęciu jej w poczet członków

Spółdzielni w ciągu dwóch tygodni od dnia złożenia deklaracji.

## Powstanie członkostwa

### § 4

1. 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 § 39 ust. 6 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 39 ust. 3 i 5 Statutu, jeżeli przed upływem tego terminu, jedna z osób, o których mowa w § 39 ust. 3 lub 5 Statutu złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 44 ust. 1 Statutu.
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o którym mowa w § 39 ust. 6 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 39 ust. 3 lub 5 Statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. 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.

3. W przypadku, gdy wszystkie uprawnione osoby są zgodne co do członkostwa jednej z nich, obowiązane są złożyć do Spółdzielni stosowne oświadczenie w formie pisemnej.

4. W celu potwierdzenia powstania członkostwa w Spółdzielni w przypadkach wskazanych w § 4 ust.1, osoba fizyczna zobowiązana jest przedstawić:

- 1) gdy jest małżonkiem członka Spółdzielni – dokument potwierdzający fakt zawarcia małżeństwa,
- 2) gdy prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa – dokument potwierdzający prawomocne orzeczenie rozwodu lub unieważnienie 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 wypadku 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, w przypadku zgłoszenia kilku uprawnionych o przyjęciu do Spółdzielni rozstrzyga sąd, po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Zarząd,

2

5) gdy nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu – właściwy dokument potwierdzający ten fakt (akt notarialny, prawomocne postanowienie sądu, umowa).

5. Dokumenty wskazane w ust. 4 pkt. 1-5 złożone do Spółdzielni przez osoby uprawnione są następnie składane do akt członkowskich i są one podstawą dokonania zmian w rejestrze

członków.

### **Ustanie członkostwa**

#### **§ 5**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 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 ustanawianie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 11 ust. 1 Statutu,
- 7) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Jeżeli członkowi 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. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umowy o budowę lokalu lub lokali.

### **Wypowiedzenie członkostwa**

#### **§ 6**

1. Członek Spółdzielni posiadający własność do lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi Spółdzielni.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za zgodą stron okres wypowiedzenia może zostać skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### **Rejestr członków**

#### **§ 7**

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), datę przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia bądź wygaśnięcia członkostwa.
2. Spółdzielnia przyjmuje nowych członków wprowadzając ich do rejestru, o którym mowa w ust. 1.
3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

3

## **III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU**

### **Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych**

#### **§ 8**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni na warunkach określonych w Statucie,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni na warunkach określonych w Statucie,
- 3) wynajmowanie członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni oraz garaże i miejsca postojowe.

### **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

#### **§ 9**

1. 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, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem Spółdzielni.

Umowę zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione do lokalu mieszkalnego w nowej inwestycji przez Spółdzielnię po uprzednim zawarciu umowy o budowę lokalu zgodnie z § 33 ust. 1 Statutu Spółdzielni, a także do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia, na warunkach określonych w Statucie przeniosła na członka własność lokalu.

### **Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu**

#### **§ 10**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia z zastrzeżeniem § 39 ust. 3 i § 39 ust. 10 Statutu ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni oraz publikację w prasie lokalnej.

Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

2. Zasady i tryb przeprowadzania przetargu określa odrębny regulamin.

### **Odrębna własność**

#### **§ 11**

Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, następuje z chwilą zawarcia umowy w formie aktu notarialnego między członkiem a Spółdzielnią reprezentowaną przez Zarząd. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

#### **IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

##### **§ 12**

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w dniu 25 czerwca 2020 roku, Uchwałą nr 4/2020 z mocą obowiązującą od dnia 25 czerwca 2020 roku.
2. Traci moc Regulamin przyjmowania członków oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i ich zamiany w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gorzowie Wlkp. z dnia 27 lutego 2009 roku.