

## **Członkostwo w spółdzielni – rewolucyjne zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych**

9 września 2017 r. weszła w życie ustawa z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze.

Poniżej przedstawiono najważniejsze zmiany wprowadzone przez ustawodawcę i ich konsekwencje dla funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowej.

### **1. Członkostwo w spółdzielni**

Członkostwo w spółdzielni nierozdzielnie związane zostało z prawem do lokalu i nabywane będzie z mocy prawa, tj. automatycznie. Nowelizacja ustawy sprawiła, że osoby posiadające spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu stały się z mocy prawa członkami spółdzielni, a tzw. członkowie oczekujący nieposiadający żadnego prawa do lokalu utracili członkostwo w spółdzielni.

Analogiczna sytuacja dotyczy współmałonków członków. Członkami z mocy prawa są obecnie oboje małonkowie tylko w przypadku, gdy prawo do lokalu przysługuje im wspólnie. Jeśli posiada je jeden z nich – to tylko on wpisany jest w poczet członków spółdzielni, a współmałonek traci je.

W przypadku posiadania mieszkania lokatorskiego lub własnościowego, tracą moc przepisy mówiące o obowiązku wnoszenia wpisowego, udziałów i składania deklaracji. W przypadku jednak odrębnej własności, właściciel lokalu sam decyduje o przystąpieniu do poczetu członków spółdzielni. Będzie wtedy zobligowany do złożenia deklaracji, jednak nie poniesie w związku z tym żadnych dodatkowych kosztów.

Od wejścia w życie nowelizacji nie mają w spółdzielniach mieszkaniowych zastosowania przepisy Prawa spółdzielczego dotyczące wystąpienia i wykluczenia ze spółdzielni oraz wykreślenia z rejestru członków.

### **2. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu**

Znowelizowane przepisy wprowadzają do ustawy nową instytucję dotyczącą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na mocy orzeczenia sądu wobec osób, które zalegają z zapłatą opłat przez co najmniej 6 miesięcy oraz tych, które zachowują się niewłaściwie. Do tej pory o wykluczeniu ze spółdzielni decydowała Rada Nadzorcza. Jeśli osoba, wobec której podjęto tak uchwałę nie zgadzała się z nią, miała prawo zaskarżyć do sądu. Od 9 września br. to spółdzielnia musi wystąpić do sądu i w trybie procesu uzyskać orzeczenie przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

### **3. Zasady udziału członka spółdzielni w Walnym Zgromadzeniu**

Na Walnym Zgromadzeniu, może uczestniczyć członek spółdzielni osobiście lub przez pełnomocnika, z uwzględnieniem zasady, że jeden pełnomocnik może reprezentować nie więcej niż jednego członka.

### **4. Zmiany Statutu**

Ustawodawca zdecydował, że na dostosowanie statutu do nowych przepisów prawnych spółdzielnie mieszkaniowe mają 12 miesięcy. Nasza Spółdzielnia przewiduje znowelizowanie statutu na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, które odbędzie się 26 maja br.