

**Wzory dokumentów
niezbędnych w działalności
Spółdzielni Mieszkaniowych
z objaśnieniami i wzorami
do pobrania**

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl



Część I

**Wzory dokumentów spółdzielni
mieszkaniowej – wynikające
z ustawy o spółdzielniach
mieszkaniowych**

Rozdział I
Statut spółdzielni

1. Postanowienia statutowe – zakres działalności spółdzielni

§ ...

Zakres działalności Spółdzielni

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia nie odnosi korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - b) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - c) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy,
 - d) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.
5. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, jeżeli jest ona związana bezpośrednio z realizacją celu określonego w ust. 1, w szczególności:
 - a) prowadzenie lokali użytkowych przeznaczonych do najmu,
 - b) świadczenie usług na rzecz członków w zakresie utrzymania i eksploatacji nieruchomości,
 - c) wykonywanie robót remontowo-budowlanych na rzecz członków,
 - d) świadczenie usług w zakresie obsługi technicznej i administracyjnej nieruchomości.
6. Spółdzielnia może wykonywać działalność jako obywatelska społeczność energetyczna w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego.

Uwagi i objaśnienia

1. Charakter dokumentu. Postanowienia statutowe określające zakres działalności spółdzielni stanowią fundamentalną część statutu każdej spółdzielni mieszkaniowej. Dokument ten należy do kategorii postanowień obligatoryjnych, których zamieszczenie w statucie jest bezwzględnie wymagane przez art. 1 ust. 4 SpMieszkU. Zarząd spółdzielni jest właściwy do przygotowania projektu postanowień, które następnie zatwierdza walne zgromadzenie przy uchwalaniu lub zmianie statutu.

2. Podstawa prawna. Artykuł 1 ust. 1, 2, 4 i 6 SpMieszkU.

3. Zakres zastosowania dokumentu. Przedstawiony wzór ma zastosowanie uniwersalne i powinien być zawarty w statucie każdej spółdzielni mieszkaniowej. Spółdzielnia ma obowiązek określić w statucie, którą działalność spośród wymienionych w art. 1 ust. 2 SpMieszkU prowadzi. Wzór obejmuje najpełniejszy katalog możliwych form działalności, jednak konkretna spółdzielnia może prowadzić tylko wybrane spośród nich. W takim przypadku należy w statucie wskazać wyłącznie te formy działalności, które spółdzielnia faktycznie realizuje lub zamierza realizować w przyszłości. Fakultatywnie jest również wskazanie innych form działalności gospodarczej związanych bezpośrednio z celem spółdzielni.

4. Elementy obligatoryjne dokumentu. Postanowienia statutowe dotyczące zakresu działalności muszą zawierać wskazanie celu spółdzielni (zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków), zakaz czerpania korzyści majątkowych kosztem członków oraz precyzyjne określenie przedmiotu działalności wybrane spośród katalogu form działalności wymienionych w art. 1 ust. 2 SpMieszkU. Obligatoryjnym elementem działalności każdej spółdzielni mieszkaniowej jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków nabyte na podstawie ustawy. Statut musi wyraźnie wskazywać, czy spółdzielnia prowadzi działalność polegającą na ustanawianiu spółdzielczych praw do lokali, czy koncentruje się na przekazywaniu członkom prawa odrębnej własności lokali, ewentualnie łączy obie formy działalności.

5. Najczęstsze błędy praktyczne. Typowym błędem jest zamieszczanie w statucie ogólnikowych sformułowań o prowadzeniu działalności zgodnej z ustawą bez konkretnego wskazania form działalności. Innym uchybieniem jest brak aktualizacji statutu po zmianach ustawy, w szczególności po nowelizacji z 20.7.2017 r., która wprowadziła nowy model członkostwa oraz po nowelizacji z 28.7.2023 r. wprowadzającej możliwość prowadzenia jako obywatelska społeczność energetyczna. Należy również unikać wprowadzania do statutu form działalności, których spółdzielnia faktycznie nie prowadzi i nie zamierza prowadzić, gdyż może to rodzić mylne oczekiwania członków oraz powodować wątpliwości co do zakresu działalności. Statut nie powinien zawierać działalności wykraczającej poza katalog określony w ustawie, gdyż byłoby to sprzeczne z charakterem prawnym spółdzielni mieszkaniowej jako podmiotu o ściśle określonym zakresie działalności ustawowej. Błędem jest również pomijanie w statucie możliwości prowadzenia działalności jako obywatelska społeczność energetyczna, jeśli spółdzielnia planuje taką działalność w przyszłości.

