

Załącznik do Uchwały nr 45 / 2019 Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 29.10.2019 roku.

**REGULAMIN  
PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI  
W ZGERSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ZGIERZU**

**1. Podstawa prawna:**

- 1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami – zwana dalej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze – zwana dalej ustawą o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami – zwana dalej ustawą Prawo spółdzielcze,
- 4) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny z późniejszymi zmianami – zwana dalej ustawą Kodeks cywilny,
- 5) Statut Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – zwany dalej Statutem.

**I. Postanowienia ogólne**

**§ 1**

Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, zawieranie umów o ustanowienie praw do lokali i zamiana mieszkań, następuje na podstawie kryteriów ustalonych w Spółdzielni i niniejszym regulaminie.

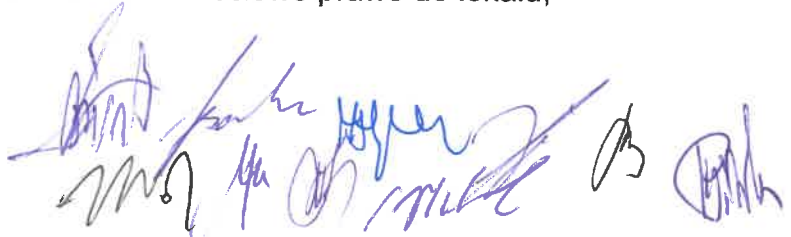
**§ 2**

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokali w poczet członków Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przyjmuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

**II. Nabycie członkostwa**

**§ 3**

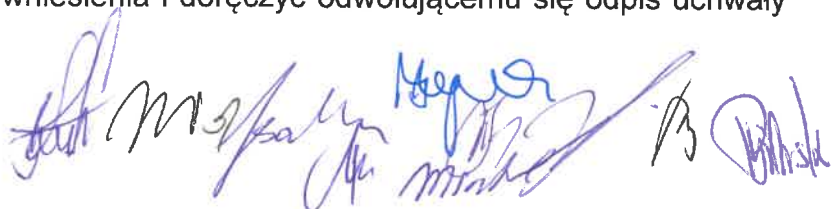
1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,



- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności,
  - 5) będąca założycielem spółdzielni.
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. Przepis ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 4

1. 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 Pr. Spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, jeżeli są współwłaścicielami lokalu.
3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji.
4. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, adres korespondencyjny na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, PESEL, nr telefonu, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, KRS, NIP, adres lokalu, z tytułu którego ubiega się o przyjęcie w poczet członków.
5. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
6. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób spełniających wymogi Statutu.
7. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
8. W przypadku decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
9. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały



wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

## § 5

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.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku osób uprawnionych do lokalu rozstrzygnięcie w zakresie członkostwa jednego z nich następuje:
  - 1) na podstawie złożonych zgodnych oświadczeń w zakresie wskazania jednej osoby spośród uprawnionych do wpisania do rejestru członków, a w przypadku współwłaścicieli lokalu – do złożenia deklaracji przystąpienia do Spółdzielni;
  - 2) w przypadku braku zgodnych oświadczeń osób uprawnionych do lokalu, o których mowa w pkt 1), rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym; Spółdzielnia w sytuacji, o której mowa w zdaniu poprzednim, wyznacza na piśmie termin wystąpienia do sądu z wnioskiem, nie dłuższy jednak niż 12 - miesięcy.
  - 3) po upływie wyznaczonego terminu, o którym mowa w pkt 2), wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Do czasu rozstrzygnięcia sądowego bądź dokonania wyboru przez Spółdzielnię, o których mowa odpowiednio w ust. 2 pkt 2) i pkt 3), osoby uprawnione do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Pełnomocnictwo wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, a podpis na pełnomocnictwie winien być złożony w obecności pracownika Spółdzielni bądź potwierdzony przez notariusza.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, albo ekspektatywa własności zostały nabyte przez kilka osób, z których wszystkie, część lub jedna z nich są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru, o którym mowa w ust. 2 i zachowują członkostwo w Spółdzielni.
5. Przepisy niniejszego paragrafu 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 do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 6

Członkostwo osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu powstaje:

1. z dniem nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, t.j.:
  - 1) w odniesieniu do osób, którym przysługuje roszczenie określone w:



