

**REGULAMIN**  
**przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej „BACIECZKI” w Białymstoku**

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1285),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zm.),
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „BACIECZKI” w Białymstoku

**I. NABYCIE CZŁONKOSTWA**

§ 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” lub
  - 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni. Osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 2

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, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości

zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem punktu 6,

- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
- 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.

### § 3

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej, która powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich zdolności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
3. Organem Spółdzielni uprawnionym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej wymogi Statutu.
6. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
7. W przypadku uchwały odmownej w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od daty wniesienia odwołania.

### § 4

1. 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 rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, jednak nie dłuższym niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
2. W przypadku określonym w ust.1, Zarząd Spółdzielni dokonuje wyboru członka spośród współuprawnionych w ten sposób, że w pierwszej kolejności członkostwo w Spółdzielni uzyskuje osoba, która zgodnie z dokumentacją Spółdzielni posiada największy udział w przysługującym prawie do lokalu.

### § 5

Dla osób przyjętych w poczet członków Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zgodnie z § 13 Statutu Spółdzielni. Prawo do przeglądania rejestru posiada członek Spółdzielni, jego małżonek oraz wierzyciele członka bądź Spółdzielni.

### § 6

Prawa i obowiązki członka Spółdzielni określa § 15 i § 16 Statutu Spółdzielni

## **II. USTANIE CZŁONKOSTWA**

### § 7

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust.1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 14 dni i rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres ten może zostać skrócony. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Utrata członkostwa osoby, której przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
6. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

## **III. USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI**

### § 8

1. W ramach prowadzonej działalności, o której mowa w § 3 i § 4 Statutu, Spółdzielnia w budynkach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni może:
  - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
  - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
  - 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.

### § 9

1. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia dokonuje na zasadach określonych w podtytule 5.1 Statutu Spółdzielni.
2. Ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia dokonuje na zasadach określonych w podtytule 5.2 Statutu Spółdzielni.
3. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokali Spółdzielnia dokonuje na zasadach określonych w podtytule 5.4 Statutu Spółdzielni.

### § 10

1. Ustanawianie i przenoszenie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych odzyskanych przez Spółdzielnię po wygaśnięciu prawa odbywa się w drodze przetargu.
2. Warunki i procedura przetargu określone są w odrębnym regulaminie.

## § 11

Spółdzielnia może wynajmować lokale na zasadach określonych w podtytule 5.5 statutu Spółdzielni oraz Regulaminu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni

### **IV. ZAMIANA MIESZKAŃ**

## § 12

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana dokonywana jest na zasadach ujętych w podtytule 6.1 Statutu Spółdzielni.

### **V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

## § 13

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „BACIECZKI”, tj. z dniem 26 lutego 2019r.
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „BACIECZKI” uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 26 lutego 2009 r. Uchwałą Nr 2/2009

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**