2. Postanowienia statutowe – wystąpienie ze spółdzielni

§ ...

Wystąpienie ze Spółdzielni

1. Z zastrzeżeniem ust. 2, przepisy PrSpółdz dotyczące wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni nie mają zastosowania do członków Spółdzielni.
2. Prawo wystąpienia ze Spółdzielni za wypowiedzeniem przysługuje wyłącznie:
 - a) właścicielowi lokalu będącemu członkiem Spółdzielni,
 - b) osobie będącej założycielem Spółdzielni w okresie trzech lat od dnia wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Wypowiedzenie członkostwa składa się Zarządowi Spółdzielni w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
5. Członkostwo ustaje z upływem okresu wypowiedzenia określonego w ust. 4.
6. Wystąpienie ze Spółdzielni nie zwalnia członka z obowiązku uregulowania wszystkich zobowiązań wobec Spółdzielni powstałych w okresie trwania członkostwa.

Uwagi i objaśnienia

1. Charakter dokumentu. Postanowienia statutowe regulujące kwestię wystąpienia ze spółdzielni stanowią obligatoryjny element statutu spółdzielni mieszkaniowej, wprowadzający odstępstwo od ogólnych zasad PrSpółdz w zakresie ustania członkostwa. Dokument ten konkretyzuje zasady określone w art. 1 ust. 8 SpMieszkU.

2. Podstawa prawna. Artykuł 1 ust. 8 i ust. 9 w związku z art. 3 ust. 3¹ zd. 4 SpMieszkU.

3. Zakres zastosowania dokumentu. Wzór ma zastosowanie w każdej spółdzielni mieszkaniowej. Nowelizacja ustawy z 20.7.2017 r., która weszła w życie 9.9.2017 r., zasadniczo zmieniła model członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych, wprowadzając zasadę automatycznego ustania członkostwa wraz z utratą tytułu prawnego do lokalu dla większości kategorii członków. Dobrowolne wystąpienie ze spółdzielni zostało ograniczone wyłącznie do dwóch kategorii członków: właścicieli lokali będących członkami spółdzielni oraz założycieli w okresie

pierwszych trzech lat od rejestracji spółdzielni. Dla pozostałych kategorii członków (posiadających ekspektatywę własności) członkostwo ustaje automatycznie z mocy prawa bez możliwości dobrowolnego wystąpienia.

4. Elementy obligatoryjne dokumentu. Postanowienia statutowe muszą zawierać wyraźne wyłączenie stosowania przepisów PrSpółdz o wystąpieniu, wykluczeniu i wykreśleniu z rejestru członków, wskazanie kategorii członków uprawnionych do wypowiedzenia członkostwa, wymóg zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, określenie okresu wypowiedzenia oraz momentu ustania członkostwa z upływem okresu wypowiedzenia. Wzór powinien również zawierać zastrzeżenie, że wystąpienie nie zwalnia z obowiązku uregulowania zobowiązań wobec spółdzielni. Statut powinien precyzyjnie wskazywać, że okres wypowiedzenia rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.

5. Najczęstsze błędy praktyczne. Typowym uchybieniem jest stosowanie nieaktualnych postanowień statutowych sprzed nowelizacji z 2017 r., które przewidywały możliwość wystąpienia wszystkich członków zgodnie z ogólnymi zasadami PrSpółdz. Należy unikać wprowadzania dodatkowych przesłanek warunkujących skuteczność wypowiedzenia poza wymogiem formy pisemnej, gdyż ustawa nie przewiduje innych ograniczeń prawa wystąpienia dla uprawnionych kategorii członków. Statut nie może wykluczać prawa do wystąpienia kategorii członków wymienionych w ustawie ani rozszerzać tego prawa na inne kategorie członków, w szczególności na osoby posiadające ekspektatywę własności, dla których członkostwo jest obligatoryjne i ściśle związane z posiadaniem tytułu prawnego do lokalu. Błędem jest również pomijanie regulacji dotyczącej założycieli spółdzielni, którzy stanowią odrębną kategorię członków uprawnionych do wystąpienia, ograniczoną czasowo do okresu trzech lat od rejestracji.

