

## **Regulamin przyjmowania w poczet członków Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej IGLICA we Wrocławiu**

### **1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **1. Podstawa prawna**

- 1.1.1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r nr 110 , poz. 1116 z późniejszymi zmianami)
- 1.1.2. Ustawa z dnia 16 września 1982r prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2003r , nr 188, poz.1848 z późniejszymi zmianami)
- 1.1.3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (Dz.U. z 2000r nr 80, poz. 903)
- 1.1.4. Statut Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej IGLICA.

### **§ 1**

Ilekcroć w regulaminie jest mowa o :

1. członku spółdzielni – należy rozumieć członka – osobę fizyczną lub osobę prawną w rozumieniu Działu I i II ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964r nr 16 , poz.93 z późn.zm.)
2. wkładzie – należy przez to rozumieć środki zgromadzone przez członka albo osobę ubiegającą się o członkostwo w spółdzielni na mieszkaniowej książeczce oszczędnościowej PKO lub na rachunku Spółdzielni, z przeznaczeniem na wkład budowlany lub na zaliczkę na wkład budowlany.
3. Spółdzielni – należy przez to rozumieć spółdzielnię mieszkaniową realizującą zadania statutowe w formie określonej w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r nr 110 , poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
4. lokalu – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ( Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903),
5. wartości rynkowej lokalu – w rozumieniu ustawy jest to wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).
6. osobie bliskiej – należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu w rozumieniu art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116; z późn. zm.)

## § 2

### 2. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, i która spełnia jeden z następujących warunków:
  - 1) zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy lub budowlany o wymaganej wysokości i ubiega się o lokal mieszkalny,
  - 2) nabyła prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
  - 3) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 4) przedłożyła prawomocne postanowienie Sądu o nabyciu prawa do lokalu po rozwodzie lub unieważnienie małżeństwa i zgromadziła środki na wkład stosownie do wymagań w pkt. 1 z zachowaniem terminów określonych w art. 13- Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 5) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, umowy czy licytacji.
  - 6) ma prawo roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni wynikające z art. 13 14 i 15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w pkt 6, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej, w razie potrzeby wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia:
3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### § 3

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji. 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, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji biorąc pod uwagę ilość lokali możliwych do zasiedlenia w okresie jednego roku oraz gotowość ubiegającego się o członkostwo do finansowego współuczestnictwa w budowie lokalu na podstawie pisemnego oświadczenia.
3. Przyjęcie w poczet członków potwierdzone jest na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być powiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie. Zainteresowanemu przysługuje prawo, w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, do wniesienia odwołania od decyzji odmawiającej do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

### § 4

Dla osób przyjętych w poczet członków Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, który zawiera następujące dane:

1. imiona i nazwiska,
2. miejsce zamieszkania ( w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę ),
3. wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
4. wysokość wniesionych wkładów,
5. datę przyjęcia w poczet członków,
6. datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,

## 7. zmiany tych danych

Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

### § 5

1. Wpisowe i udział wynoszą po 20% wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Członek Spółdzielni, będący osobą fizyczną, ubiegający się o lokal mieszkalny jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek ubiegający się o lokal użytkowy lub garaż – dwa udziały. Członek Spółdzielni będący osobą prawną ubiegający się o lokal mieszkalny lub użytkowy zobowiązany jest zadeklarować 5 udziałów.
3. Każdy członek oczekujący obowiązany jest opłacać składkę roczną na pokrycie działalności Spółdzielni w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
4. Wpisowe, zadeklarowane udziały oraz pierwszą składkę, o której mowa w ust. 3 członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Składki za lata następne powinny być wpłacane w ciągu 30 dni od dnia wezwania przez Spółdzielnię. Nie wpłacenie wpisowego, udziału lub składki w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
5. Wpisowe i składki nie podlegają zwrotowi.

