

Informowaliśmy Państwa o ogólnych przesłankach kolejnej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem 9 września 2017 roku. Tym razem skupimy się na zmianach dotyczących członkostwa w Spółdzielni. Według nowych uregulowań zróżnicowana bowiem została w tym zakresie sytuacja osób posiadających lokale o statusie spółdzielczym (spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) i właścicieli lokali wyodrębnionych na własność. Ci pierwsi zostali obowiązkowo wcieleni do korporacji spółdzielczej, niezależnie od woli i bez obowiązku składania deklaracji, natomiast właściciele lokali mogą do spółdzielni przystąpić stosownie do posiadanych preferencji.

Cytując postanowienia ustawy wskazuję, że członkiem spółdzielni (z mocy prawa) jest osoba fizyczna, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa (np. w związku z zawartą umową o budowę lokalu). Członkiem Spółdzielni jest także osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

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 (też w związku z budową lokalu przez Spółdzielnię).

Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, z tym że wpisanie do rejestru członków Spółdzielni takiej osoby następuje na jej pisemny wniosek. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, jeżeli prawo odrębnej własności lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie takiej umowy.

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, nabycia lokalu – w drodze dziedziczenia, wyroku sądowego, złożenia pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia

umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osobę bliską w przypadku wygaśnięcia tego prawa w następstwie śmierci członka.

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu – należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich (odmiennie niż w przypadku małżonków).

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie, – zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie, rozwiązania umowy o budowę lokalu.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a w odniesieniu do osoby prawnej ze skutkiem od dnia jej ustania.

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

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub udział w spółdzielczym własnościowym bądź roszczenie o ustanowienie tych praw, nie może wystąpić z niej za wypowiedzeniem ani w żadnej innej formie rozwiązać stosunku członkostwa.

Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Okres wypowiedzenia określa Statut.

Podsumowując, członkostwo w Spółdzielni zostało obligatoryjnie związane węzłem prawnym ze spółdzielczym prawem do lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu), mając lokal spółdzielczy użytkownik obowiązkowo należy do korporacji spółdzielczej jako jej członek, a jeżeli prawo do lokalu przysługuje wspólnie małżonkom (należy do ich majątku wspólnego), członkami obowiązkowo są oboje małżonkowie, bez składania deklaracji, bez wpłaty wpisowego i udziałów. Dotychczas w tym zakresie małżonkowie mieli dowolność, tj. od ich decyzji zależało czy członkami spółdzielni są oboje czy też jedno z nich.

Członkostwo dla osób dotychczas nie będących członkami powstało z dniem 9 września 2017 roku, obligatoryjnie na mocy tegorocznej nowelizacji przy czym, jak wyżej wskazano, nie ma możliwości jego wypowiedzenia ani też wygaśnięcia na skutek wykluczenia lub wykreślenia (przepisy ustawy Prawo spółdzielcze dotyczące wykluczenia i wykreślenia nie obowiązują już w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych). Członkostwo ustaje z chwilą utraty prawa do lokalu w zasobach spółdzielni, powstania wspólnoty, a także z chwilą śmierci lub ustania osobowości prawnej. Mieszkańcy, którzy do tej pory należeli do Spółdzielni jako jej członkowie zachowują wszystkie dotychczasowe uprawnienia.

Bardziej liberalne uregulowania zastosowano do lokali wyodrębnionych na własność, bowiem powstanie członkostwa tym przypadku następuje na wniosek właściciela, a co więcej może on wypowiedzieć je w każdym czasie, z zachowaniem okresu wypowiedzenia przewidzianego w Statucie. Jeśli współwłaścicielami lokalu wyodrębnionego na własność są małżonkowie, mogą oboje lub tylko jedno z nich złożyć deklarację przystąpienia do spółdzielni.

Aby dopełnić wymogu ustawowego związanego z powstaniem członkostwa z mocy prawa, Spółdzielnia nasza wpisywać będzie do rejestru nowych członków, którzy nabyli takie uprawnienie na podstawie cytowanych wyżej przepisów, w oparciu o dokumenty znajdujące się w Państwa aktach prowadzonych odrębnie dla każdego lokalu. Dotyczy to również małżonków, w przypadkach gdy spółdzielcze prawo do lokalu należy do majątku wspólnego małżonków. Ponieważ jednak informacje zawarte w naszych aktach są często nieaktualne, uprzejmie prosimy Państwa o osobistą weryfikację danych wprowadzonych do rejestru członków. Można to będzie zrobić od dnia 2 stycznia 2018 roku do 15 lutego 2018 roku

w Dziale Członkowsko-Lokalowym i Pośrednictwa Mieszkaniowego, pokój nr 14 w siedzibie Zarządu Spółdzielni, w godzinach pracy Spółdzielni. Prosimy też o zabranie ze sobą posiadanych dokumentów które mogą wyjaśnić rozbieżności, takich jak orzeczenia sądowe, akty notarialne, odpisy aktów małżeństwa itp., które nie zostały wcześniej

przedłożone Spółdzielni, a które mogą mieć wpływ na prawidłowe wprowadzenie danych do rejestru członków.

ToNi