

JEST USTAWA

OMÓWIENIE NAJISTOTNIEJSZYCH UREGULOWAŃ USTAWY Z 15 GRUDNIA 2000 ROKU O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH Z UWZGLĘDNIENIEM ZMIAN WPROWADZONYCH:

1) wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 maja 2002 roku - sygn. akt K. 5/2001 (Dz. U. z 2001 r. Nr 57, poz. 601),

2) ustawą z dnia 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustaw: (...) o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 154, poz. 1802),

3) ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2002 r. Nr 240, poz. 2058).

Wg obowiązującego stanu prawnego w spółdzielczych zasobach mieszkaniowych mogą funkcjonować i być ustanawiane następujące rodzaje praw do lokali:

1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym również garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,

3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym również garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,

4) najem lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

Cechy charakteryzujące te prawa zapisane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych są następujące.

spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

Prawo to istniało zarówno przed wejściem w życie „nowej ustawy” jak i zostało zachowane w nowych uregulowaniach prawnych.

W zakresie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu „nowa ustawa” nie wprowadziła istotnych zmian. Było to prawo powszechnie ustanawiane w latach poprzednich, kiedy realizacja budownictwa mieszkaniowego finansowana była głównie z kredytów bankowych udzielanych na bardzo korzystnych warunkach. Zasady kredytowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego ustalane były w drodze przepisów ogólnie obowiązujących.

Z pojęciem lokatorskiego prawa do lokalu wiąże się ściśle pojęcie wkładu mieszkaniowego.

Zgodnie z definicją zawartą uprzednio w prawie spółdzielczym, a obecnie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, wkład mieszkaniowy to część kosztu budowy przypadająca na dany lokal, ustalona jako różnica między pełnym kosztem budowy a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków. W budynkach realizowanych przed 1989 rokiem wysokość wkładu mieszkaniowego w większości przypadków wynosiła 50 % kosztu budowy, z czego przed przydziałem członek wpłacał 10 %, a pozostałą część wносił w miesięcznych ratach łącznie z czynszem przez okres 40 lat.

W przypadku budynków zrealizowanych w latach 1989 - 1992, kredyt spłacany jest na odrębnych zasadach (określonych ustawą z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych), a jego wysokość podlegająca spłacie przez członków jest zróżnicowana w zależności od obowiązujących w danym momencie zasad kredytowania.

Obecnie, z uwagi na wysoko oprocentowane kredyty na budownictwo mieszkaniowe, spółdzielnie praktycznie zaprzestały realizacji mieszkań na warunkach lokatorskiego prawa do

lokalu. Nowe budynki w przeważającej większości budowane są ze środków własnych przyszłych użytkowników.

Charakterystykę spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zawiera Rozdział 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Najistotniejsze cechy tego prawa określone w art. 9 – 16 ustawy, są następujące:

I spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może należeć do jednej osoby albo do małżonków,

I ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu następuje w formie umowy zawieranej pomiędzy spółdzielnią a członkiem spółdzielni (poprzednio wydawany był przydział lokalu),

I do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności,

I prawo to jest niezbywalne (nie można go sprzedać, darować), nie przechodzi na spadkobierców (**ale tylko prawo, zwaloryzowany wkład mieszkaniowy jest przedmiotem dziedziczenia**), nie podlega egzekucji (nie może być np. zajęte przez komornika w drodze egzekucji),

I wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części (np. na działalność gospodarczą). Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość czynszu (np. zmiana ilości osób), członek jest obowiązany do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tym fakcie,

I po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu – małżonek ten o ile nie jest członkiem spółdzielni powinien uzyskać członkostwo w spółdzielni,

I z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, nie wygasa i z mocy prawa przypada drugiemu małżonkowi – małżonek ten o ile nie jest członkiem spółdzielni powinien uzyskać członkostwo w spółdzielni,

I w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu przysługują **zamieszkałym** z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim (krewnym),

I w wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie (spadkobiercy) wniesiony wkład mieszkaniowy, zwaloryzowany w oparciu o wartość rynkową lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego

Jest to również stare prawo, istniejące wiele lat. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

W praktyce oznacza to, że własnościowe prawo do lokalu można: sprzedać, zamienić na inne spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź na prawo własności, darować, zapisać w testamencie (umowy sprzedaży, darowizny, zamiany – wymagają formy aktu notarialnego).

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku w brzmieniu obowiązującym do 15 stycznia 2003 roku nie przewidywała możliwości ustanawiania nowych własnościowych praw do lokali, co było równoznaczne z **zaprzestaniem** przekształcania lokatorskich praw na własnościowe. Nowelizacja ustawy, która weszła w życie z dniem 15 stycznia 2003 roku **przywróciła** możliwość zarówno przekształcania lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe jak również ustanawiania własnościowego prawa do lokalu w nowo budowanych budynkach.

