

**Regulamin w sprawie nabycia i ustania lub utraty członkostwa oraz
przyjęcia w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Kętach**

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku- Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U z 2020 r. poz. 275),
2. Ustawa z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U z 2018 r. poz. 845 z późn.zm) ; zwana w skrócie „u.o.s.m”
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U z 2019 poz. 737 z późn.zm).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kętach.

Nabycie członkostwa

§ 2

1. Członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kętach zwaną dalej „Spółdzielnią” jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c) roszczenie o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „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:
 - a) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b) ekspektatywa własności.
4. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 3

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) nabycia ekspektatywy własności ,
 - c) zawarcia umowy nabycia 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 u.o.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust.2 i 3 u.o.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna osoba o której mowa w art.15 ust.2 lub 3 u.o.s.m. złożyła pisemne zawiadomienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem lit. f.
 - f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o którym mowa w art.15 ust.4 u.o.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust.2 i 3 u.o.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. W myśl art. 15 ust.2 u.o.s.m. w przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na skutek śmierci uprawnionego lub w przypadkach o których mowa w art. 11 tej ustawy roszczenie o nabycie prawa przysługuje jego osobom bliskim
 3. Nabycie członkostwa stwierdza Zarząd na posiedzeniu z wniosku działu członkowskiego na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających jego nabycie.
 4. Zarząd dokonuje w protokole wpisu decyzji o nabyciu członkostwa wraz z nadanym numerem członkowskim.
 5. Wpis o którym mowa w ust.4 jest podstawą do zmian w rejestrze członkowskim.
 6. Zarząd zawiadamia pisemnie członka Spółdzielni o nabyciu członkostwa.

Prawo do lokalu należące do kilku osób (własnościowe, odrębna własność)

§ 4

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólne małżonkom. Wzór oświadczenia w sprawie wskazania przez w/w osoby członka Spółdzielni określa załącznik nr 1 do Regulaminu.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o których mowa w ust.1 członka spółdzielni wskazuje sąd w postępowaniu nieprocesowym. Termin wystąpienia do sądu określa Spółdzielnia, przy czym jest on nie dłuższy niż 4 miesiące.
3. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu reprezentowania ich przed Spółdzielnią. Wzór oświadczenia w sprawie wyznaczenia pełnomocnika określa załącznik nr 2 do Regulaminu.
4. Jeżeli do Spółdzielni nie wpłynie zgodny wniosek osób posiadających udziały w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego i w wyznaczonym terminie 4 miesięcy nie zostanie przedstawiona dokumentacja świadcząca o wystąpieniu do sądu wyboru członka Spółdzielni dokonuje Zarząd.
5. Osoba, posiadająca udział w prawie odrębnej własności, na podstawie zgodnego wniosku wszystkich właścicieli składa deklarację członkowską.

Przyjęcie w poczet członków

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej.
2. Jeżeli prawo odrębnej własności przysługuje małżonkom wspólnie, mogą oni oboje ubiegać się o przyjęcie w poczet członków.
3. Osoba o której mowa w ust.1 i 2 ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni składa w formie pisemnej deklarację pod rygorem nieważności, której wzór stanowi załącznik nr 3.
4. W imieniu osoby fizycznej, która nie ma zdolności do czynności prawnych lub, która ma ograniczoną zdolność do takich czynności deklarację składa jej przedstawiciel ustawowy (np. rodzice, opiekun, kurator).
5. W sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd Spółdzielni podejmuje stosowną uchwałę. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone podpisami na deklaracji przynajmniej dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych.
6. Członkostwo w Spółdzielni właściciela lokalu powstaje z datą podjęcia prawomocnej uchwały przez Zarząd.
7. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
8. Od uchwały o przyjęciu w poczet członków lub odmawiającej przyjęcia w poczet członków zainteresowanemu przysługuje prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od otrzymania zawiadomienia.
9. Odwołanie o którym mowa w ust.8 winno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej podjęta w formie uchwały jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
10. Treść uchwały o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni i nadaniu numeru członkowskiego zostaje wpisana do protokołu Zarządu oraz do rejestru uchwał i stanowi podstawę do zmian w rejestrze członków.
11. Zawiadomienie o przyjęciu w poczet członków wraz z uchwałą Zarządu kierowane jest do członka Spółdzielni drogą pisemną w terminie 14 dni od podjęcia decyzji.

Ustanie członkostwa

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w tym prawie,
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lub udziału w tym prawie,
 - d) zbycia ekspektatywy własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art.18 u.o.s.m.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały przez właścicieli lokali uchwały na podstawie art.24¹ ust.1 u.o.s.m., że w zakresie ich praw i obowiązków oraz



mie³

zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również w przypadku wyodrębnienia ostatniego lokalu jeżeli w ciągu trzech miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała, przez większość właścicieli, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością stosuje się odpowiednio art.27 u.o.sm.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu mieszkalnego utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio dla członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 7

1. Ustanie członkostwa stwierdza Zarząd na posiedzeniu z wniosku działu członkowskiego na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających jego ustanie.
2. Zarząd dokonuje w protokole wpisu decyzji o ustaniu członkostwa, która jest podstawą do dokonania zmian w rejestrze członkowskim.
3. Spółdzielnia zawiadamia byłego członka Spółdzielni o ustaniu członkostwa.

Wypowiedzenie członkostwa przez właściciela lokalu.

§ 8

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu mieszkalnego może wystąpić w każdym czasie ze Spółdzielni składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa, które powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu w którym wypowiedzenie zostało złożone. Na wniosek członka wypowiedzenie może być skrócone do 1 tygodnia.
3. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed rozpatrzeniem go przez Zarząd
4. Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie terminu wypowiedzenia.

Skreślenie z rejestru członków.

§ 9

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członkowskiego z dniem wykreślenia jej z rejestru sądowego.

Wpisowe i udział członkowski

§ 10

1. Osoby, które uzyskały członkostwo po 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału członkowskiego.
2. Były członek Spółdzielni, który wniósł udział członkowski przed 09 września 2017 roku może ubiegać się o jego zwrot po zbyciu lokalu mieszkalnego.

3. Roszczenie o wypłatę udziału ulega przedawnieniu z upływem 3 lat od daty ustania członkostwa.
4. W przypadku śmierci członka Spółdzielni z żądaniem wypłaty udziału członkowskiego mogą wystąpić spadkobiercy, po przedłożeniu oryginału dokumentu stanowiącego podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
5. Zwrot udziału członkowskiego następuje w terminie 30 dni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub spadkobiercy wystąpili z żądaniem
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

Postanowienia końcowe

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się postanowienia prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni.

§ 12

1. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 23.03.2020 roku uchwałą nr 2 /2020 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Traci moc Regulamin przyjmowania członków, zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, przekształcenia prawa lokatorskiego i własnościowego w prawo odrębnej własności oraz zamiany lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.03.2015 r., uchwała nr 15/2015.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Bożena Wojniak

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Iwona Kuniewska