

**Zasady przyjmowania członków  
oraz zasiedlania lokali na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu  
oraz odrębnej własności lokalu.**

Podstawa prawna:

1. Prawo spółdzielcze – Ustawa z 16.09.1982 r (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 18, poz. 1848 z późn. zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami),
3. Statut Spółdzielni.

**Rozdział I. Przyjmowanie w poczet członków.**

§ 1

1. Członkiem Spółdzielni może być:
  - a) osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych,
  - a) osoba prawna.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

§ 2

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni po złożeniu deklaracji, wpłaceniu wpisowego i udziałów w wysokości określonej w Statucie, jeżeli:
  - 1) zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy i ubiega się o ustanowienie w drodze umowy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jako małżonek, dziecko lub inna osoba bliska byłego członka albo w związku z podziałem majątku dorobkowego,
  - 2) ubiega się o członkostwo w związku z zamiarem zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 3) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie w drodze umowy, dziedziczenia, zapisu, bądź licytacji albo w wyniku podziału majątku dorobkowego,
  - 4) ubiega się o członkostwo w związku z zamiarem zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu i ustanowienie odrębnej własności lokalu lub

- nabyciem ekspektatywy odrębnej własności lokalu,
- 5) nabyła prawo własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w budynku, którego współwłaścicielem jest Spółdzielnia lub co najmniej jeden z jej członków, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej,
  - 6) małżonek jej jest członkiem Spółdzielni.
2. Wszystkie czynności prawne dotyczące osoby małoletniego, w tym złożenie i podpisanie deklaracji członkowskiej są dokonywane przez jej przedstawicieli ustawowych.
  3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do 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. Osoba będąca członkiem Spółdzielni posiadająca lokal w zasobach Spółdzielni, która nabyła kolejny lokal na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa lub odrębnej własności, nie jest zobowiązana do wniesienia dodatkowych udziałów z tytułu posiadania tych lokali.
  5. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni jeżeli ubiega się o uzyskanie prawa własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego i zgromadziła środki na wkład budowlany, albo nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź prawo własności lokalu w drodze umowy, dziedziczenia, zapisu, licytacji, bądź przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.
  6. Osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### § 3

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały, po spełnieniu przez osobę starającą się wymogów określonych w Statucie Spółdzielni, w tym m.in. po złożeniu deklaracji członkowskiej.
2. Deklaracja powinna być złożona, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej. Za osobę nie posiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych deklarację składa jej przedstawiciel ustawowy.
 

Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać:

  - a) imię i nazwisko, a dla osoby prawnej jej nazwę,
  - b) adres zamieszkania lub adres siedziby osoby prawnej,
  - c) Regon i NIP oraz oznaczenie i numer wpisu do rejestru sądowego dla osoby prawnej,
  - d) ilość zadeklarowanych udziałów,
  - e) numer telefonu kontaktowego celem ustalenia możliwości dostępu do lokalu w przypadku awarii lub innego niebezpieczeństwa,
  - f) adres do korespondencji, o ile nie pokrywa się z adresem zamieszkania,
  - g) zobowiązanie do informowania Spółdzielni o wszelkich zmianach danych

zawartych w deklaracji,

- h) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych przez Spółdzielnię w zakresie niezbędnym do wykonywania wzajemnych praw i obowiązków.
3. Członek zobowiązany jest zgłaszać w formie pisemnej zmiany danych zawartych w deklaracji, w szczególności zmianę adresu zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania obowiązku zgłoszenia zmiany adresu, korespondencję wysyłaną na ostatni znany adres listem poleconym i nieodebraną uważa się za doręczoną.

#### § 4

1. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu i osoby do tego przez Zarząd upoważnionej, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Decyzja o przyjęciu w poczet członków lub odmowa przyjęcia osób, które złożyły deklarację członkowską oraz wniosły w wymaganej wysokości wpisowe, udziały i wkład powinna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
3. Po podjęciu uchwały o przyjęciu w poczet członków następuje wpis do rejestru członków Spółdzielni.

#### § 5

1. W razie odmownego rozpatrzenia wniosku dotyczącego przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która dopełniła wymogów określonych w Statucie, Zarząd obowiązany jest doręczyć zainteresowanemu odpis uchwały w terminie 14 dni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o przysługujących środkach odwoławczych.
2. Od uchwały wymienionej w ust. 1 przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej wniesione za pośrednictwem Zarządu, w terminie 14 dni od daty doręczenia odpisu uchwały.
3. Rada Nadzorcza zobowiązana jest rozpatrzyć odwołanie w ciągu dwóch miesięcy od dnia wniesienia i doręczyć odwołującemu odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od podjęcia.
4. Rozpatrując odwołanie Rada Nadzorcza albo uchyla zaskarżoną uchwałę i zwraca Zarządowi celem ponownego rozpatrzenia, albo utrzymuje ją w mocy. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna i nie przysługuje od niej odwołanie do ZPCz (Walnego Zgromadzenia).

