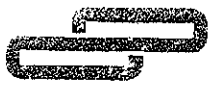


**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„BUDOWLANI”  
w Radomiu ul. Planty 15**

---

**Regulamin  
przyjmowania członków i ustanawiania  
praw do lokali  
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Radomiu**

Radom 2024r.



## Regulamin przyjmowania członków i ustanawiania praw do lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Radomiu

### I. Postanowienia ogólne

#### § 1

#### Zakres regulacji

1. Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zapisy Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Radomiu.
2. Niniejszy Regulamin określa zasady nabywania członkostwa w Spółdzielni oraz zasady ustanawiania praw do lokali w budynkach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni.

### II. Członkostwo w Spółdzielni

#### § 2

#### Członkostwo z mocy prawa

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
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 może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Spółdzielnia po powzięciu informacji o nabyciu członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa, wpisuje taką osobę do rejestru członków, nadając kolejno numer członkowski oraz stwierdzając taką okoliczność w protokole Zarządu Spółdzielni.

#### § 3

#### Członkostwo na podstawie złożonej deklaracji

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

- członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Osoba będąca członkiem Spółdzielni, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
  3. Deklaracja członkowska zawiera:
    - 1) w przypadku osoby fizycznej: imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, numer PESEL, adres lokalu do którego przysługuje prawo odrębnej własności, podpis osoby ubiegającej się o członkostwo;
    - 2) w przypadku osób prawnych: nazwa i siedziba, numer KRS, REGON, NIP, adres lokalu do którego przysługuje prawo odrębnej własności, podpis osoby wchodzącej w skład organu uprawnionego do reprezentacji osoby prawnej.
  4. Wzory druku deklaracji członkowskiej stanowią załącznik do niniejszego Regulaminu.
  5. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych deklarację członkowską podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
  6. W formie pisemnej składa się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie, uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
  7. Zarząd Spółdzielni przyjmuje osobę w poczet członków Spółdzielni w formie uchwały w terminie 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały. O treści uchwały Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.

#### § 4

#### Powstanie członkostwa

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze umowy, dziedziczenia, zapisu lub przysądzenia,
  - 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 ust. 3, 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 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.
2. W przypadkach, w których prawo do lokalu przysługuje więcej niż jednej osobie, które nie są małżonkami, powinny one wyznaczyć spośród siebie jedną osobę – w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa – wyznaczyć pełnomocnika. W przypadku braku porozumienia, stosuje się odpowiednio zapisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni.
  3. W przypadku, gdy wszystkie uprawnione osoby są zgodne co do członkostwa jednej z nich, obowiązane są złożyć do Spółdzielni stosowne oświadczenie w formie pisemnej.
  4. W celu potwierdzenia powstania członkostwa w Spółdzielni w przypadkach wskazanych w § 4 ust. 1, osoba fizyczna zobowiązana jest przedstawić:
    - 1) gdy jest małżonkiem członka Spółdzielni – dokument potwierdzający fakt zawarcia małżeństwa,
    - 2) gdy prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa – dokument potwierdzający prawomocne orzeczenie rozwodu lub unieważnienia małżeństwa oraz prawomocne postanowienie sądu określające komu przysługuje prawo do lokalu lub zgodne oświadczenie stron w tym zakresie z podpisami notarialnie poświadczonymi,
    - 3) gdy na skutek śmierci małżonka przypadło jej lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom – odpis aktu zgonu małżonka,
    - 4) w wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu i zgłoszenia roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu w trybie art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy,
    - 5) gdy nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu – właściwy dokument potwierdzający ten fakt (akt notarialny, prawomocne postanowienie sądu, umowa).

## § 5

### Ustanie członkostwa

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,
  - 7) śmierci osoby fizycznej, a w przypadku osoby prawnej – jej ustania.
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. Jeżeli określonej osobie przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą uzyskania członkostwa, wykreślenie jej z rejestru członków następuje

dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni. Odpowiednio dotyczy to także członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu.

4. W przypadku wygaśnięcia członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa, Spółdzielnia dokonuje wykreślenia takiej osoby z rejestru członków oraz stwierdza taką okoliczność w protokole Zarządu Spółdzielni.

