

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

9 września 2017 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jej uchwalenie miało na celu dostosowanie zapisów ustawowych do wcześniejszych orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego. Dodatkowo Senat RP zaproponował w projekcie ustawy dodatkowe poprawki, które następnie przyjął Sejm RP. Poniżej przedstawiamy najważniejsze zmiany wprowadzone przez ustawodawcę i ich konsekwencje dla funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowej MAMRY w Giżycku.

1. Członkostwo w spółdzielni – art. 1, oraz art. 3 USM

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zakłada, że z chwilą jej wejścia w życie wystarczy posiadać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, aby z mocy prawa stać się członkiem spółdzielni. Oznacza to, że członkostwo w spółdzielni nierozzerwalnie związane zostało z prawem do lokalu. Rodzi to poniższe konsekwencje. Z dniem wejścia ustawy w życie tzw. członkowie oczekujący utracili członkostwo w spółdzielni. Analogiczna sytuacja dotyczy tzw. członków współmałżonków (członkami spółdzielni mogą być obecnie oboje małżonkowie, 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 współmałżonek traci je z mocy prawa). Ponadto 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 w poczet członków spółdzielni. Będzie wtedy zobligowany do złożenia deklaracji, jednak nie poniesie w związku z tym żadnych dodatkowych kosztów.

Ponadto nowelizacja ustawy wycofała przepisy dotyczące wystąpienia ze spółdzielni oraz wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni.

2. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – art. 11 ust. 11 USM

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 uciążliwie. Do tej pory o wykluczeniu z rejestru spółdzielców decydowała Rada Nadzorcza. Jeśli osoba, wobec której podjęto taką uchwałę nie zgadzała się z nią, miała prawo zaskarżyć ją do Walnego Zgromadzenia lub sądu. Od 9 września 2017 r. to spółdzielnie mieszkaniowe muszą skierować sprawę do sądu i wykazać przed nim, że istnieją ku temu wiarygodne przesłanki w przedmiocie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Zasady udziału członka spółdzielni w Walnym Zgromadzeniu – art. 8 USM

Na Walnym Zgromadzeniu, w myśl nowych przepisów, może uczestniczyć członek spółdzielni osobiście lub przez pełnomocnika, z uwzględnieniem zasady 1:1 – jeden pełnomocnik może reprezentować nie więcej niż jednego spółdzielcę.

4. Zmiany Statutu SM MAMRY

Ustawodawca zdecydował, że na dostosowanie statutu do nowych przepisów prawnych, które weszły w życie 9 września 2017 r., spółdzielnie mieszkaniowe mają 12 miesięcy. Należy jednak pamiętać, że już od chwili wejścia w życie nowych przepisów, spółdzielnie są zobligowane do przestrzegania znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.