Charakterystykę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawiera Rozdział 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Najistotniejsze cechy tego prawa określone w art. 17¹ – 17¹⁹ ustawy, są następujące:

I ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu następuje w formie umowy zawieranej pomiędzy spółdzielnią a członkiem spółdzielni (poprzednio wydawany był przydział lokalu),

I członek posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może dla takiego lokalu założyć księgę wieczystą i ustanowić hipotekę na lokalu, np. przy zaciąganiu kredytu bankowego,

I spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być przedmiotem egzekucji, czyli może być np. zajęte przez komornika lub też może być na nim ustanowiona hipoteka przymusowa,

I spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób,

I spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy lokalu własnościowego (w tym również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta), jeżeli odpowiada on wymogom statutu,

I jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa (jest to bardzo istotny zapis, ponieważ w interesie spadkobierców leży określenie, kto i jakie czynności może w ich imieniu wykonywać); ustawa przewiduje, że w sytuacji, kiedy spadkobiercy nie wskażą w terminie 1 roku takiego pełnomocnika, uczyni to sąd w postępowaniu nieprocesowym,

I wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części (np. na działalność gospodarczą). Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość czynszu (np. zmiana ilości osób), członek jest obowiązany do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tym fakcie.

prawo odrębnej własności lokalu

Prawo odrębnej własności lokalu w spółdzielczych budynkach zostało wprowadzone ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku.

Może być ono ustanowione pod warunkiem pokrycia przez członka pełnych kosztów budowy przypadających na jego lokal. Prawo odrębnej własności lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Obejmuje ono udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu i podlega ujawnieniu w księdze wieczystej. Udział w gruncie i częściach wspólnych budynku obliczany jest jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni przynależnej do niego piwnicy (zajmowanej przez członka) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali i piwnic w budynku.

Osoba, na rzecz której ustanowiono prawo odrębnej własności lokalu, nie musi być członkiem spółdzielni.

Charakterystykę prawa odrębnej własności lokalu zawiera Rozdział 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Najistotniejsze cechy tego prawa określone w art. 18 – 27¹ ustawy, są następujące:

I ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu następuje na podstawie umowy zawieranej pomiędzy spółdzielnią a członkiem spółdzielni sporządzanej w formie aktu notarialnego,

I prawo odrębnej własności lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i może być przedmiotem egzekucji, czyli może być np. zajęte przez komornika lub też może być na nim ustanowiona hipoteka przymusowa,

I prawo odrębnej własności lokalu może należeć do kilku osób,

I jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni spółdzielnia może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom; w przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia,

I spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa odrębnej własności lokalu (w tym również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta),

I w przypadku kiedy właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni długotrwale zalega z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych lokali uciążliwym – sąd może orzec o sprzedaży jego lokalu w drodze licytacji.

przekształcanie praw do lokali

Zgodnie z obecnym brzmieniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na wniosek członka spółdzielni może być przekształcone w:

- 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 2) prawo odrębnej własności lokalu.

Z uwagi na fakt, iż sytuację prawną lokali mieszkalnych z nie spłaconym kredytem dodatkowo reguluje ustawa o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów, zostaną one omówione w

odrębnym punkcie.

Warunki jakie powinien spełnić członek przy ustanawianiu odrębnej własności lokalu (art. 12 ustawy):

I dokonać pełnej spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,

I dokonać spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku; za modernizację uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku, powodującego zwiększenie wartości użytkowej budynku lub lokalu,

I dokonać spłaty zadłużenia z tytułu opłat czynszowych i innych związanych z utrzymaniem lokalu,

I dokonać wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu; wartość rynkową lokalu stanowi jego przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, określa ją rzeczoznawca majątkowy. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

Orientacyjne koszty przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu kształtować się będą następująco:

I wpłata różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym (*przykładowo: rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową mieszkania o powierzchni 50 m² w wysokości 1.000 zł/m² czyli na kwotę 50.000 złotych; wkład mieszkaniowy wniesiony przez członka stanowił 50 % kosztu budowy; różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym podlegająca wpłacie wynosi: 50.000 minus 50.000 razy 50 % równa się 25.000 złotych*),

I koszt sporządzenia operatu szacunkowego wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego (*cena sporządzenia operatu szacunkowego na naszym rynku kształtuje się w granicach 300 – 500 złotych; mając jednak na uwadze fakt, że na usługi w zakresie szacowania nieruchomości zostanie ogłoszony przetarg w skali całej spółdzielni, koszt takiej usługi nie powinien być wysoki*),

I opłata za zawarcie umowy notarialnej wynosząca 1/3 najniższego wynagrodzenia (na dzień 31 stycznia stanowi to kwotę 253,33 zł),

I opłata za założenie i wpis do księgi wieczystej wynosząca 1/3 najniższego wynagrodzenia (na dzień 31 stycznia stanowi to kwotę 253,33 zł).

