

Zarząd Kołobrzeskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informuje, że w związku z wejściem w życie z dniem 09.09.2017r. ustawy z 20 lipca 2017r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy-Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy -Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017r., poz.1596) zmieniły się przepisy dotyczące członkostwa w spółdzielni co reguluje przytoczony poniżej art.3 znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

„Art. 3.

1.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 mieszkalnego;
- 2)której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3)której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4)której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
- 5)będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9.

2.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.

3.Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

3¹.Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art.16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. –Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

3².Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1)nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2)nabycia ekspektatywy własności;
- 3)zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art.15 ust.4, w przypadkach przewidzianych w art.15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art.15 ust.2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art.15 ust.4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust.2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
- 3³.Przepisy ust.1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art.27¹.
- 3⁴.Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art.48 ust.1. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.”
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.”

Tak więc członkostwo w spółdzielni powstaje z mocy prawa z chwilą zaistnienia jednego z ww. zdarzeń prawnych.

Ustanie członkostwa natomiast reguluje art. 3 ust. 6-9 znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

„Art.3

6.Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1)wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2)zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3)zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4)zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5)wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6)rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art.18.

7.Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust.1 i art.26. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art.108b ustawy z dnia 16 września 1982 r.– Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

8.Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

9.Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, 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.

Art.4 ustawy z dnia 20 lipca 2017r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy -Prawo spółdzielcze

„Art. 4.

Członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.”