#### § 6

1. Dla osób przyjętych w poczet członków, Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający następujące dane:
  - a) imię i nazwisko,

- b) miejsce zamieszkania ( w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę),
  - c) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
  - d) datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa lub jego ustania,
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo do przeglądania rejestru członków.
  3. Poza rejestrem członków Spółdzielnia prowadzi, w ramach ewidencji księgowej, imienną ewidencję wniesionych przez użytkowników lokali wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz ewidencję wniesionych udziałów członkowskich i wpisowego.
  4. W przypadku ustania członkostwa wniesione udziały zwraca się w wysokości nominalnej, natomiast wpisowe nie podlega zwrotowi.

## § 7

1. W przypadku zbycia przez członka spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, utraty tego prawa w wyniku orzeczenia sądowego, postępowania egzekucyjnego lub podziału majątku, jeżeli było to jedyne jego prawo w Spółdzielni, jest on zobowiązany do złożenia rezygnacji z członkostwa (wystąpienie ze Spółdzielni).
2. W przypadku nie złożenia rezygnacji z członkostwa w terminie 3 miesięcy od daty zbycia lub utraty prawa do lokalu Zarząd Spółdzielni kieruje do Rady Nadzorczej wniosek o wykreślenie członka z rejestru członków Spółdzielni.

## § 8

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia ze spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## **II. Zawieranie umów o budowę lokali.**

### § 9

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie na jego rzecz prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa o budowę lokalu odnosić się może do lokalu o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

2. Umowę pod rygorem nieważności zawiera się w formie pisemnej.
3. Umowa o budowę lokalu powinna zawierać:
  - 1/ zobowiązanie stron do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie stosownego prawa do tego lokalu,
  - 2/ zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie,
  - 3/ zobowiązanie członka do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal w przypadku, gdy część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu,
  - 4/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 5/ postanowienia określające wielkość lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz ich położenie,
  - 6/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu i kosztów działalności Spółdzielni związanych z realizacją zadania inwestycyjnego,
  - 7/ określenie terminu zakończenia budowy i przejścia lokalu do używania oraz wynikających z tego obowiązków, a także skutków niezasiedlenia lokalu w terminie,
  - 8/ inne postanowienia wynikające ze stosunku członkostwa,
  - 9/ sposób naprawienia szkody w razie wypowiedzenia umowy przez członka bez uzasadnionej (ważnej) przyczyny,
  - 10/ tryb i skutki rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

### § 10

Jeżeli osoba nie będąca członkiem Spółdzielni lub członek nie wywiązuje się z umowy o budowę lokalu, w szczególności gdy nie wnosi terminowo wpłat na wkład, Spółdzielnia może rozwiązać umowę za okresem wypowiedzenia w niej ustalonym. Niezależnie od powyższego Spółdzielnia może rozpocząć postępowanie zmierzające do pozbawienia dłużnika członkostwa w Spółdzielni.

### **III. Ustanawianie praw do lokali.**

### § 11

1. Przemiotem ponownego dysponowania przez Spółdzielnię mogą być odzyskane lokale wolne w sensie prawnym:
  - a) do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do loklau,
  - b) zajmowane dotychczas na podstawie umowy najmu,
  - c) nabyte przez Spółdzielnię na warunkach odrębnej własności.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni jest prawem

zbywalnym, przechodzi na spadkobierców, podlega egzekucji i nie może być przedmiotem ponownego dysponowania przez Spółdzielnię.

## § 12

Odzyskane lokale mieszkalne, o których mowa w w § 11 ust. 1 lit. a mogą być przedmiotem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności tych lokali.

## § 13

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokali przysługuje członkom Spółdzielni, którym Spółdzielnia nie zaspokoiła potrzeb mieszkaniowych i z którymi zawarto umowy określające kolejność przydziału mieszkania
2. Zawiadomienia członków o możliwości złożenia oferty zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności odzyskanego lokalu Spółdzielnia dokonuje poprzez podanie informacji do publicznej wiadomości na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, co najmniej 7 dni przed wyznaczoną datą składania ofert.
3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 2 powinna określać:
  - a) adres i wielkość lokalu mieszkalnego,
  - b) cenę nabycia prawa własności lokalu,
  - c) wysokość i termin wpłaty wadium,
  - d) termin i miejsce składania ofert.
4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych członków, pierwszeństwo zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu uzyskuje członek z najdłuższym stażem oczekiwania na przydział mieszkania.
5. W razie braku chętnych członków Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustalenie pierwszeństwa zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu. Procedurę przetargu określa Regulamin przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności w SM "Piast".