Warunki jakie powinien spełnić członek przy przekształcaniu lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu (art. 11¹ ustawy):

I dokonać uzupełnienia wkładu budowlanego na warunkach określonych w statucie, przy czym na poczet wkładu budowlanego zalicza się zwaloryzowany wkład mieszkaniowy.

Zgodnie z art. 11¹ zasady rozliczeń z tytułu przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe określa statut.

Na dzień dzisiejszy spółdzielnie mieszkaniowe nie posiadają takich unormowań w statucie. Zostało to spowodowane poprzednim brzmieniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która nakazała spółdzielniom dokonanie zmian statutów, m.in. poprzez usunięcie z nich uregulowań dotyczących przekształcania lokatorskiego prawa na własnościowe. Walne Zgromadzenie naszej Spółdzielni uczyniło to w ubiegłym roku. Obecnie chcąc przywrócić poprzednie, korzystne dla członków rozwiązania, Spółdzielnia ponownie musi dokonać zmian statutu, co zostanie uczynione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Orientacyjne koszty przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu kształtować się będą następująco:

I uzupełnienie wkładu budowlanego wg zasad określonych statutem spółdzielni,

I koszt sporządzenia operatu szacunkowego wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego w wys. jak w punkcie poprzednim.

Warunki jakie powinien spełnić członek przy przekształcaniu własnościowego prawa do

lokalu w prawo odrębnej własności lokalu (art. 17¹⁴ ustawy):

I dokonać pełnej spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami (w naszej Spółdzielni takie sytuacje są sporadyczne),

I dokonać spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku; za modernizację uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku, powodującego zwiększenie wartości użytkowej budynku lub lokalu,

I dokonać spłaty zadłużenia z tytułu opłat czynszowych i innych związanych z utrzymaniem lokalu,

Orientacyjne koszty przekształcenia własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu kształtować się będą następująco:

I opłata za zawarcie umowy notarialnej wynosząca 1/3 najniższego wynagrodzenia (na dzień 31 stycznia stanowi to kwotę 253,33 zł),

I opłata za założenie i wpis do księgi wieczystej wynosząca 1/3 najniższego wynagrodzenia (na dzień 31 stycznia stanowi to kwotę 253,33 zł).

przekształcanie lokatorskiego prawa do lokalu z nie spłaconym kredytem (dotyczy obiektów wybudowanych

w latach 1989 - 1992, objętych ustawą o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów)

W zasobach naszej spółdzielni jest to grupa 700 mieszkań (członkowie spłacają kredyt wg tzw. normatywu lub ilorazu).

Wysokość kredytu obciążająca poszczególne mieszkania jest zróżnicowana i była zależna od zasad kredytowania, które obowiązywały w naszym kraju w latach 1989 – 1992. Zmienna była zarówno wysokość oprocentowania kredytu jak i wysokość pomocy ze środków publicznych (tzw. „umorzenie” kredytu lub „dotacja”).

Wielkość tej pomocy była każdorazowo określana przez Ministra Finansów i kształtowała się od 30 proc. do 0 proc.

W zasobach naszej Spółdzielni znajduje się 8 budynków wybudowanych bez dotacji ze Skarbu Państwa. Oznacza to, że całość kredytu obciąża mieszkania zlokalizowane w tych budynkach.

Ustawodawca uchwalając ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewidział żadnych ulg ani innych udogodnień przy przekształcaniu mieszkań z tzw. drogimi kredytami.

W tej sytuacji członkowie posiadający lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego w latach 1989 – 1992 z nie spłaconym kredytem, przy przekształcaniu lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo lub na prawo odrębnej własności lokalu, **rozliczani będą wg postanowień ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów, która przewiduje korzystniejsze zasady przekształceń.**

Warunki jakie powinien spełnić członek przy przekształcaniu lokatorskiego prawa do lokalu z nie spłaconym kredytem na własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu (art. 10 ust.1 i art. 11 ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych):

- 1) dokonać pełnej spłaty kredytu bankowego wraz z odsetkami przypadającego na jego lokal,
- 2) dokonać spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu, bez względu na formę spłaty kredytu.

