

**Regulamin
przyjmowania w poczet członków,
ustania członkostwa, ustanawiania praw do lokali, garaży,
przenoszenia własności i zamiany mieszkań
w Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Przemyśle**

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U. 2021 poz.648 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2021 poz.1208 z późniejszymi zmianami), dalej uosm.
3. Statut Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Przemyśle.

Ilekoć w Regulaminie jest mowa o:

- Statucie - należy przez to rozumieć "Statut Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Przemyśle"
- Spółdzielni - należy przez to rozumieć "Przemyską Spółdzielnię Mieszkaniową w Przemyśle"
- Zarządzie - należy przez to rozumieć "Zarząd Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej"
- Członku - należy przez to rozumieć "Członka Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej"

I. Członkowie 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) będącą 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 lokatorskiego 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, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Prawa i obowiązki członka Spółdzielni określa § 8 i § 9 Statutu Spółdzielni.

II. Powstanie członkostwa

§ 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, o którym mowa w § 82 ust. 4 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 82 ust. 1 i 3 Statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 82 ust. 1 lub 3 Statutu, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 82 ust. 4 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 82 ust. 1 i 3 Statutu, 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.
2. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 uosm. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
3. 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, 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.

4. W przypadku, gdy wszystkie uprawnione osoby są zgodne w kwestii członkostwa jednej z nich, obowiązane są złożyć w Spółdzielni stosowne oświadczenie w formie pisemnej.
5. W celu potwierdzenia powstania członkostwa w Spółdzielni uprawniony zobowiązany jest przedstawić dokumenty wymagane prawem, w związku z zaistniałą podstawą uzyskania członkostwa między innymi odpisy aktu stanu cywilnego, prawomocne orzeczenie sądowe, dotyczące rozvodu, unieważnienia małżeństwa, podziału majątku, podziału prawa, postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, aktu poświadczenia dziedziczenia, działu spadku, umowy nabycia ekspektatywy własności, umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, garażu w formie aktu notarialnego lub prawomocnego postanowienia sądu o przysądzeniu własności.

III. Członkostwo z mocy prawa

§ 3

1. Członkami Spółdzielni z mocy prawa są osoby wymienione w § 2 niejszego regulaminu.
2. Zarząd Spółdzielni na podstawie stosownej dokumentacji, potwierdza istnienie członkostwa dokonując odpowiedniego wpisu w protokole posiedzenia Zarządu. Dokument w postaci stosownego wyciągu z protokołu posiedzenia Zarządu potwierdzającego nabycie członkostwa składa się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania wpisu w rejestrze członków.

IV. Członkostwo na podstawie złożonej deklaracji

§ 4

1. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, garażu. Właścicielowi lokalu, garażu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet Członków Spółdzielni jest złożenie przez osobę ubiegającą się o przyjęcie w poczet członków deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, PESEL oraz miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę i siedzibę, adres oraz NIP i nr wpisu w stosownym rejestrze.
3. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.
4. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały i numeru protokołu Zarządu o przyjęciu w poczet członków.

5. Decyzja o przyjęciu powinna być podjęta w ciągu miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O podjęciu Uchwały o przyjęciu w poczet członków lub uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, zainteresowany powinien zostać zawiadomiony na piśmie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków, powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie od uchwały o odmowie przyjęcia powinno zostać rozpatrzone w ciągu dwóch miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
6. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej wymogi Statutu.
7. Za osobę małoletnią lub nieposiadającą zdolności do czynności prawnych lub osobę o ograniczonej zdolności do czynności prawnych, deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.

V. Rejestr członków

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków Spółdzielni, który zawiera:
 - 1) datę urodzenia,
 - 2) datę przyjęcia w poczet członków,
 - 3) datę ustania członkostwa,
 - 4) numer członkowski,
 - 5) imię i nazwisko lub nazwę dla osób prawnych,
 - 6) adres lub siedziba dla osób prawnych.

VI. Garaże

W przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do garażu stosuje się odpowiednio przepisy jak dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

VII. Ustanie członkostwa

§ 5

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 ust 1.usm
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 usm. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące

członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.

3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej 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 ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. 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. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 *usm*, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 *usm*, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
5. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – z chwilą wykreślenia jej z właściwego rejestru.

VIII. Ustanawianie praw do lokali

§ 6

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

§ 7

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być

- ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
 3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
 4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
 5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
 6. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
 7. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
 8. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1-3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
 9. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.
 10. Spółdzielnia na wniosek członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zobowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na zasadach wynikających ze statutu oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz.1465 z późniejszymi zmianami).

IX. Przenoszenie własności lokalu lub garażu na odrębną własność

§ 8

1. Wniosek w sprawie przeniesienia prawa do lokalu lub garażu na odrębną własność powinien być złożony pisemnie i podpisany przez wszystkie osoby uprawnione.
2. Wniosek składany przez przedstawiciela ustawowego lub pełnomocnika członka powinien być złożony łącznie z dokumentem upoważniającym do działania w jego imieniu.
3. Zarząd może wstrzymać rozpatrywanie wniosku, gdy w chwili złożenia wniosku:
 - 1) toczy się postępowanie wewnątrzspółdzielcze lub sądowe związane z prawem do lokalu lub garażu, którego wniosek dotyczy,
 - 2) nie jest uregulowane prawo spadkowe do wkładu mieszkaniowego po zgonie jednego z małżonków, którym wspólnie przysługuje spółdzielcze lokatorskie

prawo do lokalu,

3) nie zostało przeprowadzone postępowanie o nabycie spadku po zgonie osoby posiadającej w całości lub w części ułamkowej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub garażu.

4) nie jest wskazana, po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, osoba uprawniona do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przydzielonego lub ustanowionego na rzecz małżonków,

5) istnieje zaległość z tytułu użytkowania lokalu lub garażu.

4. W takim przypadku rozpatrzenie wniosku wstrzymuje się do czasu zakończenia postępowania, o którym mowa w ustępie 3, ustalenia osób uprawnionych, czy spłaty zaległości.

X. Zamiana lokali

§ 9

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu i wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu uzależniona jest od decyzji Zarządu.

XI. Postanowienia końcowe

§ 10

1. Traci moc Regulamin przyjmowania w poczet członków PSM, zasady zawierania umów o kolejności przydziału mieszkań, rozdziału mieszkań, zasiedlania mieszkań, zaminy mieszkań, budowy mieszkań za środki własne członków oraz najmu mieszkań w Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 13/97 z dnia 08-05-1997r.
2. Regulamin niniejszy został Uchwalony przez Radę Nadzorczą PSM w dniu **26-01-2023**