

Informacja w sprawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

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

Informacja o w/w ustawie została przedstawiona Przedstawicielstwom Nieruchomości na zebraniu w dniu 21.11.2017 r.

Poniżej przedstawiamy najważniejsze zmiany wprowadzone tą ustawą :

1.Ustawodawca zdecydował, że członkostwo w spółdzielni powstaje z mocy prawa jeżeli dana osoba posiada lokatorskie, bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Osoba, która nabyła odrębną własność lokalu, aby zostać członkiem Spółdzielni musi wypełnić stosowną deklarację. Osoby, które już posiadają członkostwo w Spółdzielni, nie tracą go, niezależnie od tego jakie prawo do lokalu posiadają. Warunkiem jest tu jednak posiadanie prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni. Członkostwo z dniem 9 września 2017 r. wiąże się z brakiem obowiązku wnoszenia wpisowego.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 nowelizacji, członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;
- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
- 5) będąca założycielem spółdzielni, z tym, że członkostwo założycieli ustanie jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

Członkami spółdzielni są również 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.

2. Dookreślono regulację dotyczącą udziału członka spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu, przewidując, iż może on w nim uczestniczyć osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do Protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

3.W ramach w/w ustawy Spółdzielnia zostaje pozbawiona możliwości wykluczenia członka ze Spółdzielni, albo podjęcia uchwały o wykreśleniu z rejestru członków. Członkostwo wygasa jeżeli dana osoba nie ma żadnego prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni, ani roszczenia o ustanowienie takiego prawa.

4. Rada Nadzorcza Spółdzielni traci na mocy nowej ustawy, możliwość podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z uwagi na zaległości z zapłatą opłat

za okres co najmniej 6 miesięcy. Obecnie Spółdzielnia w tej oraz w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z uwagi na rażące lub uporczywe wykroczenie osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości uciążliwym, będzie mogła w trybie procesu żądać orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

5. Na mocy w/w ustawy przyznano roszczenie osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

W razie pytań w zakresie ustawy prosimy o kontakt ze Spółdzielnią.

W załączeniu link do samej ustawy : <http://dziennikustaw.gov.pl/du/2017/1596>