Spłata kredytu, o którym mowa w pkt 1 może być dokonana w następujących wariantach:

I jednorazowo na następujących warunkach:

- kredyt bankowy w pełnej wysokości,
- 30 proc. należnych odsetek bankowych, pozostałe 70 proc. skapitalizowanych odsetek podlega wykupieniu przez budżet państwa,

- 30 proc. odsetek budżetowych (są to odsetki bankowe, które przy systematycznym wnoszeniu normatywu przez członka przejściowo wykupywał budżet państwa), pozostałe 70 proc. tych odsetek podlega umorzeniu,

I w dwóch ratach, korzystając z ponadnormatywnego umorzenia odsetek bankowych – jest to formuła korzystna dla tych członków, którzy spłacili odsetki bankowe, a do spłaty pozostał kredyt i odsetki budżetowe,

I płacąc na dotychczasowych zasadach wg tzw. „normatywu”, a po 20 latach systematycznego spłacania, licząc od 1 stycznia 1998 roku, pozostałe na mieszkaniu zadłużenie z tytułu skapitalizowanych odsetek bankowych oraz z tytułu przejściowego wykupu odsetek przez budżet

państwa – zostanie umorzone.

Dodatkowe koszty w przypadku przekształcania lokatorskiego prawa do lokalu z nie spłaconym kredytem na prawo odrębnej własności lokalu:

I opłata za zawarcie umowy notarialnej wynosząca 1/3 najniższego wynagrodzenia (na dzień 31 stycznia stanowi to kwotę 253,33 zł),

I opłata za założenie i wpis do księgi wieczystej wynosząca 1/3 najniższego wynagrodzenia (na dzień 31 stycznia stanowi to kwotę 253,33 zł),

rozliczenia z członkiem z tytułu wkładu mieszkaniowego i budowlanego

Ustawa ujednoliciła zasady waloryzacji wkładów i rozliczeń z członkiem z tytułu wkładów w przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu lub przekształcania lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności lokalu bądź też dokonywania zamiany mieszkania.

Podstawą wszelkich rozliczeń jest wartość rynkowa lokalu, którą ustala rzeczoznawca majątkowy.

Wartość rynkowa lokalu to przewidywana cena, jaką można uzyskać za dany lokal na rynku lokalnym.

I w przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu i zwrotu lokalu do spółdzielni, osobom uprawnionym zwracany jest wkład mieszkaniowy obliczony w stosunku do wartości rynkowej lokalu, ale nie więcej niż spółdzielnia może uzyskać za ten lokal, zbywając go w drodze przetargu (np. wniesiony wkład mieszkaniowy stanowił 50 % kosztu budowy, spółdzielnia zwraca więc osobom uprawnionym 50 % ustalonej w wyżej opisany sposób wartości rynkowej lokalu); z należnej kwoty spółdzielnia potrąca wszelkie zadłużenia ciężące na danym lokalu,

I w przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu z nie spłaconym kredytem, wysokość zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego ustala się analogicznie (% wniesionego wkładu przed przydziałem mieszkania procentowo ustalona wysokość spłaconego kredytu do momentu wygaśnięcia prawa),

I wymóg określenia wartości rynkowej lokalu, a w oparciu o nią zwaloryzowanych wkładów mieszkaniowych, obowiązuje również przy zamianie mieszkań lokatorskich.

inne istotne unormowania znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Wobec wielu pytań o los mieszkań w budynkach spółdzielczych w przypadku upadłości bądź likwidacji spółdzielni, poniżej przytaczam postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych normujących taką sytuację:

Art. 16 ustawy stanowi:

1. „Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, **spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.**

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi (...) przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni (...).”

Art. 17¹⁸ ustawy stanowi:

1. „Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.**

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.”

Kolejne, powtarzające się pytanie dotyczy różnicy w opłatach za użytkowanie mieszkania pomiędzy członkiem spółdzielni, a osobą posiadającą prawo odrębnej własności lokalu, która zrezygnowała z członkostwa w spółdzielni.

Zagadnienie to normuje art. 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowi m.in.:

Art. 4 ust.1 ustawy stanowi:

„Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art.5. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.”

Art. 5 ust. 2 ustawy stanowi:

„Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości **w zakresie obciążającym członków** oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.”

Zapis art. 5 ust. 2 ustawy oznacza, że z pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej spółdzielni korzystać mogą wyłącznie jej członkowie (np. wymiana instalacji sanitarnych budynku jest finansowana w części z odpisów na remonty wnoszonych w ramach opłat za mieszkanie, a w części z dochodów z działalności gospodarczej spółdzielni; w takiej sytuacji właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni jest obowiązany pokryć całość kosztów remontu do wysokości posiadanego przez niego udziału w nieruchomości wspólnej, natomiast udział członka ogranicza się do wysokości opłat wnoszonych w ramach czynszu).

