

Konstancin-Jeziorna dnia 09.09.2017 roku

**Szanowni Państwo,  
Członkowie Sp-ni, Mieszkańcy**

Niniejszym informujemy, że „20 lipca 2017 roku Sejm RP przyjął ustawę o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

Prezydent Andrzej Duda w dniu 02.08.2017 roku podpisał nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która została ogłoszona w Dzienniku Ustaw w dniu 25.08.2017 roku.

Przepisy z nowelizowanej ustawy weszły w życie z upływem 14 dni licząc od daty jej ogłoszenia, a więc z **dniem 09.09.2017 roku.**

Nowelizacja wprowadza wiele zmian w obszarze działania spółdzielni mieszkaniowych.

Nowelizacja m.in. określa, że członkostwo w Spółdzielni będzie jednoznacznie powiązane z prawem do lokalu i powstaje z mocy prawa, czyli bez konieczności składania deklaracji członkowskiej i noszenia wpisowego. Takie rozwiązanie zastosowano przy dwóch tytułach prawnych do lokali tj. spółdzielczego własnościowe prawa i spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługuje małżonkom – członkostwo w spółdzielni nabywają obydwój małżonkowie.

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich.

Natomiast właściciel lokalu (odrębna własność), gdy chce być członkiem Spółdzielni zobowiązany został do złożenia pisemnego wniosku.

Nowelizacja zapewnia członkom uczestnictwo w obradach walnego zgromadzenia poprzez pełnomocnika – jeden pełnomocnik może reprezentować tylko jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

Spółdzielnie nie będą też mogły podejmować decyzji o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu osobie, która m.in. popełnia wykroczenia przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, czy zalega z opłatami. Spółdzielnia nie będzie także mogła decydować o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w przypadku byłych małżonków (np. po rozwodzie lub w przypadku śmierci małżonka), jeżeli nie podjęli oni decyzji o tym komu przypada prawo do lokalu.

Podejmowanie tej czynności prawnej powierzona sądom na wniosek Spółdzielni.

Nowelizacja wprowadza „Zasady waloryzacji wkładu mieszkaniowego w sytuacji, gdy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nie jest możliwe przeprowadzenie przetargu na jego zbycie” oraz „zasady rozliczania zaewidencjonowanych

wpływów i wydatków funduszu remontowego przez Spółdzielnie z właścicielami lokali wchodzącymi w skład nieruchomości, na której powstała wspólnota mieszkaniowa.

Kolejna zmiana powoduje, że osoby pełniące funkcje w spółdzielniach mieszkaniowych nie mogą być lustratorami.

Nowe przepisy wprowadzają dodatkowe kompetencje dla ministra budownictwa. Będzie on mógł, na podstawie podejrzenia o naruszeniu przez spółdzielnie prawa, wystąpić do tej spółdzielni o przedstawienie przez nią odpowiednich dokumentów.

W związku z wejściem w życie z dniem 09.09.2017 roku na Spółdzielni ciąży obowiązek dostosowania działalności do uchwalonych zmian.

W pierwszej kolejności należy zweryfikować i uzupełnić rejestr członków, o te osoby, które nabyły członkostwo z mocy Art. 3 Ustawy i o osoby które to członkostwo utraciły.

Spółdzielnia będzie zobowiązana podjąć czynności związane ze zmianą Statutu oraz dokonać przeglądu treści zapisów regulaminowych pod względem ich zgodności z przepisami prawa.

Inna będzie też organizacja i przebieg Walnego Zgromadzenia.

Natomiast inne zmiany w funkcjonowaniu Spółdzielni będą się sukcesywnie ujawniać przy realizacji bieżących zadań.

Z poważaniem,

**ZARZĄD SPÓŁDZIELNI**