

# **REGULAMIN PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW ORAZ ZASAD POSTĘPOWANIA W SPRAWACH POWSTANIA, USTANIA I UTRATY CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KORMORAN” W OLSZTYNIE**

## Podstawa prawna:

- a) Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz.U. z 2018 r., poz. 845, z późn. zm.),
- b) Ustawa z 16 września 1982 r. „Prawo spółdzielcze” (t.j.: Dz.U. z 2018 r., poz. 1285, z późn. zm.),
- c) Statut Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1.**

Ilekróć w regulaminie jest mowa:

- o członku Spółdzielni – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub osobę prawną, o których mowa w § 4 ust. 1-6 Statutu Spółdzielni,
- o wkładzie – należy przez to rozumieć środki finansowe zgromadzone przez członka lub osobę ubiegającą się o członkostwo w Spółdzielni z przeznaczeniem na wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- o Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Kormoran” w Olsztynie.

## **ROZDZIAŁ II CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI**

### **§ 2.**

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. 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 dalej „ekspektatywą własności”.
3. 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.

4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### **§ 3.**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub osoba prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w 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, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, 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.
3. Przepisy, o których mowa w § 2 ust. 2-4, 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.

## **POWSTANIE CZŁONKOSTWA**

### **§ 4.**

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, w odniesieniu do następcy prawnego zmarłego członka (osoby bliskiej), jeżeli przed upływem powyższego terminu jedna ze współuprawnionych osób 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, jeżeli w sytuacji wskazanej w punkcie 5, więcej niż jedna osoba złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Chwilą powstania członkostwa jest data:
  - 1) zawarcia umowy o budowę lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, tj. nabycie roszczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1,
  - 2) zawarcia umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu, tj. nabycie roszczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź ekspektatywy własności lokalu (w formie aktu notarialnego: umowy sprzedaży, darowizny), bądź uprawnomocnienia się postanowienia sądu, tj. nabycie prawa lub roszczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 i 2,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, tj. nabycie prawa, o którym mowa w ust. 1 pkt 4-6.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób a osoby te nie wskażą, która z nich będzie członkiem Spółdzielni, Spółdzielnia występuje do wszystkich osób o wskazanie osoby, która będzie członkiem Spółdzielni i złożenie zgodnego wniosku (oświadczenia) w tym zakresie. Jeśli w/w osoby nie złożą zgodnego wniosku, Spółdzielnia wyznacza termin nie dłuższy niż 12 miesięcy do rozstrzygnięcia przez sąd, kto będzie członkiem Spółdzielni. Ustalenia terminu dokonuje Zarząd Spółdzielni. W przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru członka dokonuje Spółdzielnia w drodze uchwały podjętej przez Zarząd Spółdzielni.
4. Osoba posiadająca udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu składa zgodny wniosek (oświadczenie) wszystkich osób posiadających udział w tym prawie do lokalu ze wskazaniem kto będzie członkiem Spółdzielni.
5. Członkostwo osoby, o której mowa w ust. 3 i 4 - wskazanej na członka Spółdzielni, powstaje z dniem powzięcia przez Spółdzielnię wiadomości o powyższym, tj. z dniem wpływu do Spółdzielni zgodnego wniosku (oświadczenia) wszystkich uprawnionych, wskazującego członka Spółdzielni.

#### **§ 5.**

1. Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, przyjmuje do wiadomości na posiedzeniu Zarządu informację o powstaniu członkostwa w Spółdzielni, dokonując odpowiedniego wpisu w tym zakresie w protokole z posiedzenia Zarządu.
2. Informacja o przyjęciu do wiadomości powstania członkostwa w Spółdzielni jest podstawą dokonania wpisu w rejestrze członków Spółdzielni.

### **PRZYJMOWANIE CZŁONKÓW**

#### **§ 6.**

1. Członkostwo właściciela lokalu powstaje na podstawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Deklaracja podpisana przez przystępującego do Spółdzielni powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania,

numer ewidencyjny PESEL (a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, numer KRS lub numer identyfikacyjny NIP), adres korespondencyjny i dane kontaktowe (numer telefonu) oraz formę zaspokojenia potrzeb wynikających z członkostwa.

Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – 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 podpisami dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu w poczet członków.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
7. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowana osoba powinna być zawiadomiona na piśmie w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. W przypadku decyzji odmownej, zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie decyzji i informację, że jest ona ostateczna i nie przysługuje od niej odwołanie do Walnego Zgromadzenia.

## § 7.

1. Dla osób przyjętych w poczet członków, Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, zawierający następujące dane:
  - a) ich imiona i nazwiska,
  - b) miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę),
  - c) wysokość i liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów,
  - d) datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków,
  - e) datę utraty członkostwa lub wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
  - f) numer ewidencyjny PESEL (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – numer KRS lub numer identyfikacyjny NIP).

Ponadto, w ramach ewidencji księgowej, Zarząd Spółdzielni prowadzi imienną ewidencję wysokości wniesionych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.
3. Spółdzielnia może zamieszczać informacje o zaległościach z tytułu opłat związanych z członkostwem w Spółdzielni, a w szczególności z tytułu opłat za używanie lokali, rat kredytu mieszkaniowego oraz naliczonych ustawowych odsetek za zwłokę – w formie rejestru zadłużeń, a ich udostępnianie ograniczone jest do członków Spółdzielni i ich małżonków. Wgląd do rejestru zadłużeń uzależniony jest od wykazania się członkostwem Spółdzielni, a w odniesieniu do osób trzecich wykazaniem, że są małżonkiem członka Spółdzielni.

### **ROZDZIAŁ III** **USTANIE I UTRATA CZŁONKOSTWA**

#### **§ 8.**

1. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługiwało roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wystąpienia ze Spółdzielni członka będącego właścicielem lokalu,
  - 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku ustania jej działalności,
  - 3) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
  - 4) zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
  - 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
3. 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.
4. Chwilą ustania członkostwa jest data:
  - 1) zgonu członka, któremu przysługiwało prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 2) uprawomocnienia się orzeczenia sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z tytułu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

- 3) zawarcia umowy (w formie aktu notarialnego) zbycia, w tym: sprzedaży; darowizny; utraty wskutek podziału majątku wspólnego - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności lokalu, bądź ekspektatywy własności lub udziału w tych prawach,
- 4) uprawomocnienia się postanowienia sądu o utracie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności lokalu – w przypadku egzekucji sądowo – komorniczej,
- 5) rozwiązania umowy o budowę lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, tj. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu.

### **§ 9.**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości uchwały, na podstawie art. 24<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.  
Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą podjęcia uchwały.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, jeżeli w terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.  
Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

### **§ 10.**

1. 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.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### **§ 11.**

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a w stosunku do osoby prawnej – ze skutkiem od dnia ustania jej działalności (tj. wykreślenia z KRS).

### **§ 12.**

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 w Spółdzielni.

Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

**§ 13.**

Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, przyjmuje do wiadomości na posiedzeniu Zarządu informację o ustaniu członkostwa w Spółdzielni, dokonując odpowiedniego wpisu w tym zakresie w protokole Zarządu. Informacja o przyjęciu do wiadomości ustania członkostwa w Spółdzielni jest podstawą dokonania zmian w rejestrze członków Spółdzielni.

**ROZDZIAŁ IV  
POSTANOWIENIA KOŃCOWE****§ 14.**

1. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.  
Z chwilą uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin przyjmowania w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kormoran” w Olsztynie”, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.11.2008 roku Uchwałą Nr 29/2008 wraz ze zmianami wprowadzonymi w dniu 24.09.2014 roku Uchwałą Nr 20/2014 Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 23 września 2020 roku, Uchwałą Nr 22/2020.

SEKRETARZ RADY  
NADZORCZEJ

/Marian Przybylski/

PRZEWODNICZĄCY RADY  
NADZORCZEJ

/Wojciech Goljat/