

## STRESZCZENIE DO ZMIAN W USTAWIE O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

1. Przywrócenie członkostwa osobom, które utraciły członkostwo na skutek wejścia w życie art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017.  
Artykuł 4 [ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych](#) wprowadził przepis przejściowy, na mocy którego z dniem 9 września 2017 r. **utracili członkostwo w spółdzielni** ci członkowie, którym nie przysługiwało już żadne prawo do lokalu (ani roszczenie/ekspektatywa) w danej spółdzielni. (nie mamy takich mieszkańców w naszej spółdzielni)
2. Wzmocnienie pozycji prawnej Członków:
  - Kadencyjność Zarządów
  - Brak kadencyjności dla Członków Rady Nadzorczej
  - Ustawa po zmianie określi maksymalny czas trwania kadencji nie narzuca długości kadencji – ustali ją spółdzielnia. Długość trwania kadencji dla zarządu i rady nadzorczej ma być tożsama.
3. Zastąpienie Walnego Zgromadzenia spółdzielni – zebraniem Przedstawicieli – powodem jest niska frekwencja na walnych zgromadzeniach.
4. Planuje się wprowadzić możliwość udziału w walnym zgromadzeniu za pomocą środków porozumiewania się na odległość, zasady ma określać Statut.
5. Zmiana w sposobie liczenia głosów
  - np. na walnym zgromadzeniu będą liczone głosy osób obecnych w chwili głosowania każdej z uchwał.
6. Doprecyzowanie ustanowienia hipoteki na nieruchomości spółdzielczej (wymaga zgody większości członków lub osób uprawnionych z tytułu spółdzielczego prawa do lokali) Brak jest takiego wymogu, gdy hipoteka stanowić będzie zabezpieczenie jakiegokolwiek innej wierzytelności wynikającej z umowy.
  - Planuje się, że ustanowienie hipoteki na nieruchomości spółdzielczej będzie wymagało pisemnej zgody większości członków lub osób niebędących członkami uprawnionymi z tytułu spółdzielczego prawa do lokalu, nie tylko jako hipoteka w sprawie kredytu, ale też gdy będzie miała być zabezpieczeniem jakiegokolwiek innej umowy.
7. Planuje się uproszczenie w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką może podjąć spółdzielnia – obecnie w tej sprawie decyduje Walne Zgromadzenie podjęciem uchwały.
  - Proponuje się oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć pozostawić w wyłącznej gestii rady nadzorczej – o ile statut nie będzie stanowić inaczej.
8. Zakłada się zwiększenie uprawnień dla członków oraz właścicieli mieszkań nie będących członkami w zakresie dostępu do określonych dokumentów spółdzielni
9. Planuje się zmniejszenie ochrony dla dłużników z tytułu nieopłacenia zobowiązań wobec spółdzielni (opłaty z tytułu użytkowania mieszkania)
10. Obecnie spółdzielnia tracą możliwość dochodzenia uzupełnienia wkładu budowlanego przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności po upływie zazwyczaj 3 miesięcy od oddania budynku, a to oznacza, że w momencie ustalenia kwoty do

uzupełnienia wkładu budowlanego nie jest możliwe dochodzenie roszczenia na drodze sądowej po tym terminie.

- Planuje się uchylenie rozwiązania, że po upływie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu wygasa.
11. Planuje się zwiększenie uprawnień zarządu pod względem podejmowania czynności przekraczających obecnie zakres zwykłego zarządu.
  12. Planuje się doprecyzowanie zasad korzystania przez mieszkańców wyodrębnionego lokalu w sprawie partycypowania przez właścicieli tych lokali w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie wspólne.
  13. Obecnie lustrację może przeprowadzić dowolny związek lustracyjny lub Lustrator, planuje się wskazanie związku, który zajmuje się wyłącznie lustracją spółdzielni mieszkaniowych.
    - Planuje się wprowadzić obowiązek zrzeszania się spółdzielni w związkach rewizyjnych których przedmiot działalności statutowej dotyczy wyłącznie spółdzielni mieszkaniowych.
    - Planuje się by w okresie 3 miesięcy od otrzymania listu polustracyjnego 10% członków mogło złożyć wniosek o weryfikację ustaleń lustracyjnych z lustracji wykonanej przez związek rewizyjny. Wniosek będzie rozpatrywany przez Krajową Radę Spółdzielczą, Krajowa Rada Spółdzielcza może pozbawić Lustratora uprawnień w przypadku zasadności wniosku.
    - Członek zarządu spółdzielni nie może być członkiem organów związku rewizyjnego w którym spółdzielnia jest zrzeszona
    - Proponuje się, aby walne zgromadzenie nie mogło podjąć uchwały o zrzeszeniu w danym związku lustracyjnym nie częściej, niż raz na 6 lat.
    - W woj. Śląskim jest jeden związek lustracyjny zajmujący się spółdzielczością mieszkaniową.
    - Planuje się usunięcie możliwości wyjścia ze związku rewizyjnego przez spółdzielnię, w przypadku, gdy ustalenia lustracyjne wykazują nieprawidłowości.
    - Przynależność do związku rewizyjnego będzie obowiązkowa, tylko do tych związków które zajmują się spółdzielczością mieszkaniową. Obecnie jest wybór Lustratora.
  14. Proponuje się powołanie wspólnoty mieszkaniowej z mocy prawa w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w danej nieruchomości, w terminie 3 miesięcy od dnia podpisania takiej umowy.
  15. Obecnie jest niewielkie zainteresowanie spółdzielni mieszkaniowych podejmowaniem inwestycji mających na celu ustanowienie lokatorskich praw do lokali, celem zmian jest wprowadzenie rozwiązań zachęcających spółdzielnie do takich inwestycji.
    - Utrudnione lub niemożliwe będzie zmiana statusu lokalu ze spółdzielczego lokatorskiego na odrębną własność.