

# **Regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań w Pionkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

## **I. Postanowienia ogólne.**

### § 1.

Regulamin niniejszy opracowany został na podstawie :

1. Ustawy z dnia 16.09.1982r – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity – Dz. U. z 2003r Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.) zwaną dalej „prawem spółdzielczym”,  
Ustawy z dnia 25.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r Nr 116 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą”.
2. Statutu Spółdzielni.

## **II. Przyjmowanie członków.**

### § 2.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### § 3.

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań :
  1. małżonek jej jest członkiem Spółdzielni,
  2. spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
  3. wskutek śmierci małżonka przypadło jej lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
  4. jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, którego lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych w Statucie,

5. nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  6. nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,
  7. ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  8. oczekuje ustanowienia na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią :
    - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - b) prawa odrębnej własności lokalu.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
1. oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu,
  2. nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

#### § 4.

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, zawierający ich nazwiska i imiona, miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w powyższym 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.

#### § 5.

1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
2. Przystępując do Spółdzielni, staje się jej członkiem z chwilą przyjęcia w poczet członków.
3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie przez osobę ubiegającą się o przyjęcie podpisanej deklaracji członkowskiej zawierającej imię i nazwisko, adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę oraz siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów.

Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały i numerem protokołu.

5. Uchwała o przyjęciu powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Zarząd winien zawiadomić zainteresowanego o przyjęciu w poczet członków najdalej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
6. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 3.
7. W razie podjęcia uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie oraz pouczenie w sprawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej w tej sprawie jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### **III. Wpisowe, udziały i inne opłaty.**

#### § 6.

1. Wysokość wpisowego ustala się na kwotę 100,-zł.
2. Udział wynosi 200,-zł.
3. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny, zobowiązany jest zadeklarować:
  - a) osoba fizyczna – co najmniej 1 udział,
  - b) osoba prawna – co najmniej 50 udziałów.
4. Członek ubiegający się o lokal użytkowy lub garaż jest zobowiązany zadeklarować:
  - a) osoba fizyczna – co najmniej 1 udział w przypadku garażu,  
10 udziałów w przypadku lokali użytkowych,
  - b) osoba prawna – co najmniej 10 udziałów na garaż,  
50 udziałów na lokal użytkowy.
5. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.
6. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia zadeklarowanych udziałów i wpisowego w ciągu trzydziestu dni od dnia zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
7. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
8. Zwrot wpłat udziałów następuje w ciągu trzydziestu dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.

#### IV. Ustanawianie praw do lokali.

##### A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

###### § 7.

1. Przez umowę ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania na czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
6. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka całego lub części lokalu 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 użytkowanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
8. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
9. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługuje małżonkom wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

##### B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

###### § 8.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy lub licytanta.

## § 9.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
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 wymaga formy aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. 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.

## § 10.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, 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 własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego i garażu.

## § 11.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu, może należeć do kilku osób, z tym że 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.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

## § 12.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

D. Prawo odrębnej własności lokalu.

## § 13.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych w statucie.

## V. Zamiana lokali.

### § 14.

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

### § 15.

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - a) zamiana cywilna,
  - b) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

### § 16.

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 17.

1. Zamiana dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez Zarząd.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 18.

1. Zamiana lokali o statusie własnościowego prawa bądź stanowi odrębną własność wymaga formy aktu notarialnego.
2. Rozliczenia z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz określenie zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 19.

Warunkiem przeprowadzenia zamiany jest brak zaległości w opłatach czynszowych.

**VI. Postanowienia końcowe.**

§ 20.

Traci moc regulamin przyjmowania członków oraz przydziału, zamiany, rozdziału i najmu mieszkań w Pionkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pionkach z dnia 23.05.1997r.

§ 21.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Nr 31 z dnia 20.04.2010r. Rady Nadzorczej Pionkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej  
Nr 31 z dnia 20.04.2010r.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

.....  
Danuta Lipka

PRZEWODNICZĄCA  
RADY NADZORCZEJ

.....  
Anna Dziędzic