

INFORMACJA – WAŻNE

Szanowni Państwo, z uwagi na wejście w życie z dniem 09.09.2017r. ustawy z dnia 20.07.2017r. r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze /Dz.U. z 2017r. poz. 1596/ informujemy, że zmianie uległy przepisy m.in. dotyczące tego kto jest członkiem spółdzielni mieszkaniowej.

Z uwagi na fakt, że nie wszystkie dokumenty świadczące o posiadanych prawach do lokali zostały przekazane przez członków RSM do Spółdzielni w chwili obecnej w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej trwają wytężone prace w celu ustalenia kto w chwili obecnej jest dalej członkiem RSM. Sytuacja taka dotyczy praktycznie każdej spółdzielni mieszkaniowej w Polsce, gdyż nowo obowiązujące przepisy powodują dla wszystkich tego rodzaju konsekwencje.

W celu weryfikacji prawa do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu RSM, Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa prosi, aby osoby, które dotychczas nie otrzymywały do swoich skrzynek pocztowych zaproszeń na Walne Zgromadzenia Członków RSM, i które nie były wpisane dotychczas do rejestru członków RSM, a które spełniają przesłanki opisane w niniejszym piśmie do bycia członkami RSM i chcą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu Członków do czego serdecznie zapraszamy, przyniosły na Walne Zgromadzenie RSM dokumenty potwierdzające ich prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Członków RSM (np. akt notarialny nabycia mieszkania lub decyzję przydziałową) lub aby wcześniej potwierdziły w dziale członkowskim RSM swoje prawo do uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu

W przypadku nieposiadania tego rodzaju dokumentów potwierdzających prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu osoby takie mogą nie być dopuszczone do jego obrad.

Podkreślamy, że prośba o przyniesienie dokumentów potwierdzających prawo do bycia członkiem RSM nie dotyczy osób które są dotychczas w rejestrze członków RSM i uczestniczyły lub mogły uczestniczyć dotychczas w Walnych Zgromadzeniach Członków RSM.

Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa nadto uprzejmie informuje, że w przypadku powstania jakichkolwiek wątpliwości lub pytań w ww. sprawach pracownicy działu członkowskiego RSM są do dyspozycji mieszkańców. W przypadku gdyby ktokolwiek z Państwa chciał sprawdzić czy jest członkiem RSM i czy może uczestniczyć w obradach Walnego Zgromadzenia RSM może zadzwonić do działu członkowskiego RSM pod numery; /48/ 384-03-66 , /48/ 384-03-98 wewnętrzny 32 lub przyjść osobiście do naszej spółdzielni do siedziby przy ul. Zbrowskiego 104 pokój 12, gdzie można wyjaśnić wszelkie swoje wątpliwości w tym zakresie lub donieść i okazać potrzebne dokumenty.

Zapraszamy do kontaktu z nami w przypadku pojawienia się jakichkolwiek wątpliwości ze strony mieszkańców, jesteśmy do Państwa dyspozycji.

Nowo obowiązujące przepisy stanowią m.in.:

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.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności.

3 1 . 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.

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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2

lub 3 cyt. ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6 cyt. ustawy.

6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

Ww. przepisy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17 ze znaczką 19, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27 ze znaczką 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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.

Zwracamy nadto uwagę na fakt, że zgodnie z przepisami ww. ustawy członkostwo niektórych dotychczasowych członków spółdzielni wygasło z mocy samego prawa. Kwestię tą reguluje m.in. art. 6 cyt. ustawy, który stanowi co następuje;

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. 24 ze znaczką 1 ust. 1 i art. 26. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

Z uwagi na wejście w życie ww. nowelizacji powstała sytuacja w której część osób dotychczas będąca członkami RSM przestała nimi być – dotyczy to w szczególności osób, które:

1. posiadały odrębną własność lokali i utworzyły wspólnoty mieszkaniowe, które przestały być administrowane przez RSM.,
2. zbyły swoje lokale i garaże będące w zasobach RSM.
3. Były współczłonkami, nie posiadającymi prawa do spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu.

Natomiast członkami spółdzielni zostały z mocy samego prawa – osoby spełniające wyżej opisane przesłanki – dotyczy to w realiach naszej Spółdzielni w szczególności osób, które posiadają spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a nie były dotąd członkami spółdzielni. Zwracamy nadto uwagę na fakt, że członkami spółdzielni zostały z mocy samego prawa małżonkowie dotychczasowych członków jeśli spółdzielcze prawo lokatorskie lub własnościowe do lokalu mieszkalnego przysługuje im wspólnie.

Zapraszamy do kontaktu z nami w przypadku pojawienia się jakichkolwiek wątpliwości ze strony mieszkańców, jesteśmy do Państwa dyspozycji.

Wiceprezes Zarządu
d/s technicznych
mgr inż. Hubert Kaczmarski

PREZES ZARZĄDU
mgr Elżbieta Wielgosik