**procedura przekształcania
lokatorskiego prawa do lokalu
na własnościowe**

1. Do czasu dokonania niezbędnych zmian w statucie spółdzielni, członkowie mogą składać wnioski o dokonanie przekształcenia. Będą one załatwiane bezzwłocznie po zarejestrowaniu zmian statutu w Sądzie Rejestrowym. Wnioski mogą być składane w każdym czasie, nie obowiązują tu żadne terminy, do których można dokonywać przekształceń.

2. Po zmianie statutu, spółdzielnia powiadomi indywidualnie wszystkich członków, którzy złożyli wnioski o przekształcenie prawa, o warunkach, na jakich przekształcenie może być dokonane.

**procedura przekształcania
lokatorskiego i własnościowego
prawa do lokalu
na prawo odrębnej własności lokalu
(wg trybu określonego ustawą
o spółdzielniach mieszkaniowych)**

1. Zgodnie z art. 42 ustawy spółdzielnia jest zobowiązana do sporządzenia i wyłożenia do wglądu członków projektu uchwały zawierającej wszystkie podstawowe dane o lokalach w budynkach spółdzielni (m.in. rodzaj prawa do lokalu, wskazanie osoby, której służy prawo do lokalu, powierzchnię lokalu i piwnicy, wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, zadłużenia ciężące na lokalu). Uchwały te powinny być sporządzone w terminie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku w danym budynku. W naszej spółdzielni (bez względu na odległość terminów określonych w ustawie) uchwały będą wykładane sukcesywnie, począwszy od miesiąca kwietnia na okres 21 dni. **O terminie wyłożenia uchwał wszyscy członkowie będą powiadomieni indywidualnie na 7 dni przed ich wyłożeniem.**

2. Członkowie mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia uchwały przedstawić zarządowi spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu. Należy zwrócić uwagę, że ten szczególny tryb został przewidziany **tylko dla wniosków o zmianę projektu uchwały**. Jest to bardzo istotne, ponieważ pisemny wniosek o zmianę projektu uchwały (nawet bezzasadny) uruchamia ponownie całą procedurę, przedłużając tym samym czas uprawomocnienia się uchwał o kilka miesięcy.

3. Uchwały od dnia ich wejścia w życie stanowiąc będą podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni.

Z-ca Prezesa Zarządu H. Jabłońska

**PYTANIA DO PREZESA
UŻYTKOWANIE WIECZyste**

– Czy forma wieczystego użytkowania gruntów zabezpiecza nienaruszalność praw członków

Spółdzielni w przyszłości?

– Forma użytkowania wieczystego gruntów była jedyną formą przekazywania gruntu pod realizację budownictwa wielorodzinnego do 1990 roku i na dzień dzisiejszy dotyczy zarówno spółdzielni mieszkaniowych, budownictwa zakładowego jak i komunalnego. Pomimo istniejącej od kilku lat możliwości przekształcania tej formy w prawo własności przez osoby fizyczne, nadal wiele obiektów prywatnych znajduje się na gruntach będących przedmiotem użytkowania wieczystego.

Zakładając teoretycznie sytuację, że wejście naszego kraju do Unii Europejskiej wymagać będzie likwidacji tej formy władania gruntem, to z uwagi na jej powszechność, nastąpić to będzie mogło tylko poprzez zmiany legislacyjne ogólnie obowiązujące w skali całego kraju.

W obecnym stanie prawnym, właściwy organ (Skarb Państwa lub Gmina) może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego tylko w sytuacji, kiedy użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie (np. zamiast budynku mieszkalnego wybudował zakład przemysłowy).

Obciążenie członków dodatkowymi opłatami z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności nie znajduje w obecnym stanie prawnym żadnego racjonalnego uzasadnienia, tym bardziej, że nabycie użytkowanych przez Spółdzielnię gruntów na własność to szacunkowy koszt ok. 8 mln zł.

Świetne wyniki drużyny piłkarskiej SSM w sezonie 2002/2003 SUWALSKA HALOWA LIGA PIŁKI NOŻNEJ

Do chwili obecnej została rozegrana I runda o mistrzostwo I i II Ligi. Zespół Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w I Lidze uzyskał następujące wyniki: wygrał z PDM 3:0, z Forte 11:1, z Malow 5:1, z WKS 4:0, z AGD OLD BOYS 3:2, z Laktopolem 7:1, z Mebletem 6:1, z Litpołem 7:2; jeden mecz zakończył się remisem (z Sudowią).

W II rundzie nasza drużyna wygrała z PDM 12:3, z Forte 3:1, z Malow 3:1, zremisowała z WKS 1:1 oraz z Litpołem 3:3, a przegrała z OLD BOYS 2:3.

Po rozegranych dotąd spotkaniach liderem jest OLD BOYS (40 pkt), zaś Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa-DACH-POL, Czyścioch-bis z 36 punktami zajmuje drugą pozycję, a na trzecim miejscu jest Laktopol.