3. Postanowienia statutowe – definicje

§ ... Definicje

1. Ilekroć w Statucie jest mowa o:

- a) lokalu – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny oraz lokal o innym przeznaczeniu w rozumieniu WłLokU,
- b) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu WłLokU, a także pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
- c) lokalu użytkowym – należy przez to rozumieć lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, w tym lokale przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej, usługowej lub biurowej,
- d) domu jednorodzinnym – należy przez to rozumieć dom mieszkalny, jak również samodzielną część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczoną przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- e) wartości rynkowej lokalu – należy przez to rozumieć wartość określoną na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- f) osobie bliskiej – należy przez to rozumieć zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu,
- g) nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć nieruchomość w rozumieniu WłLokU, obejmującą grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
- h) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową (*nazwa*),
- i) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 558 ze zm.),
- j) Prawie spółdzielczym – należy przez to rozumieć ustawę z 16.9.1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 593 ze zm.).

2. Przepisy Statutu dotyczące lokali stosuje się odpowiednio do domów jednorodzinnych.

Uwagi i objaśnienia

1. Charakter dokumentu. Postanowienia statutowe zawierające definicje podstawowych pojęć używanych w statucie stanowią element fakultatywny, jednak wysoce pożądany ze względów praktycznych i porządkujących. Wprowadzenie działu

definicji służy zapewnieniu przejrzystości i jednoznaczności dokumentu wewnętrznego spółdzielni oraz ułatwia interpretację postanowień statutu przez członków, organy spółdzielni oraz organy kontroli zewnętrznej.

2. Podstawa prawna. Artykuł 2 SpMieszkU zawiera katalog definicji legalnych podstawowych pojęć używanych w ustawie. Choć przepis ten nie nakłada bezpośrednio obowiązku wprowadzenia szczegółowych regulacji wewnętrznych, zasadne jest zamieszczenie w statucie odpowiednich definicji.

3. Zakres zastosowania dokumentu. Wzór ma zastosowanie uniwersalne w każdej spółdzielni mieszkaniowej. Definicje mogą być rozszerzone o dodatkowe pojęcia specyficzne dla danej spółdzielni, niewymienione w przedstawionym wzorze, jeżeli wymagają tego potrzeby konkretnej spółdzielni lub specyfika jej działalności. Możliwe jest również dodanie definicji pojęć technicznych związanych z zarządzaniem nieruchomościami lub pojęć organizacyjnych dotyczących funkcjonowania konkretnej spółdzielni.

4. Elementy obligatoryjne dokumentu. Dział definicji, jeśli zostaje wprowadzony do statutu, powinien zawierać wyjaśnienie wszystkich kluczowych pojęć używanych w statucie, w szczególności tych, które mają znaczenie prawne dla określenia praw i obowiązków członków oraz organów spółdzielni. Szczególnie istotne jest zdefiniowanie pojęcia osoby bliskiej, które ma znaczenie w wielu przepisach ustawy dotyczących dziedziczenia praw do lokali, zamiany lokali czy zasiedlania lokali przez osoby wskazane przez członka oraz osób, które mogą być pełnomocnikami członków będących osobami fizycznymi podczas walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej. Definicja wartości rynkowej lokalu odgrywa kluczową rolę przy rozliczeniach związanych z przekształceniem praw do lokali oraz w procesach wykupu lokali przez spółdzielnię. Warto również w statucie zdefiniować pojęcia specyficzne dla funkcjonowania danej spółdzielni, które nie są wprost zawarte w ustawie, ale wynikają z jej przepisów lub praktyki działania, takie jak nieruchomości wspólna czy lokale użytkowe.

5. Najczęstsze błędy praktyczne. Typowym błędem jest pomijanie działu definicji w statucie lub wprowadzanie definicji niezgodnych z definicjami ustawowymi. Należy unikać wprowadzania definicji sprzecznych z brzmieniem ustawy lub ją modyfikujących, gdyż statut nie może regulować spraw określonych w ustawie w sposób odbiegający od jej treści. Błędem jest również wprowadzanie definicji pojęć, które nie są następnie używane w pozostałych postanowieniach statutu, co prowadzi do zaciemnienia struktury dokumentu i może wywoływać mylne interpretacje. Należy również pamiętać o aktualizacji definicji w przypadku zmian w przepisach, na które się one powołują, w szczególności w zakresie odesłań do innych ustaw.

