

## Zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Pińczowie informuje, że z dniem 9.09.2017 r. weszła w życie ustawa z dnia 20.07.2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596) nowelizująca ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, prawo spółdzielcze i kodeks cywilny. Zasadniczym celem ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze jest dostosowanie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych do orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego: z dnia 14 lutego 2012 r., sygn. akt P 17/10, z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt K 36/12, oraz z dnia 5 lutego 2015 r., sygn. akt K 60/13.

Ustawa wprowadza szereg zmian, które wymagają dokonania zmian w statucie Spółdzielni. Zgodnie z art. 8 ww. ustawy Spółdzielnia jest zobowiązana do dokonania zmian statutu w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. Do czasu zarejestrowania zmian, postanowienia dotychczasowego statutu pozostają w mocy. Jednakże statut Spółdzielni należy czytać łącznie z nową ustawą. W razie sprzeczności między postanowieniami statutu spółdzielni a przepisami ustawy, stosuje się przepisy ustawy.

Ustawodawca zdecydował, że członkostwo w spółdzielni powstaje z mocy prawa i przysługuje wyłącznie osobie związanej węzłem prawnym ze spółdzielnią. Członkostwo z mocy prawa wiąże się z brakiem obowiązku składania deklaracji członkowskiej, a także nie wnoszeniem wpisowego i udziałów.

Każdy kto posiada:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- roszczenie o ustanowienie prawa lokatorskiego,
- ekspektatywę własności,
- prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub wolnostojącym,
- ułamkowy udział we współwłasności garażu,

staje się z mocy prawa członkiem spółdzielni z dniem wejścia ustawy w życie, tj.09.09.2017r

Członkami spółdzielni z mocy prawa stają się oboje małżonkowie, ale tylko jeśli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo wspólnie się o nie ubiegają.

Jest też członkostwo fakultatywne w przypadku nabywcy prawa odrębnej własności, skutkiem tego pozostaje konieczność złożenia deklaracji członkowskiej oraz możliwość złożenia wypowiedzenia członkostwa.

W ustawie określono również kiedy członkostwo ustaje tj., w przypadku:

- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- zbycia odrębnej własności lub udziału w tym prawie,
- zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- rozwiązania umowy o budowę lokalu.

Powyższe oznacza, że od dnia wejścia w życie nowelizacji nie mają miejsca w spółdzielniach mieszkaniowych zastosowania przepisy Prawa spółdzielczego dotyczące wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków.

Ustanie członkostwa następuje dopiero w wypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w danej spółdzielni.

Zmiany w ustawie również dotyczą wygaśnięcia prawa do lokalu. I tu, spółdzielnia będzie

mogła w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Celem uaktualnienia rejestru członkowskiego w związku z wprowadzonymi ww. ustawą zmianami, prosimy o skontaktowanie się z działem członkowsko-mieszkaniowym Spółdzielni (ul. 3 Maja 14 Tel. 41 357 22 45) wszystkich osób, które mają nieuregulowany stan prawny do zajmowanych mieszkań bądź zmieniła się ich sytuacja rodzinna (zawarcie małżeństwa, rozwód, zgon współmałżonka).