## § 14

1. Spółdzielnia ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych zasiedlanych po raz pierwszy lub powtórnie zasiedlanych (lokale do których wygasło prawo wcześniej ustanowione) w drodze umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawartej z członkiem Spółdzielni.
2. Ustanowienie prawa do lokalu zasiedlonego po raz pierwszy następuje w wykonaniu wcześniej zawartej umowy o budowę lokalu.
3. Ustanawianie prawa do lokalu powtórnie zasiedlanego następuje w przypadku zgłoszenia się małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej, której przysługiwało roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po byłym członku oraz członka oczekującego, któremu przysługuje

prawo pierwszeństwa z ustawy. W razie braku osób uprawnionych ustanowienie prawa do lokalu następuje w drodze przetargu.

### § 15

1. Członek ubiegający się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo przysługujące innej osobie, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy zwaloryzowany proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
2. Członek nabywający w drodze pierwszeństwa wynikającego z przepisów ustawy prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługujące innej osobie, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Członek ubiegający się na zasadach ogólnych o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany odpowiadający rynkowej wartości lokalu określonej w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

## **Rozdział III. Zamiana lokali mieszkalnych.**

### § 16

1. Zamianą mieszkania w rozumieniu regulaminu jest uzyskanie prawa do lokalu mieszkalnego, w zamian za zrzeczenie się prawa do dotychczas zajmowanego mieszkania.
2. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje zamiany mieszkań na wniosek zainteresowanych członków.
3. Wnioski w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje poprzez:
  - a) ustanawianie praw do lokali mieszkalnych, dla członków ubiegających się o zamianę mieszkań między sobą, po złożeniu przez nich oświadczeń woli o zrzeczeniu się praw dotychczas im przysługujących,
  - b) zaproponowanie zamiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali, lecz nie wskazali przedmiotu zamiany.
4. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni a użytkownikiem lokalu mieszkalnego spoza Spółdzielni, uzależniona jest od uprzedniego wyrażenia zgody na dokonanie wnioskowanej zamiany przez właściciela lokalu, który ma być objęty zamianą.

## § 17

1. Zamiana lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadzie lokatorskiego prawa za pośrednictwem Spółdzielni zachodzi wówczas, gdy złożone zostały dwa wnioski członków zainteresowanych zamianą lub gdy wniosek złożył jeden członek, a Spółdzielnia posiada wolny lokal, który może mu zaoferować.
2. Zamiana lokali staje się skuteczna po wniesieniu przez członka wymaganego wkładu mieszkaniowego (również w trybie rozliczenia dotychczasowego wkładu przy zamianie mieszkania większego na mniejsze) i po protokolarnym przejściu przez Spółdzielnię dotychczas zajmowanego lokalu. Potwierdzeniem dokonanej zamiany jest zawarcie z członkiem umowy o ustanowienie prawa do nowo przydzielonego lokalu.
3. W przypadku, gdy zamieniający bez względu na przyczynę nie opuścił sam lub jakikolwiek członek rodziny wspólnie zamieszkały dotychczas zajmowanego mieszkania, Zarząd Spółdzielni cofa wstępną zgodę na zamianę i nie może zawrzeć umowy o ustanowienie prawa do nowego lokalu.
4. Członek zwalnający lokal w trybie zamiany obowiązany jest wymeldować z niego wszystkich domowników.
5. Zamiana lokali w statusie spółdzielczego własnościowego prawa lub odrębnej własności wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego (zamiana cywilna).
6. Za zrealizowaną zamianę mieszkań lokatorskich Spółdzielnia pobiera opłatę manipulacyjną w wysokości 1000,00 zł od każdego uczestnika zamiany.

**IV. Ustanowienie odrębnej własności lokalu.**

## § 18

1. Procedurze wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu podlegają zarówno zasoby zasiedlone przed dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak i lokale z nowych inwestycji realizowanych na podstawie umowy zawartej z członkiem Spółdzielni o budowę lokalu na odrębną własność.
2. Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu w nowej inwestycji realizowanej na podstawie umowy o budowę lokalu mieszkalnego następuje najpóźniej terminie w 3 miesiące po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesiące od uzyskania takiego pozwolenia.
3. Wyodrębnienie lokali zasiedlonych na zasadach spółdzielczych odbywa się w trybie określonym przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Właściciel lokalu może zachować status członka Spółdzielni bądź wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.

5. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Katowice, 20 października 2010 roku

Zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej  
Nr 86/RN/2010 z dnia 27.10.2010 r.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**  
**Edmund Kulig**

**Przewodnicząca Rady Nadzorczej**  
**Małgorzata Tymińska - Ludian**