

# **Regulamin w sprawie nabycia i utraty członkostwa oraz określający zasady i kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

## **Podstawa prawna:**

1. Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 t.j
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 t.j. (dalej: usm.)
3. Statut Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej (dalej: statut).

## **NABYCIE CZŁONKOSTWA**

### **§ 1**

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych której:

- przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
- przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> usm lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> usm.

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. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego,

o których mowa w art. 17<sup>19</sup> usm lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> usm.

## § 2

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z mocy prawa z chwilą:

a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

b) nabycia ekspektatywy własności,

c) zawarcia umowy o nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,

e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 lub 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. f,

f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o którym 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.

2. Nabycie członkostwa z mocy prawa wiąże się z brakiem obowiązku składania deklaracji członkowskiej i wnoszenia wpisowego oraz udziału.

3. Członek spółdzielni, który nabył status członka z mocy prawa jest zobowiązany złożyć pisemne oświadczenie, zawierające w szczególności: imię i nazwisko, nr PESEL, adres zamieszkania lub adres do korespondencji (jeżeli jest on inny od adresu zamieszkania) oraz inne dane określone we wzorze oświadczenia, o którym mowa w § 5<sup>5</sup> statutu.

## § 3

1. Członkiem spółdzielni może zostać osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub jest właścicielem lokalu, a nie jest członkiem spółdzielni, jeżeli złoży deklarację członkowską i zostanie przyjęta w poczet członków spółdzielni.

2. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu przysługuje małżonkom wspólnie, mogą oni oboje ubiegać się o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

4. Deklaracja członkowska powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i zawierać podpis osoby ubiegającej się o członkostwo. Deklaracja osoby fizycznej powinna zawierać jej imię i nazwisko, pesel oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych – ich nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

#### § 4

1. Organem właściwym do podjęcia uchwały o przyjęciu w poczet członków lub odmowie przyjęcia jest Zarząd spółdzielni.

2. Przyjęcie w poczet członków spółdzielni potwierdzone zostaje podpisami na deklaracji dwóch członków Zarządu wraz z adnotacją o dacie uchwały o przyjęciu w poczet członków. Odmowa przyjęcia wymaga uzasadnienia.

3. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.

4. O uchwale w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.

#### § 5

1. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków spółdzielni zainteresowany może złożyć odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia doręczenia pisma Zarządu o odmowie przyjęcia; pismo winno zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o środku odwoławczym. Odwołanie winno zawierać uzasadnienie.

2. Rada Nadzorcza w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia odwołania jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie i podjąć uchwałę o uchyleniu uchwały Zarządu, względnie utrzymać ją w mocy. W przypadku utrzymania w mocy uchwały Zarządu, uchwała Rady Nadzorczej winna zawierać uzasadnienie. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.

3. O podjętej uchwale Zarząd powinien powiadomić zainteresowanego pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia.

4. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.

## § 6

Członkiem spółdzielni może być także najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 usm. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

## § 7

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa własności należy do więcej niż jednej osoby, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych członka spółdzielni wskazuje sąd w postępowaniu nieprocesowym. Termin wystąpienia do sądu określa spółdzielnia, przy czym jest on nie dłuższy niż 12 miesięcy. W przypadku niedotrzymania terminu wyboru członka dokonuje spółdzielnia.

3. Do czasu wskazania lub wyboru osoby, która nabędzie członkostwo w spółdzielni osoby uprawnione mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika celem wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

## § 8

Osoby, które uzyskały członkostwo po dniu 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału.

## USTANIE I UTRATA CZŁONKOSTWA

## § 9

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- zbycia lub zrzeczenia się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego,

- rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- śmierci członka,
- ustania osoby prawnej.

2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, ustanie członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali, a zatem w dniu zbycia ostatniego z nich.

3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także z chwilą podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali w nieruchomości (art. 24<sup>1</sup> usm) lub wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w nieruchomości (art. 26 usm) - skutkujące stosowaniem przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz w przypadku, o którym mowa w art. 16 usm.

## **§ 10**

Z mocy prawa tracą członkostwo w spółdzielni osoby, którym w dniu 9 września 2017 r. nie przysługuje:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- prawo odrębnej własności lokalu,
- roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
- roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## **§ 11**

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a w odniesieniu do osoby prawnej ze skutkiem od dnia jej ustania. Skreślenia dokonuje Zarząd.

## **§ 12**

1. Członek będący właścicielem lokalu jak również najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 usm może wystąpić ze spółdzielni za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi spółdzielni w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Okres wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1 wynosi 30 dni licząc od dnia doręczenia pisemnego wypowiedzenia do spółdzielni. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.

3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.

### **§ 13**

Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, datę urodzenia, miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę) oraz wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów do dnia 08.09.2017 r. Rejestr zawiera także zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

### **§ 14**

Dział członkowsko – mieszkaniowy na podstawie akt członkowskich dokonuje wpisu w rejestrze członkowskim odpowiednio z datą:

- przyjęcia w poczet członków spółdzielni na podstawie stosownej uchwały Zarządu,
- nabycia członkostwa,
- upływu okresu wypowiedzenia członkostwa,
- ustania członkostwa,
- śmierci osoby fizycznej będącej członkiem spółdzielni,
- ustania osoby prawnej będącej członkiem spółdzielni.

## **CZŁONKOWIE OCZEKUJĄCY**

### **§ 15**

Osoby, z którymi została zawarta umowa określająca kolejność przydziału lokalu posiadają roszczenie o ustanowienie prawa do lokalu i zachowują oni status członka spółdzielni (dalej: członek oczekujący) zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt. 3 i 4 usm.

## **KOLEJNOŚĆ ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH**

### **§ 16**

Spółdzielnia prowadzi rejestr zawartych umów określających kolejność przydziału lokalu z zachowaniem kolejności ciągłej. Numery tych umów określają kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poczynając od najniższej wartości.

### **§ 17**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni i innych zainteresowanych osób ogłasza się przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokali stosownie do zapisów Regulaminu określającego tryb i zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

2. W przypadku realizacji nowych inwestycji budowlanych członkom oczekującym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy o budowę lokalu z uwzględnieniem numeru umowy określającej kolejność przydziału lokalu.

3. O przetargu, o którym mowa w ust. 1 jak również o zamiarze realizacji nowych inwestycji budowlanych z informacją o możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umowy o budowę lokalu zawiadamia się członków spółdzielni oraz inne zainteresowane osoby w prasie lokalnej, a także w ogłoszeniu umieszczonym na stronie internetowej spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w budynkach administracji osiedlowych oraz w siedzibie spółdzielni.

## **PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 18**

1. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 29.11.2018 r. Uchwałą nr 85/2018 i wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc Regulamin przyjmowania członków do Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz zawierania umów określających kolejność przyznawania mieszkań uchwalony przez Radę Nadzorczą Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 16.12.2010 r. w oparciu o uchwałę nr 131/2010.