

Zmiany w spółdzielniach mieszkaniowych c.d.

Członkowie Spółdzielni - ich prawa i obowiązki

We wrześniowym numerze *My z KSM* (Nr 44/ 3/ 2005) opisałem zmiany zasad przekształcania mieszkań wprowadzone nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 3 czerwca 2005 r. Nowela ta poważnie zmienia również niektóre przepisy Prawa Spółdzielczego z 1982 r. w zakresie praw i obowiązków członków spółdzielni. Od chwili wejścia jej w życie (22 lipca 2005 r.) członkowie powinni nauczyć się, iż spółdzielnią mieszkaniową rządzi inne niż dotychczas prawa, choć niektóre z nich będą poważne kontrowersje co do ich zgodności z Konstytucją.

Prawa i obowiązki

Ustawa Prawo Spółdzielcze w brzmieniu dotychczasowym nie określała szczegółowo praw i obowiązków członków Spółdzielni mieszkaniowych, poza prawem do korzystania ze świadczeń spółdzielni, pozostawiając to regulacjom statutowym. Dotychczasowy art. 18 Prawa Spółdzielczego w noweli czerwcowej został zastąpiony o wiele pełniejszym unormowaniem.

Nawiązują bowiem do doktrynalnego podziału praw i obowiązków członków spółdzielni na wynikające ze stosunku członkostwa oraz pochodne od tego stosunku.

Prawa wynikające ze stosunku członkostwa można podzielić na niemajątkowe i majątkowe. Prawa te mają zwykle charakter konkretny, tzn. mogą być wykonywane już od chwili powstania stosunku członkowskiego, np.: uczestniczenie w Zebraniu Grupy Członkowskiej. Prawa pochodne zaś od stosunku członkostwa, składają się na treść innych niż stosunek członkostwa stosunków prawnych, wiążących członka ze spółdzielnią, np.: stosunek spółdzielczego prawa do lokalu, czy prawa wynikające z członkostwa w organach spółdzielni.

Prawa i obowiązki wynikające ze stosunku członkostwa są identyczne dla wszystkich członków spółdzielni, co znajduje podstawę normatywną również w konstytucyjnej zasadzie równości i równego traktowania, a prawa i obowiązki pochodne są różnicowane.

Art. 18 § 2 Pr. Spółdzielczego określa katalog praw i obowiązków niemajątkowych i majątkowych członka spółdzielni, m.in. uczestniczenia w Zebraniu Przedstawicieli i Zebraniu Grupy Członkowskiej, wybierania i bycia wybranym do organów spółdzielni, żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności i otrzymania odpo-



wiedzi, prawo do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

Członkiem spółdzielni może zostać każda osoba fizyczna o pełnej zdolności do czynności prawnych, która odpowiada wymogom statutu.

Ustawa dopuszcza również członkostwo osób prawnych oraz osób o ograniczonej zdolności prawnej (wiek 13-18 lat), a nawet całkowicie jej pozbawionych (0-13 lat) w przypadkach określonych statutem.

Osoby te nie mają jednak biernego prawa wyborczego, a na Zebraniu Przedstawicieli biorą udział przez swoich opiekunów prawnych.

Członkami Spółdzielni mogą być także oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu, albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Członkostwo współmałżonek może uzyskać przed, jak i po ustanowieniu prawa do lokalu oraz bez względu na wspólność tego prawa.

Pierwotny tekst ustawy Prawo Spółdzielcze zakazywał członkom wynajmu i użytkowania całych mieszkań bez zgody spółdzielni. Przepis ten został uchylony, a aktualny art. 9 ust. 7 i art. 17¹⁶ ustawy o spół-

dzielniach mieszkaniowych nakazują uzyskanie zgody spółdzielni tylko wtedy, gdy wynajęcie spowodowałoby zmianę sposobu korzystania z lokalu lub jego przeznaczenia. Gdyby wynajęcie bądź oddanie lokalu w bezpłatne użytkowanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni (np. zwiększa się liczba osób), Członek lub osoba niebędąca członkiem, ale posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ma obowiązek do pisemnego zawiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

Zmiana przeznaczenia lokalu np. z mieszkalnego na użytkowy, wymaga również pozwolenia budowlanego (art. 71 Pr. bu-

dowlanego) o czym nie pamięta się wynajmując, bądź używając całe mieszkanie np. na biuro czy gabinet lekarski.

Cieszyć się mogą członkowie, bo czerwcową nowelą ustawy daje im większe prawo do kontrolowania zarządu i innych organów samorządowych spółdzielni oraz do informacji. Mogą m.in. zaznajamiać się z protokołami obrad Zebrania Przedstawicieli, Rady Nadzorczej, Rady Osiedla czy Zarządu i uchwałami tych organów. Mają prawo do zaznajamiania z protokołami z lustracji, rocznymi sprawozdaniami z działalności i sprawozdaniami finansowymi Spółdzielni oraz umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; żądania odpisu Statutu i regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.

Przed wejściem w życie noweli ustawy, zwykły członek miał tylko prawo do wglądu do protokołów i uchwał organów Spółdzielni.

Prawo członka wglądu do umów z osobami trzecimi zostało w art. 18 § 3 Pr. Spółdzielczego ograniczone ze względu na konieczność zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni oraz osób trzecich. Dokonano trzech zmian regulujących działalność