## § 6

### Wypowiedzenie członkostwa

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 dzień. Za datę wystąpienia uważa się następnny dzień po złożeniu wypowiedzenia.

## § 7

### Rejestr członków i akta członkowskie

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający informacje wskazane w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielnia przyjmuje nowych członków wprowadzając ich do rejestru członków.
3. Rejestr członków może być prowadzony dodatkowo w formie zapisu elektronicznego.
4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień śmierci, a w przypadku osób prawnych – od dnia ich ustania.
5. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.
6. Akta członkowskie prowadzi się odrębnie dla każdego członka Spółdzielni. Akta opatrzone są numerem członkowskim oraz adresem zamieszkania.
7. Akta członkowskie jako dokumenty poufne udostępniane są do wglądu:
  - 1) członkowi Spółdzielni, jego współmałżonkowi, właścicielowi lokalu – których akta dotyczą,
  - 2) członkom Zarządu Spółdzielni i członkom Rady Nadzorczej w ramach czynności kontrolnych i opiniujących,
  - 3) wyznaczonym pracownikom Zespołu Członkowsko-Lokalowego, a innym pracownikom za zgodą Zarządu,
  - 4) radcy prawnemu Spółdzielni,
  - 5) lustratorowi oraz innym organom kontrolnym w zakresie prowadzonej kontroli lub lustracji.

### III. Ustanawianie praw do lokali w budynkach Spółdzielni

#### § 8

##### Ustanawianie praw do lokali w ramach nowych inwestycji

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i niemieszkaniowych członków Spółdzielni może w ramach nowych inwestycji:
  - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni,
  - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji mieszkaniowych i niemieszkaniowych Spółdzielni uchwalane są przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, która określa w szczególności jakie prawa do lokali zostaną ustanowione przez Spółdzielnię oraz kto będzie ich nabywcą.
3. Ustalanie wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczanie kosztów inwestycji następuje na podstawie odrębnego regulaminu.
4. Spółdzielnia informuje o możliwości i warunkach nabycia lokalu w nowej inwestycji, poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w szczególności o:
  - 1) zasadach zapoznawania się z dokumentacją inwestycji,
  - 2) zasadach ubiegania się o lokal, w tym zasadach naboru osób i niezbędnych do tego dokumentach.
5. Osoby, które chcą ubiegać się o lokal mieszkalny w nowej inwestycji Spółdzielni powinny złożyć na druku Spółdzielni wnioski o zawarcie umowy o budowę lokalu.
6. Celem ustalenia osób uprawnionych do zawarcia umowy o budowę lokalu i ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wnioski i wymagane dokumenty złożone do Spółdzielni, weryfikuje komisja mieszkaniowa Spółdzielni, składająca się z co najmniej dwóch członków Zarządu i pracownika Zespołu Członkowsko-Lokalowego Spółdzielni (dalej: „Komisja”). Z prac Komisji sporządzane są stosowne protokoły.
7. Komisja tworzy listę osób, z którymi Zarząd Spółdzielni zawrze umowy o budowę lokalu oraz listę rezerwową w przypadku, gdyby ilość osób spełniających wymagania była większa niż ilość wybudowanych mieszkań.

#### § 9

##### Ustanawianie praw do lokali znajdujących się w dyspozycji Spółdzielni

1. Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię w wyniku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w szczególności na skutek dobrowolnego oddania lokalu do dyspozycji Spółdzielni lub eksmisji, mogą być przedmiotem umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu i są zbywane w ramach przetargu na zasadach określonych w odrębnym regulaminie, z wyjątkiem przypadków określonych w § 10 Regulaminu.

2. W przypadku braku chętnych do objęcia lokalu mieszkalnego na zasadzie prawa odrębnej własności lokalu, po wyczerpaniu procedury przetargowej Spółdzielnia może zadysponować lokalem na podstawie umowy najmu.