4. Postanowienia statutowe – nabycie członkostwa w spółdzielni

§ ...

Nabycie członkostwa w Spółdzielni

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy ustawy osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- a) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspertywa własności),
- b) która nabyła ekspertywę własności na podstawie umowy o budowę lokalu lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Członkiem Spółdzielni może być, na zasadach fakultatywnych, osoba fizyczna, która:

- a) nabyła prawo odrębnej własności lokalu i nie była wcześniej członkiem Spółdzielni,
- b) była członkiem Spółdzielni i nabyła prawo odrębnej własności lokalu – zachowuje członkostwo bez konieczności składania deklaracji.

3. 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.

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspertywa własności lub będąca założycielem spółdzielni.

Uwagi i objaśnienia

1. Charakter dokumentu. Postanowienia statutowe regulujące nabycie członkostwa stanowią obligatoryjny element statutu spółdzielni mieszkaniowej, definiujący kategorie osób mogących być członkami oraz sposób nabycia członkostwa. Dokument ten konkretyzuje zasady określone w art. 3 SpMieszkU.

2. Podstawa prawna. Artykuł 3 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 3¹ SpMieszkU.

3. Zakres zastosowania dokumentu. Wzór ma zastosowanie uniwersalne w każdej spółdzielni mieszkaniowej. Nowelizacja ustawy z 20.7.2017 r. zasadniczo zmieniła model członkostwa, wprowadzając zasadę automatycznego nabycia członkostwa przez osoby posiadające ekspertywę własności oraz fakultatywność

członkostwa dla właścicieli lokali. Od tego momentu członkostwo jest ściśle związane z posiadaniem określonego tytułu prawnego do lokalu i ustaje automatycznie wraz z utratą lub zbyciem tego prawa. Osoby posiadające ekspektatywę własności stają się członkami spółdzielni z mocy ustawy, bez konieczności składania deklaracji czy podejmowania uchwał przez organy spółdzielni.

4. Elementy obligatoryjne statutu. Postanowienia statutowe muszą zawierać wskazanie kategorii osób automatycznie nabywających członkostwo z mocy ustawy, określenie fakultatywnego charakteru członkostwa właścicieli lokali, uregulowanie kwestii członkostwa małżonków, których prawo do lokalu przysługuje wspólnie, oraz możliwości członkostwa osób prawnych. Wzór powinien wyraźnie rozróżniać między członkostwem obligatoryjnym a fakultatywnym oraz wskazywać, że osoby posiadające ekspektatywę własności nabywają członkostwo automatycznie z mocy ustawy.

5. Najczęstsze błędy praktyczne. Typowym błędem jest stosowanie nieaktualnych postanowień statutowych sprzed nowelizacji z 2017 r., które wymagały składania deklaracji przez wszystkie kategorie członków oraz podejmowania uchwał przez zarząd o przyjęciu w poczet członków. Błędem jest również brak rozróżnienia między obligatoryjnym członkostwem osób posiadających ekspektatywę własności a fakultatywnym członkostwem właścicieli lokali. Należy unikać wprowadzania dodatkowych przesłanek warunkujących nabycie członkostwa przez osoby uprawnione z mocy ustawy, gdyż ich członkostwo powstaje automatycznie bez konieczności podejmowania jakichkolwiek czynności przez organy spółdzielni. Błędem jest również pomijanie regulacji dotyczącej członkostwa osób prawnych, które również mogą być członkami spółdzielni mieszkaniowej.

5. Postanowienia statutowe – roszczenie właścicieli lokali o przyjęcie w poczet członków

§ ...

Roszczenie właścicieli lokali o przyjęcie w poczet członków

1. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Członkostwo właścicieli lokali ma charakter fakultatywny – właściciel lokalu może, ale nie musi być członkiem Spółdzielni.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu, który wyraził wolę uzyskania statusu członka.