### § 6

1. Z członkami przyjętymi na podstawie § 6 ust. 1 pkt 2 Spółdzielnia w ciągu 1 miesiąca od daty przyjęcia w poczet członków zobowiązana jest zawrzeć umowę o budowę lokalu opatrzoną numerem wg kolejności przekazania do dyspozycji Spółdzielni wymaganego wkładu mieszkaniowego lub zaliczki na wkład budowlany.
2. Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, stosownie:
  - 1) umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu,
  - 2) lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalua ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zobowiązania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, przez wniesienie wkładu mieszkaniowego ( budowlanego ) określonego w umowie.
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, z zastrzeżeniem postanowień art. 18 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Kolejność numerów umów podlega odnotowaniu w prowadzonym w Spółdzielni rejestrze umów , z zachowaniem numeracji ciągłej.
4. Rejestr winien zawierać:
- 1) imię i nazwisko członka ( nazwę osoby prawnej ),
  - 2) adres,
  - 3) numer kolejny umowy,
  - 4) datę zawarcia umowy.
5. Raz nadany przez Spółdzielnię numer umowy nie podlega zmianie.
6. Z osobą przyjętą w poczet członków w trybie art. 15 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia zawiera umowę zachowując numer umowy zawartej z byłym członkiem.
7. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie zawartych umów , w kolejności numerów tych umów, a następnie wg daty przystąpienia do Spółdzielni.
8. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni, a członek zostaje pozbawiony członkostwa w drodze wykreślenia.
9. 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 § 7 ust.2 regulaminu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowiły inaczej.

### 3. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

#### § 7

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 4) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 8<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 5) prawo żądania od Zarządu udostępnienia mu do wglądu wniosków polustracyjnych i informacji o ich realizacji,
  - 6) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 7) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 8) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
  - 9) prawo do korzystania z ustanowionego prawa do lokalu w granicach określonych Statutem i regulaminami wydanymi na jego podstawie,
  - 10) prawo do przeniesienia własności lokalu w przypadku posiadania lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, w trybie określonym w Statucie,
  - 11) prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - 12) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwy organ Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 13) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

### 3. Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu do 20 dnia każdego miesiąca,
- 6) uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
- 8) przestrzegać postanowień regulaminu użytkowania lokali,
- 9) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 10) uzyskać zgodę Zarządu w przypadku zamiaru dokonania zmian w lokalu bądź jego modernizacji,
- 11) uzyskać zgodę Zarządu w przypadku zamiaru prowadzenia działalności gospodarczej w zajmowanym lokalu mieszkalnym,
- 12) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.

### 4. USTANIE CZŁONKOSTWA

#### § 8

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka,

2. wykluczenia członka,
3. wykreślenia członka,
4. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
5. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

#### § 9

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może być skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

#### § 10

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
  - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni, lub działa wbrew jej interesom,
  - 2) narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywie narusza obowiązujący w Spółdzielni Regulamin Użytkowania Lokali i Porządku Domowego,
  - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności zalega długotrwale z zapłatą należności wynikających z § 10 ust. 1, pkt 5 – za długotrwale zaleganie z opłatami uznaje się zwłokę w opłatach wynoszącą 4 miesiące,



- 5) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
- 6) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd.

#### § 11

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
  - 1) nie wpłacił w terminie wymaganego wpisowego, udziału lub składki członkowskiej,
  - 2) nie przyjmuje trzech kolejnych propozycji złożonych ze strony Spółdzielni zawarcia umowy o realizację mieszkania, na które oczekuje,
  - 3) złożył oświadczenie o gotowości finansowego uczestnictwa w budowie lokalu i odstąpił od zawarcia umowy o realizację lokalu lub ją wypowiedział, a także gdy nie dopełnił obowiązków wynikających z tej umowy,
  - 4) zbył lokal i nie złożył oświadczenia o wypowiedzeniu członkostwa,

#### § 12

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza podejmująca uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego.
2. Rada Nadzorcza, która podjęła uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykluczeniu lub wykreśleniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia lub wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczony lub wykreślony ze Spółdzielni członek ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem, albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie 6-ciu tygodni od dnia doręczenia uchwały z uzasadnieniem, przepis art. 42 prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.

4. Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeśli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego terminem. Odwołujący się członek powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia co najmniej na 7 dni przed tym terminem. Członek ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i je popierać. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

5. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do Sądu, o którym mowa w § 16 ust. 3 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

6. Wykluczenie albo wykreślenie członka staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
- 2.) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeśli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej,
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia.
- 4) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

#### § 13

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia śmierci, a gdy chodzi o osobę prawną, ze skutkiem od dnia jej ustania.

#### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 14

Traci moc Regulamin przyjmowania członków Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej IGLICA we Wrocławiu z dnia 21.04.2005r.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu ..... 22.V. 2014r.,  
Uchwałą nr 4/2014 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Sekretarz RN

B. Szymczyńska - Pypsz

Przewodniczący RN

J. Gajda