## § 10

### Ustanawianie praw do lokali w przypadku realizacji roszczeń wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

1. W sytuacji złożenia do Spółdzielni przez osobę do tego uprawnioną roszczenia na podstawie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, o ustanowienie prawa do lokalu na jej rzecz, Spółdzielnia podejmuje działania zgodne z ustawą, Statutem i niniejszym Regulaminem.
2. W przypadku konieczności dokonania wyboru przez Spółdzielnię osoby uprawnionej, o której mówi § 27 ust. 5 Statutu, Zarząd Spółdzielni może swobodnie dokonać tego wyboru i bierze przy tym pod uwagę w szczególności okoliczność, która z osób uprawnionych zamieszkuje aktualnie w lokalu. Fakt zamieszkiwania powinien zostać uprawdopodobniony m.in. zaświadczeniem o zameldowaniu w tym lokalu zawierającym datę, od kiedy trwa meldunek. Pierwszeństwo posiada osoba zamieszkująca ten lokal dłużej. O wyborze osoby Spółdzielnia zawiadamia wszystkie ubiegające się osoby pisemnie.
3. W przypadku rozstrzygnięcia przez Sąd, komu z osób uprawnionych Spółdzielnia powinna ustanowić prawo do lokalu, osoby uczestniczące w tym postępowaniu mają obowiązek niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o wszczęciu postępowania oraz o jego wyniku, przedkładając prawomocne orzeczenie Sądu.
4. Do momentu ustalenia komu przypadnie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, w wyniku postępowania w sądzie lub w wyniku dokonania wyboru przez Spółdzielnię, wszystkie osoby składające roszczenie odpowiadają solidarnie za opłaty należne do Spółdzielni z tytułu tego lokalu.
5. W celu realizacji roszczenia, Spółdzielnia zawiera umowę na warunkach jak w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, która wygaśa.
6. W celu ustalenia wartości wkładu mieszkaniowego, jaki ma wnieść osoba uprawniona oraz rozliczeń z tego tytułu ze spadkobiercami osoby, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zleca wycenę wartości lokalu mieszkalnego przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty wykonania wyceny przez rzeczoznawcę ponosi osoba składająca roszczenie i ubiegająca się o ustanowienie dla niej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
7. W przypadku rozstrzygnięcia sporu w sądzie, o którym mowa w ust. 3 Regulaminu, zlecenie wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego, nastąpi niezwłocznie po przedstawieniu prawomocnego orzeczenia sądu w Spółdzielni i wniesieniu opłaty za wycenę przez osobę uprawnioną, wyłonioną w toku tego postępowania. Opłata za wycenę powinna być dokonana najpóźniej w terminie 14 dni od dnia ustalenia osoby zobowiązanej do jej uiszczenia.
8. Spadkobierca, może wnioskować do Spółdzielni o zaliczenie odziedziczonego wkładu na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego przy zawieraniu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Spółdzielnia może dokonać zaliczenia po

przedstawieniu stosownych dokumentów, z których wynikać będzie, że wnioskujący nabył prawo do tego wkładu mieszkaniowego w całości lub w części.

9. W sytuacji wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na skutek nieuiszczenia opłat eksploatacyjnych, osoba której prawo to przysługiwało przed wygaśnięciem, posiada roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na swoją rzecz, jeżeli spłaci całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami. Warunkiem ponownego ustanowienia prawa do lokalu jest brak wcześniejszego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu na rzecz innej osoby

## § 11 Najem

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, lokale użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, garaże oraz miejsca postojowe.
2. Przedmiotem najmu mogą być także lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu wolne w sensie prawnym, do których ze względu na ich cechy techniczno-użytkowe nie mogą być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności.
3. O możliwości najmu, warunkach wyboru najemcy oraz warunkach najmu, Spółdzielnia informuje poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Decyzje o wyborze najemcy podejmuje Zarząd Spółdzielni po zapoznaniu się ze złożonymi ofertami.
5. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, przedmiot najmu oraz wysokość kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim się znajdujących, a także termin jej wpłaty, określa umowa zawarta przez Zarząd z najemcą lokalu. Umowę sporządza się w formie pisemnej.
6. Szczegółowe zasady dotyczące najmu lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu określa odrębny regulamin.

### IV. Postanowienia końcowe

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Radomiu uchwałą nr 4/2024 z dnia 27.02.2024 r.
2. Traci moc „Regulamin przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” uchwałą nr 47/97 z dnia 19.12.1997 r.

RADA NADZORCZA  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„BUDOWLANI” w Radomiu  
/ - / na oryginale  
właściwe podpisy