3. W celu przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoba, o której mowa w ust. 1, składa do Zarządu Spółdzielni pisemną deklarację zawierającą:

- a) imię, nazwisko oraz numer PESEL, a w przypadku cudzoziemca numer dokumentu stwierdzającego tożsamość, a w przypadku osoby prawnej – nazwę oraz numer w Krajowym Rejestrze Sądowym,
- b) adres zamieszkania lub siedziby,
- c) wskazanie lokalu, którego dotyczy wnioszek o przyjęcie w poczet członków;
- d) datę i podpis.

4. Zarząd Spółdzielni rozpatruje deklarację, o której mowa w ust. 3, w terminie jednego miesiąca od dnia jej złożenia i podejmuje uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków lub odmowy przyjęcia.

W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków, osoba zainteresowana może w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia uchwały Zarządu zaskarżyć ją do Rady Nadzorczej. Przepis art. 17 § 4 PrSpółdz stosuje się odpowiednio.

5. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu i była już członkiem Spółdzielni, zachowuje członkostwo bez konieczności składania deklaracji.

Uwagi i objaśnienia

1. Charakter dokumentu. Postanowienia statutowe regulujące roszczenie właścicieli lokali o przyjęcie w poczet członków stanowią obligatoryjny element statutu, konkretyzujący tryb realizacji ustawowego roszczenia właściciela lokalu do członkostwa. Dokument ten określa procedurę przyjmowania w poczet członków właścicieli lokali, którzy nabyli prawo własności od osób niebędących członkami spółdzielni.

2. Podstawa prawna. Artykuł 3 ust. 3¹ SpMieszkU w związku z art. 16 PrSpółdz.

3. Zakres zastosowania dokumentu. Wzór ma zastosowanie w przypadku właścicieli lokali, którzy nabyli prawo własności od osób niebędących członkami spółdzielni i pragną uzyskać status członka spółdzielni. Członkostwo właścicieli lokali ma charakter fakultatywny, czyli właściciel lokalu może, ale nie musi być członkiem spółdzielni. Właściciel lokalu, który wyraża wolę uzyskania statusu członka, ma roszczenie o przyjęcie w poczet członków, któremu spółdzielnia nie może się sprzeciwić. Roszczenie to może być realizowane również na drodze sądowej w przypadku odmowy zarządu.

4. Elementy obligatoryjne dokumentu. Postanowienia statutowe muszą zawierać wskazanie, że właścicielowi lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków, określenie formy i treści deklaracji członkowskiej, wskazanie organu właściwego do rozpatrzenia deklaracji (zarząd) oraz ustalenie terminu rozpatrzenia deklaracji przez zarząd (nie dłuższego niż jeden miesiąc). Wzór powinien również zastrzec, że spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu, który wyraził wolę uzyskania statusu członka, oraz że osoba, która była już członkiem spółdzielni i nabyła prawo własności lokalu, zachowuje członkostwo automatycznie bez konieczności składania deklaracji.

5. Najczęstsze błędy praktyczne. Typowym błędem jest wprowadzanie w statucie dodatkowych przesłanek warunkujących przyjęcie właściciela lokalu w poczet członków, podczas gdy ustawa przyznaje mu roszczenie o przyjęcie, któremu spółdzielnia nie może się sprzeciwić. Błędem jest również ustalanie terminu rozpatrzenia deklaracji dłuższego niż przewidziane w ustawie maksimum (jeden miesiąc). Należy unikać uzależniania przyjęcia w poczet członków od braku zaległości w opłatach za lokal, gdyż ustawa nie przewiduje takiej przesłanki negatywnej dla roszczenia właściciela lokalu. Błędem jest również uzależnianie rozpatrzenia deklaracji od zwołania walnego, gdyż organem właściwym do podjęcia uchwały w tej sprawie jest zarząd spółdzielni.

6. Postanowienia statutowe – moment powstania członkostwa

§ ...

Moment powstania członkostwa

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą: nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; nabycia ekspektatywy własności; zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej; 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; 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; wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

Uwagi i objaśnienia

1. Charakter dokumentu. Postanowienia statutowe określające moment powstania członkostwa stanowią istotny element statutu, precyzujący chwilę, w której osoba nabywa status członka spółdzielni. Dokument ten konkretyzuje zasady określone w art. 3 ust. 2 SpMieszkU.

