

**REGULAMIN PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW ORAZ USTANAWIANIA  
PRAW DO LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „REDA” Z/S W REDZIE**

Na podstawie § 41 pkt.23 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „REDA” w Redzie Regulamin niniejszy określa tryb przyjmowania w poczet członków Spółdzielni, ustanawiania tytułów prawnych do lokali.

**TRYB PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI**

**§ 1**

1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania członków jest Zarząd.
2. Decyzja o przyjęciu w poczet członków zapada w formie uchwały Zarządu.
3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej, podpisanej przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy. Wzór deklaracji członkowskiej ustala Zarząd.
4. Fakt przyjęcia w poczet członków Zarząd stwierdza przez złożenie podpisów na deklaracji członkowskiej wraz z podaniem numeru uchwały o przyjęciu.
5. Uchwałę o przyjęciu w poczet członków Zarząd podejmuje w terminie nie dłuższym niż 4 tygodnie od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powiadamia zainteresowanego w terminie 14 dni od jej podjęcia.

**§ 2**

1. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby uprawnionej, spełniającej warunki określone w Statucie Spółdzielni.
2. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały wraz z pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza Spółdzielni rozpatruje odwołanie w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
3. Po podjęciu uchwały o przyjęciu w poczet członków następuje wpis do Rejestru członków Spółdzielni.

**§ 3**

1. Spółdzielnia prowadzi Rejestr członków z zachowaniem numeracji ciągłej.
2. Rejestr członków jest jednolity dla wszystkich członków Spółdzielni – tj. osób fizycznych i osób prawnych.
3. Rejestr członków może być prowadzony dodatkowo w formie zapisu elektronicznego.

#### § 4

1. Akta członkowskie prowadzi się odrębnie dla każdego członka Spółdzielni. Akta te opatrzone są imieniem i nazwiskiem oraz adresem zamieszkania.
2. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania ( w odniesieniu do członków będącymi osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę) , wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, co do członków zobligowanych do wniesienia udziałów, datę przyjęcia w poczet członków, datę ustanienia członkostwa , a także inne dane przewidziane w Statucie Spółdzielni. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać Rejestr członków.
3. Akta członkowskie są dokumentami poufnymi. Do wglądu w akta członkowskie uprawnionymi są :
  - a) członek, współmałżonek członka, których akta dotyczą,
  - b) członkowie Zarządu,
  - c) wyznaczeni pracownicy Działu członkowskiego,
  - d) inni pracownicy za zgodą Zarządu,
  - e) radca prawny,
  - f) członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni w ramach czynności kontrolnych i opiniujących,
  - g) lustrator oraz inne organy kontrolne w zakresie prowadzonej kontroli lub lustracji.

### USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI

#### § 5

1. Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz Członków :
  - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.

### SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

#### § 6

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może należeć do jednej osoby albo do małżonków.



3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Umowa pod rygorem nieważności powinna być zawarta w formie pisemnej.
4. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do użytkowania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Statucie Spółdzielni.

#### § 7

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie może być ustanowione na rzecz członka – osoby prawnej.

#### § 8

Spółdzielnia może zawierać umowy o lokatorskie prawo do lokalu :

- z nowych inwestycji – w budynkach wybudowanych za pomocą środków publicznych

#### § 9

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, zawierana jest w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zobowiązuje strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a ponadto winna zawierać :
  - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, przez uiszczenie wkładu mieszkaniowego
  - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - c) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokali,
  - d) inne postanowienia określone w Statucie Spółdzielni.

#### § 10

1. Na pisemne żądanie członka , któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

## SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

### § 11

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu powstaje w wyniku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do takiego lokalu od osób trzecich ( na rynku wtórnym).
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, przy czym członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### § 12

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

### § 13

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.



## PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI

### § 14

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 powinna zawierać :
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który 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 przynależnych,
  - 5) inne postanowienia określone w Statucie Spółdzielni, a w szczególności :
    - a) rodzaj prawa do gruntu, na którym usytuowany jest budynek,
    - b) udział w nieruchomości wspólnej,
    - c) termin wpłaty wkładu budowlanego,
    - d) ostateczny termin rozliczenia kosztów budowy,
    - e) termin ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu,
    - f) koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu,
  - 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

### § 15

Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 14, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

### § 16

1. Zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności następuje w formie aktu notarialnego, najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu a w przypadku konieczności uzyskania pozwolenia na użytkowanie w terminie 2 miesięcy od uzyskania pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która wspólnie z nim ubiega się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa w jednej nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

#### § 17

1. Postanowienia § 14- § 16 stosują się odpowiednio do lokali mieszkalnych , lokali o innym przeznaczeniu oraz ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

#### § 18

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszego Regulaminu stosuje się przepisy:

1. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ REDA” w Redzie,
2. Ustawy z dnia 16.09.1982r- Prawo spółdzielcze ( t.j.Dz.U. 2024r, poz. 593),
3. Ustawy z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. ( Dz.U. z 2024r, poz. 558),
4. Ustawy z dnia 21.06.2001r. o własności lokali ( t.j.Dz.U z 2021r, poz. 1048),
5. Kodeksu cywilnego – ustawa z dnia 23.04.1964r ( t.j.Dz.U. z 2025r, poz. 1071).

#### § 19

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „ REDA” w Redzie dnia 03.11.2025v Uchwałą nr 12./2025.
2. Uchyła się Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 23/98 z dnia 22.06.1998v

UCHWAŁA NR 12/2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „REDA” w Redzie  
z dnia 03.11.2025 r.

w sprawie: **uchwalenia Regulaminu przyjmowania w poczet członków oraz  
ustanawiania praw do lokali**

Na podstawie § 41 pkt 23 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej  
„ REDA” z/s w Redzie

uchwała :  
§ 1

Regulamin przyjmowania w poczet członków oraz ustanawiania praw do lokali w Spółdzielni  
Mieszkaniowej „ REDA” z/s w Redzie

§ 2

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia niniejszej uchwały .

§ 3

- za podjęciem uchwały głosowało ..... 5 ..... członków Rady Nadzorczej,
- przeciw podjęciu uchwały głosowało ..... 0 ..... członków Rady Nadzorczej,
- głosów „wstrzymujących” oddano ..... 0 .....

Sekretarz Rady Nadzorczej

..... Jubinska .....



Przewodniczący Rady Nadzorczej

..... Key .....

RADCA PRAWNY  
Ms  
mgr Urszula Robak  
L.r.p. GD/-1144