Pozostały do rozegrania przez SSM 3 kolejki w II rundzie rewanżowej z Sudowią, Laktopolem i Mebletem.

Ponadto 19.12.2002 r. został rozegrany turniej o Puchar Suwalskiej Halowej Ligi Piłki Nożnej. Uczestniczyło w tych rozgrywkach 10 zespołów I Ligi i 6 zespołów, które zajęły po I rundzie w II Lidze od I do 6 miejsca w tabeli. Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa w pierwszym meczu pokonała Meblet, następnie Litpol i po rzutach karnych Sudowię, a w finale przegrała z OLD BOYS 1:4. Najlepszymi strzelcami w zespole SSM są: Wojciech Czereszewski, Wawrzyniec Kropiwnicki, Mariusz Kwaśniewski.

Kierownikiem i trenerem drużyny jest **Tadeusz Gałązyn**, a sponsorami są **DACH-POL** i **Czyścioch--bis**.

W rozgrywkach Suwalskiej Halowej Ligi Piłki Nożnej barwy SSM reprezentowali: Mariusz Kwaśniewski, Janusz Wilczewski, Ryszard Jung, Witold Sobczak, Tomasz Dębkowski, Wojciech Jasionowski, Krzysztof Kulesza, Kamil Piątkowski, Wojciech Czereszewski, Dariusz Ruszewski, Wawrzyniec Kropiwnicki, Krzysztof Kropiwnicki, Rafał Sieczkowski.

**PRZYPOMINAMY: ADRESY * TELEFONY * GODZINY PRACY * GODZINY
PRZYJĘĆ**

INFORMACJA ZARZĄDU SSM

Telefony:

Biuro Zarządu SSM, ul. Korczaka 2A (I piętro), tel. 563 03 41
Biuro Administracji Os. Centrum, ul. Utrata 2A, tel. 566 40 35, 566 32 01
Biuro Administracji Os. Północ I, ul. Nowomiejska 3, tel. 563 07 61, 563 07 51
Biuro Administracji Os. Północ II, ul. Kowalskiego 17 (I piętro), tel. 563 01 63, 563 07 53

Godziny pracy Zarządu i Administracji:

poniedziałki – 9⁰⁰ - 17⁰⁰
wtorki-piątki – 7⁰⁰ - 15⁰⁰
soboty – wolne

Zgłaszanie awarii:

- w każdej Administracji Osiedla osobiście lub telefonicznie: w poniedziałki w godz. 8⁰⁰-17⁰⁰, wtorki-piątki w godz. 7⁰⁰-15⁰⁰
- telefonicznie pod nr **563 07 51** – **po godzinach pracy Administracji Osiedlowych oraz w soboty, niedziele i święta (telefon czynny całą dobę)**

Godziny przyjęć członków Spółdzielni przez:

- Członków Rady Nadzorczej - w każdy poniedziałek w godz. 15⁰⁰-17⁰⁰ w biurze Zarządu ul. Korczaka 2A pokój nr 3A
- Prezesa Zarządu SSM - w każdy poniedziałek w godz. 15⁰⁰ - 17⁰⁰ w biurze Zarządu SSM ul. Korczaka 2A pokój nr 4
- Z-ców Prezesa Zarządu - w każdy dzień w godzinach pracy Zarządu

W NASZYCH ŚWIETLICACH

Już na stałe wpisały się w osiedlowy pejzaż świetlice naszej Spółdzielni. Jaką popularnością się cieszą, niech zaświadczą nasze dzieci i młodzież codziennie oblegająca wejścia do świetlic na długo przed ich otwarciem. Wielką popularnością cieszą się zarówno stoły do ping-ponga jak i stoły bilardowe, stoły do zręcznościowej gry w piłkę nożną, rzutki do tarcz a także stoliki do gier planszowych.

Dla przypomnienia podajemy adresy, godziny otwarcia świetlic i zakres zajęć prowadzonych przez specjalistów: psychologów, pedagogów i instruktorów. Zachęcamy dzieci i młodzież do licznego i zaangażowanego uczestnictwa.