- a. art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - z datą zawarcia umowy o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b. w art. 7 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z datą zawarcia umowy o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła;
- 2) w przypadku osób, które zawarły ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu – z datą zawarcia tej umowy,
2. z dniem nabycia ekspektatywy własności na podstawie aktu notarialnego bądź prawomocnego orzeczenia sądowego,
  3. z dniem zawarcia umowy nabycia (sprzedaży, darowizny, podziału majątku, lub innej umowy) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w formie aktu notarialnego bądź z dniem uprawomocnienia się orzeczenia sądowego, na podstawie którego nastąpi nabycie ww. prawa do lokalu, z zastrzeżeniem postanowień § 3 Regulaminu oraz ust. 8 niniejszego paragrafu,
  4. z dniem zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  5. z dniem zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku realizacji roszczenia, o którym mowa w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie może być zawarta wcześniej, niż po upływie terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadku jeżeli jedna z osób wymienionych w art. 15 ust. 2 i 3 tejże ustawy, przed upływem tego terminu, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  6. z dniem prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 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. z dniem nabycia w drodze dziedziczenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nabycie prawa następuje wówczas w dacie otwarcia spadku (śmierci spadkodawcy).
  8. z dniem złożenia do Spółdzielni oświadczeń woli, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 1) Regulaminu, bądź z dniem uprawomocnienia się postanowienia sądu, o którym mowa w § 5 ust. 2 pkt 2) Regulaminu, bądź z dniem dokonania wyboru przez Spółdzielnię o którym mowa w § 5 ust. 2 pkt 3) Regulaminu.

### III. Członkostwo właścicieli lokali

#### § 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.





3. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie przez właściciela lokalu deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. Wymogi dotyczące deklaracji reguluje § 13 Statutu.
4. Właściciel lokalu staje się członkiem Spółdzielni z dniem podjęcia przez Zarząd uchwały w tym zakresie.
5. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W stosunku do najemcy, o którym w zdaniu poprzednim, regulacje dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

## § 8

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający:
  - ich imiona i nazwiska,
  - miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę),
  - datę przyjęcia w poczet członków
  - datę ustania członkostwa.
2. Poza rejestrem członków Spółdzielnia prowadzi w ramach ewidencji księgowej imienną ewidencję wysokości wniesionych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

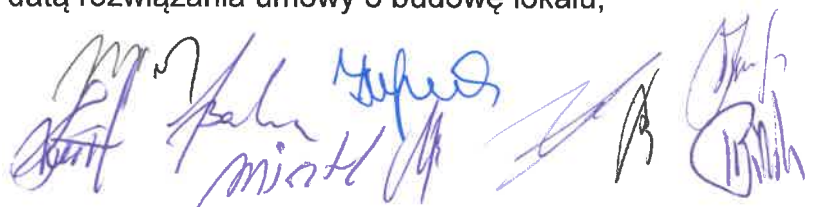
## § 9

Członek Spółdzielni obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, a w szczególności o zmianie adresu do korespondencji (w przypadku braku zawiadomienia o zmianie adresu pisma Spółdzielni kierowane na dotychczasowy wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone).

## IV. Ustanie członkostwa

## § 10

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego - z datą uprawomocnienia się orzeczenia sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie - z datą zawarcia umowy notarialnej bądź uprawomocnienia się orzeczenia sądowego, a w przypadku złożenia oświadczenia woli na podstawie art. 246 ustawy Kodeks cywilny – z datą złożenia tego oświadczenia.
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie - z datą zawarcia umowy notarialnej bądź uprawomocnienia się orzeczenia sądowego,
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie - z datą zawarcia umowy notarialnej bądź uprawomocnienia się orzeczenia sądowego,
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego - z datą rozwiązania umowy o budowę lokalu,



- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych- z datą jej rozwiązania,
  - 7) śmierci członka – skreślenie następuje wówczas ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć,
  - 8) ustania bytu osoby prawnej – z datą wykreślenia z rejestru.
2. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
  3. Członek, posiadający prawo odrębnej własności lokalu, może wypowiedzieć członkostwo w Spółdzielni. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą złożenia wypowiedzenia.
  4. Członkostwo właścicieli lokali ustaje również w następujących przypadkach:
    - 1) w wyniku podjęcia uchwały na podstawie art. 24<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
    - 2) wskutek wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie jednej nieruchomości.