2. Podstawa prawna. Artykuł 3 ust. 2 i ust. 3¹ w związku z art. 1 ust. 8 SpMieszkU.

3. Zakres zastosowania dokumentu. Wzór ma zastosowanie uniwersalne w każdej spółdzielni mieszkaniowej. Określa różne momenty powstania członkostwa w zależności od kategorii członka oraz tytułu prawnego do lokalu. Dla osób nabywających ekspektatywę własności członkostwo powstaje automatycznie z mocy ustawy z chwilą nabycia ekspektatywy, natomiast dla właścicieli lokali realizujących roszczenie o przyjęcie w poczet członków członkostwo powstaje z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu lub bezskutecznego upływu terminu do wniesienia skargi na uchwałę zarządu.

4. Elementy obligatoryjne dokumentu. Postanowienia statutowe muszą wskazywać moment powstania członkostwa, dla właścicieli lokali realizujących roszczenie o przyjęcie w poczet członków (po rozpatrzeniu deklaracji i upływie terminu do wniesienia skargi) oraz dla założycieli spółdzielni (z chwilą rejestracji spółdzielni). Wzór powinien również określać skutki upływu trzyletniego terminu dla założycieli, którzy nie uzyskali tytułu prawnego do lokalu – ich członkostwo ustaje automatycznie z mocy ustawy.

5. Najczęstsze błędy praktyczne. Typowym błędem jest uzależnianie powstania członkostwa osób posiadających ekspektatywę własności od podejmowania uchwał przez organy spółdzielni lub składania deklaracji, podczas gdy ustawa stanowi, że członkostwo takich osób powstaje automatycznie z mocy ustawy z chwilą nabycia ekspektatywy. Błędem jest również pomijanie regulacji dotyczącej sytuacji prawnej założycieli spółdzielni, którzy stanowią specyficzną kategorię członków z ograniczonym czasowo okresem członkostwa. Należy unikać wprowadzania dodatkowych formalności dla osób automatycznie nabywających członkostwo z mocy ustawy, gdyż członkostwo powstaje niezależnie od jakichkolwiek działań organów spółdzielni lub samego zainteresowanego. Błędem jest również nieprecyzyjne określenie momentu powstania członkostwa właścicieli lokali realizujących roszczenie o przyjęcie w poczet członków.

7. Postanowienia statutowe – współwłasność prawa do lokalu

§ ...

Współwłasność prawa do lokalu

1. 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, o których mowa w ust. 1, Zarząd Spółdzielni wyznacza im termin nie dłuższy niż dwanaście miesięcy do wystąpienia do sądu o rozstrzygnięcie w postępowaniu nieprocesowym.
2. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 2, wyboru członka dokonuje Zarząd Spółdzielni.
3. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru przez Zarząd, osoby uprawnione mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności.

Uwagi i objaśnienia

- 1. Charakter dokumentu.** Postanowienia statutowe regulujące kwestię współwłasności prawa do lokalu stanowią obligatoryjny element statutu, określający zasady członkostwa w przypadku przysługiwania prawa do lokalu kilku osobom niebędącym małżonkami. Dokument ten konkretyzuje zasady określone w art. 3 ust. 5 SpMieszkU.
- 2. Podstawa prawna.** Artykuł 3 ust. 5 SpMieszkU.
- 3. Zakres zastosowania dokumentu.** Wzór ma zastosowanie w sytuacjach, gdy prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa własności przysługuje kilku osobom niebędącym małżonkami (współwłasność ułamkowa lub współwłasność łączna osób niebędących małżonkami). Regulacja nie dotyczy małżonków, którzy mogą być jednocześnie członkami spółdzielni, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie. Wzór znajduje zastosowanie zarówno w odniesieniu do ekspektatywy własności, jak i do prawa odrębnej własności lokalu.
- 4. Elementy obligatoryjne dokumentu.** Postanowienia statutowe muszą zawierać zasadę, że z kilku współuprawnionych niebędących małżonkami członkiem może być tylko jedna osoba, wyznaczenie maksymalnego terminu nie dłuższego niż dwanaście miesięcy do wystąpienia przez współuprawnionych do sądu

[Przejdź do księgarni →](#)

ksiegarnia.beck.pl