

## ZASADY CZŁONKOSTWA W KSM

W związku z nowelizacją przepisów o spółdzielniach mieszkaniowych ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U.2017 poz 1596) opracowano zasady postępowania w sprawach członkowskich w Konstancynowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

### I. UTRATA CZŁONKOSTWA

Członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie ustawy tj. w dniu 9.09.2017 r., 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.

Dział obsługi mieszkańców NM, na podstawie akt członkowskich, przeprowadza weryfikację rejestrów członkowskich i stwierdza, którzy Członkowie z dniem 9.09.2017 r. stracili członkostwo w Spółdzielni z powodu braku tytułu prawnego do lokalu oraz braku roszczenia o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Dział obsługi mieszkańców na podstawie przeprowadzonej weryfikacji sporządza listę osób, którzy utracili członkostwo do wiadomości Zarządu.

Zarząd po zapoznaniu się z przedstawioną dokumentacją przekazuje powyższe zmiany do działu czynszów i zawiadamia ( po decyzji Zarządu ) o utracie członkostwa w KSM, osobę która je utraciła.

### II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

#### Powstanie członkostwa z mocy prawa

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”,
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.

### **Na podstawie złożonej deklaracji**

1. Członkiem spółdzielni może być osoba (fizyczna, prawna), która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest Członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet Członków spółdzielni.
2. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

### **POWSTANIE CZŁONKOSTWA**

1. 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,

## USTANIE CZŁONKOSTWA

1. 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,
2. Jeżeli Członkowi przysługuje w 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 spółdzielni, zgodnie z art. 3 ust 8 uosm. Przepis ten stosuje się odpowiednio do Członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

## CZYNNOŚCI ZWIĄZANE Z WPISANIEM DO REJESTRU CZŁONKÓW I NADANIEM NUMERU CZŁONKOWSKIEGO

Osoby, którym przysługuje:

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
3. Roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
4. Roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.

### I. Na dzień 9 września 2017 roku:

Członkostwo powstaje z dniem 9 września 2017 roku, osobom posiadającym w dniu 9 września 2017 roku (nabyły prawo przed dniem wejścia w życie ustawy): spółdzielcze lokatorskie, spółdzielcze własnościowe, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego/odrębnej własności zwanej „ekspektatywą”:

1. Na podstawie dokumentacji akt członkowskich dział obsługi mieszkańców - NM ustala osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu (spółdzielcze lokatorskie, spółdzielcze własnościowe):
  - 1) Jednej osobie,
  - 2) Wspólnie małżonkom,
  - 3) Kilku osobom.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do

kilku osób a nie wskazali, która z nich będzie Członkiem Spółdzielni, należy wystąpić o wskazanie osoby, która z nich będzie Członkiem Spółdzielni. 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.

3. Po rozstrzygnięciu przez sąd lub dokonaniu wyboru przez Spółdzielnię zostaje nadany kolejny numer członkowski.

Czynności związane z weryfikacją rejestrów członkowskich, na podstawie posiadanej dokumentacji:

- Powstanie członkostwa – osoby posiadające tytuł prany do lokalu na dzień 9 września 2017 roku wpisujemy do rejestru z datą powstania członkostwa tj. 9.09.2017 r.
- Ustanie członkostwa – Członkom spółdzielni, którzy na dzień 9 września 2017 roku nie posiadali tytułu prawnego ustaje członkostwa z dniem 09.09.2017 r.

Powyższe zmiany przekazuje się do Działu czynszów.

## **II. Nabycie tytułu prawnego do lokalu albo roszczenia od 9 września 2017 roku:**

Członkostwo powstaje z datą nabycia prawa (umowa, akt notarialny, postanowienie sądu, dziedziczenie): spółdzielcze lokatorskie, spółdzielcze własnościowe, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego/odrębnej własności zwanej „ekspektatywą”.

Powstanie członkostwa – członkostwo powstaje z datą: podpisania umowy, sporządzenia aktu notarialnego, wydania postanowienia sądu.

## **III. Prawo odrębnej własności lokalu**

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.

Czynności związane z przyjęciem w poczet Członków:

- osoba, posiadająca prawo odrębnej własności lokalu, która chce zostać Członkiem Spółdzielni

składa deklarację przystąpienia do Spółdzielni,

- dział obsługi mieszkańców NM występuje z wnioskiem do Zarządu o przyjęcie w poczet Członków osoby posiadającej prawo odrębnej własności lokalu,
- Zarząd na posiedzeniu podejmuje decyzję w sprawie przyjęcia w poczet Członków i nadania numeru członkowskiego.

#### **IV. Prawo do lokalu należące do kilku osób**

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.

##### **1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób a nie wskażą, która z nich będzie Członkiem Spółdzielni występuje do wszystkich osób o wskazanie osoby, która będzie Członkiem Spółdzielni i złożenie zgodnego oświadczenia, a jeżeli nie złożą oświadczenia wyznacza termin 12 miesięcy do rozstrzygnięcia przez sąd, kto będzie Członkiem Spółdzielni.

Czynności związane z powstaniem członkostwa:

- osoba, posiadająca udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu składa zgodne oświadczenie wszystkich osób posiadających udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu,
- Zarząd decyzją dokona wyboru Członka Spółdzielni spośród uprawnionych.

Powstanie członkostwa:

- a) w dniu 9.09.2017 r. dla osób, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w dniu 9.09.2017r.
- b) w dniu nabycia, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte po dniu 9.09.2017 r.

##### **2. Prawo odrębnej własności lokalu**

Jeżeli prawo odrębnej własności do lokalu należy do kilku osób a nie wystąpią z wnioskiem o przyjęcie w poczet członków i nie wskażą, która z nich będzie Członkiem, Spółdzielnia występuje do wszystkich osób o wskazanie osoby, która będzie Członkiem Spółdzielni i złożenie

zgodnego oświadczenia, a jeżeli nie złożą wyznacza termin 12 miesięcy do rozstrzygnięcia przez sąd, kto będzie Członkiem Spółdzielni.

Czynności związane z przyjęciem w poczet Członków:

- osoba, posiadająca udział w prawie odrębnej własności lokalu, na podstawie zgodnego oświadczenia wszystkich właścicieli składa deklarację przystąpienia do Spółdzielni,
- Zarząd dokonuje przyjęcia w poczet Członków
- Członkostwo powstaje z datą decyzji Zarządu.

**3.** Jeżeli do Spółdzielni nie wpłynie zgodne oświadczenie i w wyznaczonym terminie nie zostanie przedstawiona dokumentacja świadcząca o wystąpieniu do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.