1. Osiedle Centrum ul. Korczaka 2A – tel. 563 03 48
2. Osiedle Północ I ul. Świerkowa 52 – tel. 563 03 66
3. Osiedle Północ II ul. Kowalskiego 17 – tel. 563 07 53

Dni i czas pracy świetlic

poniedziałek – 15³⁰-20⁰⁰; wtorek-piątek – 15⁰⁰-20⁰⁰
sobota – 10³⁰-20⁰⁰; niedziela – 13⁰⁰-19⁰⁰

Praca socjoterapeutów i pedagogów z uwzględnieniem działań socjoterapeutycznych dla dzieci i młodzieży z rodzin dysfunkcyjnych

Osiedle Centrum

- **zajęcia socjoterapeutyczne:** w poniedziałki i wtorki w godz. 16⁰⁰-17³⁰
- **pomoc w odrabianiu lekcji:** poniedziałek-piątek w godz. 13⁰⁰-15⁰⁰
- **zajęcia nauki gry w szachy:** poniedziałek w godz. 15³⁰-17³⁰, środa w godz. 15⁰⁰-17⁰⁰

Osiedle Północ I

- **zajęcia socjoterapeutyczne:** w poniedziałki i czwartki w godz. 15⁰⁰-17⁰⁰
- **pomoc w odrabianiu lekcji:** poniedziałek w godz. 13³⁰-15³⁰, wtorek-piątek w godz. 13⁰⁰-15⁰⁰
- **zajęcia nauki gry w szachy:** w środy i piątki w godz. 17⁰⁰-20⁰⁰

Osiedle Północ II

- **zajęcia socjoterapeutyczne**: w poniedziałki w godz. 15³⁰-19³⁰
- **pomoc w odrabianiu lekcji z nauką gry na flecie i gitarze**: od poniedziałku do piątku w godz. 14⁰⁰-16⁰⁰
- **zajęcia nauki gry w szachy**: we wtorki i czwartki w godz. 16⁰⁰-19³⁰ i soboty w godz. 14⁰⁰-18⁰⁰
- **zajęcia plastyczne z nauką malowania**: w soboty w godz. 13⁰⁰-15⁰⁰ lub w godz. 15³⁰-17³⁰.

**Klub Wodny „HAŃCZA”
ORGANIZUJE SZKOLENIE NA STOPIEŃ
ŻEGLARZA JACHTOWEGO**

Wszystkich zainteresowanych prosimy o zgłoszenie się
5 marca (środa) o godz. 16³⁰ w świetlicy SSM
ul. Korczaka 2a. Koszt kursu 400 zł.
Informacje pod tel. 563 20 20; 563 03 48 po 16⁰⁰

W poprzednim numerze zamieściliśmy artykuł „Ostrożności nigdy za dużo”.
Zawarte tam informacje uzupełniamy poniższym tekstem.

Wszyscy użytkownicy gazu mogą być narażeni na niebezpieczeństwo jego wybuchu, bez względu na to czy są to butle z gazem czy gaz przewodowy, i jedynie ostrożność i zachowanie obowiązujących norm przy użytkowaniu może być gwarancją naszego bezpieczeństwa. Dlatego przypominamy wszystkim mieszkańcom przepisy i zasady dotyczące korzystania z urządzeń gazowych.

NASZE BEZPIECZEŃSTWO ZALEŻY OD NAS

Urządzenia gazowe zasilane z przewodowej instalacji gazowej

1. Nie wolno używać butli z gazem w budynkach posiadających przewodową instalację gazową (dotyczy budynków na osiedlu „Północ I” i „Północ II”).
2. Zabroniona jest jakakolwiek ingerencja w instalację gazową – nie wolno dokonywać napraw, modernizacji, przeróbek, odłączania i podłączania kuchenek.
3. O zamiarze wykonywania prac wymienionych w punkcie 2, należy każdorazowo powiadomić Administrację Osiedla: „Północ I” - tel. 5630751; „Północ II” tel.- 5630753 lub **Zakład Konserwacji Instalacji i Urządzeń Gazowych Suwałki - tel. 567-16-74**, a osoba wykonująca ww. czynności obowiązana jest posiadać świadectwo kwalifikacyjne:
 - D - uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci, na stanowisku dozoru, o ciśnieniu do 5 kPa włącznie;
 - E - uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i przyborów gazowych o ciśnieniu do 5 kPa włącznie.
4. Sklep prowadzący sprzedaż urządzeń gazowych (kuchenek) obowiązany jest oddelegować do podłączenia kuchenki osobę uprawnioną (posiadającą uprawnienia D i E w zakresie instalacji gazowych), a niezależnie od tego mieszkańiec winien powiadomić Spółdzielnię (lub ZKliUG Suwałki), które to jednostki mają obowiązek sprawdzić czy ww. prace wykonywane są zgodnie z obowiązującymi przepisami, sztuką budowlaną i nie stanowią zagrożenia innym użytkownikom.

Urządzenia gazowe zasilane z instalacji gazowej z butlą

1. W jednym mieszkaniu mogą być zainstalowane nie więcej niż dwie butle przyłączone do urządzeń gazowych o zawartości gazu do 11 kg każda.

