

**REGULAMIN PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW,
PRZYDZIAŁU I ZAMIANY MIESZKAŃ I DOMÓW JEDNORODZINNYCH
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SZOBISZOWICE”
W GLIWICACH**

**ROZDZIAŁ I
PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 648 z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2021r., poz. 1208) zwana dalej w skrócie „*Usm*”;
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej SZOBISZOWICE w Gliwicach.

**ROZDZIAŁ II
CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI**

§1

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";
 - 5) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu.
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.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

§ 2

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 od chwili wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób bliskich uprawnionego do lokalu, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba bliska w warunkach określonych w ppkt 5) powyżej;
 - 7) przyjęcia osoby, której przysługuje odrębna własność lokalu w poczet członków Spółdzielni.
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 o tym, kto jest członkiem Spółdzielni rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy od skutecznego zawiadomienia, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o którym mowa w ust. 2 powyżej, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa.
4. W przypadku zgodnego dokonania wyboru osoby, która będzie członkiem Spółdzielni, osoby te składają w Spółdzielni stosowne oświadczenie w formie pisemnej.

§ 3

1. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie dokumentowej, na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej. Pisma utrwalone w postaci elektronicznej przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych Spółdzielni i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Pismo utrwalone w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym.
3. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko wnioskodawcy oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, a także adres do doręczeń elektronicznych, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o ile wnioskodawca taki posiada.
4. Przystępujący w poczet członków stają się jej członkami z chwilą przyjęcia uchwałą Zarządu Spółdzielni w poczet członków.
5. Za osoby nie mające zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych deklaracje podpisuje odpowiednio przedstawiciel ustawowy lub kurator.

§ 4

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) śmierci osoby fizycznej;
 - 2) ustania osoby prawnej;
 - 3) likwidacji Spółdzielni;
 - 4) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni;
 - 5) zbycia wszystkich przysługujących praw do lokali w zasobach Spółdzielni;
 - 6) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 7) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku:
 - 1) podjęcia przez większość właścicieli określonego budynku uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu

nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 *Usm*. Członkostwo w Spółdzielni ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu;

- 3) wystąpienia przez członka będącego właścicielem lokalu wyodrębnionego;

§ 5

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 *Usm*.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§ 6

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub innego przypadku ustania członkostwa, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczenia, o których mowa w ust. 1 powyżej, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 *Usm*.

§ 7

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.

§ 8

1. Decyzje o przyjęciu w poczet członków podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały potwierdzonej podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu w terminie jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji. O uchwale Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków zainteresowany powinien być powiadomiony pisemnie w terminie dwóch tygodni od dnia jej powzięcia.
2. O uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w terminie 14 dni od daty jej powzięcia. Zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie odmowy przyjęcia do spółdzielni oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
3. Odwołanie powinno być wniesione przez zainteresowanego w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o odmowie przyjęcia.
4. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie do 3 miesięcy od daty jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§ 9

1. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni: niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi w formie pisemnej i elektronicznej rejestr Członków Spółdzielni który zawiera:
 - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania członka, a w odniesieniu do osoby prawnej będącym członkiem nazwę i siedzibę,
 - 2) datę przyjęcia w poczet członków,
 - 3) liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 r. udziałów,
 - 4) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych - prowadzone jako odrębna ewidencja,
 - 5) stan zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w § 42 Statutu - prowadzony jako odrębna ewidencja,
 - 6) datę utraty lub ustania członkostwa.
3. Rejestr jest jawny dla członka Spółdzielni, jego małżonka, może go przeglądać także wierzyciel członka lub Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III
OBYWIAZKI OSÓB ZWALNIAJĄCYCH I PRZEJMUJĄCYCH LOKALE MIESZKALNE

§ 10

1. Spółdzielnia na wniosek członka Spółdzielni 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.
2. Zamiana dokonywana w ramach spółdzielni mieszkaniowych między jej członkami lub między członkiem i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
3. Zamiana lokali między członkiem i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.

ROZDZIAŁ IV
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „SZOBISZOWICE” w Gliwicach uchwałą nr 6/2022 z dnia 31.05.2022r.
2. Traci moc *Regulamin przyjmowania członków, przydziału, zamiany i najmu mieszkań i domów jednorodzinnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „SZOBISZOWICE”* w Gliwicach uchwalony przez Radę Nadzorczą S.M. "SZOBISZOWICE" uchwałą nr 7/NRN/2015 z dnia 24.02.2015r.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„SZOBISZOWICE”

Nalepis Wios

 