

Z A S A D Y

postępowania w sprawach powstania członkostwa, ustania członkostwa, przyjęcia w poczet członków
i wypowiedzenia członkostwa

w Spółdzielni Mieszkaniowej „PŁYTA” w Przemyśle

I. Postanowienia ogólne

Zasady opracowano na podstawie Ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2017 r. poz. 1560 z późn. zmianami), Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2013 r. poz. 1222 z późn. zmianami), Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zmianami), ustawy 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).

II. Utrata członkostwa – art. 4 ustawy o zmianie ustawy

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.

Spółdzielnia, na podstawie akt członkowskich, przeprowadza weryfikację rejestrów członkowskich i dokonuje skreślenia z rejestru członków, którym w dniu 9.09.2017 r. nie przysługuje tytuł prawny do lokalu ani roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Administrator na podstawie przeprowadzonej weryfikacji sporządza zbiorczy wniosek do Zarządu o stwierdzenie utraty członkostwa.

Zarząd po zapoznaniu się z przedstawioną dokumentacją stwierdza, że z dniem 9 września 2017 r. ustało członkostwo w Spółdzielni – informację przekazuje się do akt członkowskich, osób zainteresowanych oraz decyzja zbiorcza (załącznik do protokołu zarządu).

III. Członkostwo w Spółdzielni

a) członkostwo 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”,
- 5) będąca założycielem spółdzielni.

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.

b) 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.

IV. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

1. Członkostwo w spółdzielni, zgodnie z art. 3 ust 3² uosm, 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,

V. USTANIE CZŁONKOSTWA

1. Członkostwo w spółdzielni, zgodnie z art. 3 ust. 6 uosm, 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. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26, zgodnie z art. 3 ust 7 uosm tj. w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. *Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.*
3. 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.

VI. 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”.

a) 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 Spółdzielnia ustala osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu (spółdzielcze lokatorskie, spółdzielcze własnościowe):
 - 1) jednej osobie,
 - 2) wspólnie małżonkom,
 - 3) kilku osobom.
2. Administrator ustala czy osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w ust. 1 są członkami Spółdzielni, jeżeli nie to występuje z wnioskiem do Zarządu o stwierdzenie powstania członkostwa na podstawie art. 3 uosm.
3. Zarząd, po zapoznaniu się z informacją przedstawioną przez administratora, podejmuje decyzję – stwierdza powstanie członkostwa.
4. Informacja o powstaniu członkostwa przekazywana jest osobom zainteresowanym.
5. Decyzja o stwierdzeniu powstania członkostwa Zarządu podlega wpisowi do protokołu Zarządu.
6. 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. Po rozstrzygnięciu przez sąd lub dokonaniu wyboru przez spółdzielnię – nadajemy kolejny numer członkowski.

Czynności związane z weryfikacją rejestrów członkowskich, na podstawie posiadanej dokumentacji, należy wykonać do 31 grudnia 2017 roku i wpis do rejestru:

- 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. na podstawie decyzji Zarządu o stwierdzeniu powstania członkostwa.
- utrata członkostwa – członków spółdzielni, którzy na dzień 9 września 2017 roku nie posiadali tytułu prawnego do lokalu skreślany z rejestru członków z datą utraty członkostwa tj. 9.09.2017 r. na podstawie decyzji Zarządu o stwierdzeniu utraty członkostwa

VII. Nabycie tytułu prawnego do lokalu albo roszczenia od 9 września 2017 roku:

Członkostwo powstaje z datą nabycia prawa (umowa, akt notarialny, postanowienie sądu, umowa dziedziczenia): 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.

Czynności związane z nadaniem numeru członkowskiego i wpisaniem do rejestru:

- Zarząd na posiedzeniu podejmuje decyzję o stwierdzeniu powstaniu członkostwa,

VIII. 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,
- Zarząd uchwałą dokonuje przyjęcia w poczet członków osobę, która spełnia warunki określone w art. 3 ust. 3¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i nadaje numer członkowski.

Powstanie członkostwa – członkostwo powstaje z datą złożenia deklaracji.

- Zarząd zawiadamia na piśmie o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni.

IX. Prawo do lokalu należące do kilku osób – art. 3 ust. 5 uosm

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 wniosku, a jeżeli nie złożą **zgodnego wniosku** wyznacza termin 4 miesięcy do rozstrzygnięcia przez sąd, kto będzie członkiem Spółdzielni.

Czynności związane z powstaniem członkostwa:

- osoba, posiadająca udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu składa zgodny wniosek wszystkich osób posiadających udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu,
- Zarząd decyzją stwierdza powstanie członkostwa,
- Powstanie członkostwa:

1..a) w dniu 9.09.2017 r. dla osób, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w dniu 9.09.2017r.

1..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 wystąpią z wnioskiem o przyjęcie w poczet członków i nie wskażą, która z nich będzie członkiem Spółdzielni występuje do wszystkich osób o wskazanie osoby, która będzie członkiem Spółdzielni i złożenie zgodnego wniosku, a jeżeli nie złożą wyznacza termin 4 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 wniosku wszystkich właścicieli składa deklarację przystąpienia do Spółdzielni,

- Zarząd uchwałą dokonuje przyjęcia w poczet członków osobę, która spełnia warunki określone w art. 3 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Członkostwo powstaje z datą złożenia deklaracji.

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

4. Czynności związane z powstaniem członkostwa, przyjęciem w poczet członków Spółdzielni, nadaniem numeru członkowskiego i wpisaniem do rejestru:

- Zarząd na posiedzeniu podejmuje:
 - 4..a) decyzję o stwierdzeniu powstania członkostwa przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu,
 - 4..b) uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków przy odrębnej własności i nadania numeru członkowskiego,
- Zarząd zawiadamia na piśmie o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni.

X. Ustanie członkostwa – art. 3 ust. 6 uosm

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;

XI. Ustanie członkostwa – art. 3 ust. 7 uosm (powstanie wspólnoty)

Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26, zgodnie z art. 3 ust 7 uosm tj. w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej, jeżeli większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali lub w przypadku wyodrębnienia wszystkich lokali i nie podjęcia uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków będą miały zastosowanie przepisy art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

XII. Roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 15 uosm, art. 7 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze

W świetle art. 15 ust. 2 w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim .

W świetle art. 15 ust. 2¹ umowy, o których mowa w ust. 2, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 uosm, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10, zamieszkać w tym

lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

Do zachowania roszczeń, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku *pisemnego zapewnienia* o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1.

Osoba, o której mowa w art. 15 ust. 3 uosm, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w art. 15 ust. 3 uosm, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2².

Na podstawie art. 7 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

Roszczenie przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

XIII. Uzupełnienie danych osobowych spółdzielczego lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Zgodnie z art. 3 u o s m członkostwo z mocy prawa powstaje do spółdzielczego prawa do lokalu. W przypadku niekompletnych danych dotyczących spółdzielczego prawa do lokalu Zarząd występuje o uzupełnienie danych lub ich weryfikację. Ustala się kwestionariusz danych osobowych spółdzielczego lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

XIV. Wypowiedzenie członkostwa przez właściciela lokalu lub najemcę lokalu (art. 48 ust.1) oraz skreślenie ze skutkiem od dnia śmierci oraz likwidacji działalności osoby prawnej

Zgodnie z art. 1 ust 8 u o s m właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.

XV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Zasady zostały przyjęte Uchwałą nr 26/2017 Zarządu Spółdzielni z dnia 22.11.2017r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Zarząd
Marzena Cieśla Maciej Sawa
Jacek Łukasiński