2. Przy instalowaniu butli należy spełnić następujące warunki:

1) butle umieszczać w odległości co najmniej 1,5 m od urządzeń promieniujących ciepło (grzejniki, piece itp.) z wyłączeniem zestawów kuchni gazowych oraz ogrzewaczy promiennikowych i konwekcyjnych z szafkami na butle,

2) butli nie umieszczać w sąsiedztwie innych urządzeń powodujących iskrzenie,

3) butle instalować w pozycji pionowej oraz zabezpieczać przed uderzeniem, przewróceniem lub przypadkowym przemieszczeniem,

4) temperatura pomieszczeń, w których instaluje się butle, nie może przekraczać 35° C.

3. Pojedyncze urządzenia gazowe mogą być połączone z reduktorem ciśnienia gazu na butli z zastosowaniem przewodu elastycznego o wytrzymałości co najmniej 300 kPa, odpornego na działanie gazów, olejów itp., przy czym długość przewodu elastycznego nie może być większa niż 3 m.

4. Kuchnie i kuchenki gazowe z piekarnikami, zasilane gazem płynnym z butli (propan-butan), należy łączyć z przewodem elastycznym rurą stalową o długości co najmniej 0,5 m. Zastosowanie rury stalowej przy kuchni nie jest wymagane, jeżeli przewód elastyczny posiada certyfikat na znak bezpieczeństwa, wydany zgodnie z odrębnymi przepisami.

5. Dystrybutorzy gazu winni każdorazowo po podłączeniu butli sprawdzić szczelność instalacji (przewody z reduktorem oraz palniki).

Nie jest wymagane potwierdzenie posiadania kwalifikacji przy eksploatacji w zakresie urządzeń i instalacji w gospodarstwach domowych, jednak jakiegokolwiek prace wykonywane na sieciach gazowych z butlą należą do robót gazoniebezpiecznych i niebezpiecznych. W praktyce oznacza to, że powinny być wykonywane co najmniej przez dwie osoby i być nadzorowane przez osobę posiadającą kwalifikacje w zakresie dozoru (kwalifikacje D).

Zwracamy się do mieszkańców o zachowanie szczególnej ostrożności przy użytkowaniu butli z gazem, a przede wszystkim stosowanie się do niżej wymienionych zakazów:

1) nie kupować butli w punktach nie posiadających pozwolenia na dystrybucję,

2) nie przewozić butli w sposób niedozwolony,

3) nie użytkować butli w mieszkaniach w tych budynkach, gdzie jest to zabronione: powyżej 5 kondygnacji w budynkach wysokich, w budynkach niskich i wysokich wyposażonych w przewodową instalacją gazową.

Wacław Ciborowski
Kierownik Dz. GZM

**ZBIORCZE ZESTAWIENIE STRAT PONIESIONYCH PRZEZ SSM W 2002 ROKU
Z TYTUŁU DEWASTACJI I KRADZIEŻY**

Smutna statystyka

**Budynki o najniższym
koszcie dewastacji**

(w n/w budynkach nie było dewastacji)

Osiedle Centrum

ul. Korczaka 1A, ul. Waryńskiego 22, ul. Utrata 4A, ul. Korczaka 12, ul. Korczka 10, ul. 1-go Maja 5, ul. Noniewiczza 93A, ul. Utrata 2B, ul. 1 Maja 4A, ul. Korczaka 6

Osiedle Północ I

ul. Kasztanowa 10B, ul. Klonowa i ul. Młynarskiego 12

Osiedle Północ II

ul. Kowalskiego 22, ul. Reja 52 i ul. Paca 1B.

Budynki o najwyższym koszcie dewastacji:

Administracja	Koszt dewastacji w zł					Koszt dewastacji
	zł	zł	zł	zł	zł	
1	2	3	4	5	6	7
1. Centrum						
ul. Utrata 4B	288			780		1 068
ul. Korczaka 4	46		569	970	78	1 617
2. Północ I						
ul. Nowomiejska 4	610	43	32			535
ul. Pułaskiego 60	366	56	410	396	135	1 363
ul. Chopina2	434		88	82		604
3. Północ II						
Ul. Kowalskiego 18	372	11	26	4 757	26	5 193
ul. Kowalskiego 1	2 203	33	30	28		2 294
ul. Kowalskiego 16	2 136	27		11	8	2 183

Poniższe zestawienie wykazuje pełne koszty dewastacji (w zł) w zasobach SSM z rozbiem na koszty ogólnobudowlane, urządzenia elektryczne, domofony, dźwigi, zielen i małą architekturę.

CENTRUM	1 890	146	911	2 683	103	5 733
PÓŁNOC I	8 046	901	2 295	1 223	1 390	13 856
PÓŁNOC II	13 714	1 459	2 797	5 455	466	23 894
RAZEM	23 651	2 507	6 004	9 361	1 960	43 485