## V. Ustanawianie praw do lokali

### § 11

1. W przypadku, gdy w dacie 9 września 2017 r. zostały spełnione przesłanki, o których mowa w § 2 ust. 1 Regulaminu, osoba nie będąca członkiem nabywa, z mocy prawa, członkostwo w Spółdzielni. Za datę wpisu do rejestru członków przyjmuje się datę - 9 września 2017 r.
2. W przypadku, gdy w dacie 9 września 2017 r. członek Spółdzielni nie spełniał przesłanek, o których mowa w § 2 ust. 1 Regulaminu, z mocy prawa traci członkostwo w Spółdzielni. Za datę utraty członkostwa przyjmuje się datę – 9 września 2017 r.
3. Złożenie oświadczenia woli w przedmiocie nabycia bądź utraty członkostwa, o których mowa odpowiednio w ust. 1 i ust. 2, następuje po wcześniejszej analizie stanu prawnego lokalu. Podstawę do jego oceny stanowią dokumenty źródłowe lokalu, według stanu na dzień 9 września 2017 r.
4. W przypadku, gdy członkostwo zostało nabyte w wyniku oświadczenia woli, złożonego pod wpływem błędnego przeświadczenia Spółdzielni o stanie prawnym lokalu, zastosowanie mają przepisy art. 84 i art. 88 ustawy Kodeks cywilny.

### §12

Jeżeli data powstania członkostwa jest inna niż data złożenia w Spółdzielni dokumentów uprawniających do jego nabycia, wówczas członek Spółdzielni nabywa uprawnienia wynikające z członkostwa od dnia złożenia dokumentów, o których mowa wyżej.

### § 13

Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

#### § 14

Obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych powstaje z dniem postawienia do dyspozycji członka przyznanego mu lokalu.

### VI. Postanowienia końcowe

#### § 15

1. Członek Spółdzielni od dnia 9 września 2017 r. nie wnosi wpisowego i udziału.
2. Udziały wpłacone przez członka przed dniem 9 września 2017 r. podlegają wypłacie na rzecz osoby uprawnionej, w kwocie nie podlegającej waloryzacji, na warunkach wynikających z § 36 ust. 1<sup>3</sup> Statutu.

Warunkiem wypłaty udziału jest ustanie członkostwa w Spółdzielni.

3. Wpisowe wpłacone do Spółdzielni nie podlega zwrotowi.

#### § 16

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie przepisy prawa.

#### § 17

Regulamin obowiązuje z dniem podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

*Handwritten signatures in blue ink:*  
Top: *Wpisał*  
Middle left: *Mirol*  
Middle right: *Mirol*  
Bottom right: *Mirol*

*Handwritten signature in blue ink:*  
*Anna Rosowska*

Uchwała nr 45 / 2019  
Rady Nadzorczej Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
z dnia 29 października 2019 roku.

W sprawie: uchwalenia regulaminu przyjmowania w poczet członków Spółdzielni w  
Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgierzu.

Na podstawie § 112 ust.11 lit. b) Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w  
związku z § 6 ust.11 lit. b) Rada Nadzorcza postanawia co następuje:

§1

Uchylić dotychczasową treść regulaminu przyjmowania w poczet członków  
Spółdzielni, zawieranie umów o ustanowienie praw do lokali i zamiany mieszkań w  
Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgierzu uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej  
Nr 50/2012 z dnia 23.08.2012r.

§ 2

Uchwalić nową treść regulaminu przyjmowania w poczet członków Spółdzielni,  
zawieranie umów o ustanowienie praw do lokali i zamiany mieszkań w Zgierskiej  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgierzu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.11.2019r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Izabela Wyrzykowska

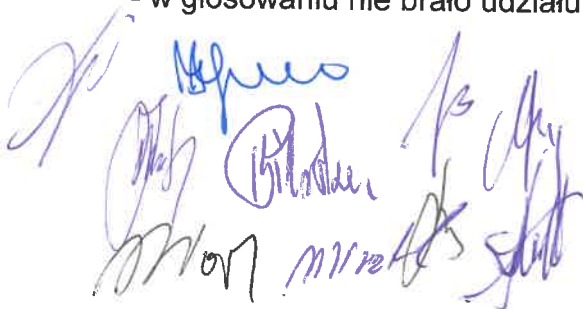
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Józef Balcerski



Uprawnionych do głosowania 10... Członków .

- za uchwałą oddano głosów 10...      przeciw uchwale oddano głosów...0.....  
- w głosowaniu nie brało udziału ...0... .



adm. Skosnowska