

## Spółdzielcze zmiany

Okres gospodarki planowej, w którym spółdzielnie cieszyły się wsparciem i opieką ze strony państwa, dawno minął.

Dla dużej części opinii społecznej, w tym znacznej części elit politycznych, spółdzielnie pozostały podmiotami właściwymi dla systemu państwowej gospodarki planowej, nie przystającymi do warunków gospodarki rynkowej, co jest oczywistą nieprawdą.

Funkcjonujące spółdzielnie dzisiejszą pozycję zawdzięczają wielkiemu wysiłkowi i determinacji członków i pracowników. Musieli oni sprostać nie tylko rosnącej konkurencji rynkowej, ale także przewyciężyć niechęć otoczenia, w tym wielu środowisk decyzyjnych i opiniotwórczych.

Funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych reguluje ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Sześciokrotnie poprawiana przez Sejm i trzykrotnie przez Trybunał Konstytucyjny. Jest to sporo, jak na siedem lat jej obowiązywania. Ostatnia nowelizacja weszła w życie w dniu 31 lipca 2007 r. Ustawa ta została opublikowana w Dzienniku Ustaw Nr 125, poz. 873.

Ustawa przewiduje nowe, warunki przekształcania spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu.

Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę o przeniesienie własności w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny.

Zmiana tego artykułu wywołała najwięcej kontrowersji. Przede wszystkim widoczna jest gorycz właścicieli mieszkań własnościowych, którzy czują się oszukani i pokrzywdzeni. Nie dosyć, że swego czasu ponieśli znacznie wyższe koszty związane z wykupem mieszkania, to dziś nie mogą liczyć na żadną rekompensatę.

Środki z przekształceń spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu w prawo własności do tej pory były przeznaczane na poprawę stanu technicznego budynków. Dzięki tym pieniądzom, w taki niedługim czasie, zostało przeprowadzonych bardzo wiele remontów. Widać to gołym okiem wystarczy przejść się po zasobach należących do naszej Spółdzielni. Z pieniędzy tych skorzystali również członkowie zajmujący mieszkania na warunkach lokatorskich, którzy obecnie mieliby uwłaszczać się na uprzywilejowanych warunkach.

Dodatkowo z tych samych pieniędzy pochodzących z przekształceń została zbudowana sieć telewizji kablowej i internetu służąca mieszkańcom naszych zasobów. Stała się ona alternatywą do istniejących na rynku innych dostawców usług telekomunikacyjnych.

Nie znajduje uzasadnienia tak dalece idąca ingerencja Sejmu w prawo własności spółdzielni mieszkaniowych polegająca na pozbawieniu spółdzielni wpływów na fundusz remontowy od ok. 1/3 członków ogółu, podczas kiedy 2/3 członków przekształciło prawo lokatorskie w prawo własnościowe, wpłacając zgodnie ze statutem i ustawą znaczące środki finansowe na rzecz spółdzielni. Oznacza to trwałe pozbawienie spółdzielni pewnego składnika jej mienia, przez co zmniejsza się ekonomiczna wartość majątku spółdzielni.

Mieliśmy 354 lokatorskich praw do lokali. Do tej pory zostało złożonych 225 wniosków o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, z czego podpisanych jest już 59 aktów notarialnych. Proces ten przebiega sprawnie, aczkolwiek czasami z przyczyn obiektywnych ulega niewielkim wydłużeniom.

Staramy się uświadamiać mieszkańcom, że trzeba uzbroić się w cierpliwość. Złożenie przez lokatora wniosku o przekształcenie wiąże się z dodatkową pracą spółdzielni, organów samorządowych, administracji państwowej i sądownictwa.

Wprowadzono nowe zasady ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Przepis ten nakazuje spółdzielni mieszkaniowej prowadzenie odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów oraz kosztów, w tym również wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości. Wdrożenie tego zapisu 31 lipca 2007 r. w okresie rozliczeniowym jest niemożliwe, zwłaszcza w zakresie finansowania robót remontowych. Zgodnie z treścią przepisu spółdzielnie zobowiązane są założyć wyodrębnioną ewidencję środków na remonty dla każdej nieruchomości.

Nowy przepis wprowadza obowiązek odbywania walnych zgromadzeń członków, które mogą odbywać się w częściach, likwidując tym samym zebrania grup członkowskich i zebrania przedstawicieli.

Jeżeli ustawodawca jest przekonany o słuszności takiego rozwiązania, to dlaczego ograniczono jego stosowanie tylko do spółdzielni mieszkaniowych? Rodzi to zarzut nierównego traktowania różnych rodzajów spółdzielni i narusza przepis art. 32 Konstytucji RP.

Wprowadzone zostały zmiany w funkcjonowaniu rady nadzorczej. Zgodnie z nowymi przepisami nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez dwa kolejne kadencje rady. Liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka rady nadzorczej. Kadencja rady nadzorczej nie może trwać dłużej niż trzy lata. W stosunku do żadnego innego rodzaju spółdzielni ani w stosunku do żadnego innego typu podmiotu prywatnego tj. spółki, stowarzyszenia, fundacji itp. takiego ograniczenia nie ma. Brak uzasadnienia dla takiego odmiennego traktowania spółdzielni mieszkaniowych jest równoznaczny z dyskryminacją, co narusza art. 32 Konstytucji RP.

### **Piotr Iwan Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec”:**

„Zapisy znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, szczególnie w zakresie przekształceń mieszkań w moim odczuciu są niekorzystne. Powodują podział mieszkańców spółdzielni na trzy kategorie: tych którzy wykupili swoje lokale przed kwietniem 2001 r., tych którzy wykupili lokale po kwietniu 2001r. i tych którzy mogą wykupić mieszkania lokatorskie obecnie.

Pierwsza grupa to osoby, które często zbierając pieniądze na wykup przez długie lata, odmawiając sobie innych wydatków, zaciągając pożyczki, czy też kredyty wykupywali swoje prawa do lokali. Drudzy postępowali podobnie, ale teraz ustawa cofając się 6 lat do tyłu daje im możliwość ubiegania się o niepłacenie funduszu remontowego. Trzecia grupa to zdecydowana mniejszość, często wieloletni dłużnicy, którzy za np. 20 zł nabywają prawo własności.

Jest to rażąca ingerencja w sprawy wewnątrz spółdzielcze, tworząca sztuczne podziały, szerząca niesprawiedliwość i totalny bałagan.

Tak nie wolno robić i musi się to spotkać z negatywnym przyjęciem ze strony członków spółdzielni.

Za pieniądze tych, którzy przez wiele lat wykupywali swoje lokale przeprowadzono liczne inwestycje, wybudowano parkingi i nowe chodniki, przeprowadzono termomodernizację budynków oraz wybudowano system telewizji kablowej, internetu i telefonii cyfrowej, z których korzystają teraz wszyscy.

Nie kwestionuję możliwości tańszego wykupu mieszkań, ale dlaczego kosztem niesprawiedliwego podziału. Skoro państwo polskie jest hojne w rozdawaniu to należałoby z budżetu państwa zwrócić pieniądze wszystkim tym, którzy wykupili swoje mieszkania lub dać teraz tym wszystkim, którzy nie wykupili swoich lokali. W ten sposób nie byłoby zmniejszonych wpływów do spółdzielni i dalej można by było poprawiać warunki zamieszkiwania w blokach.

Partie polityczne głosujące za przyjęciem tej ustawy dały wyraz nieznamomości problemu i przedkładanie partykularnych interesów partii nad logiką i prawdziwymi potrzebami ludzi.”

### **Małgorzata Szwed Z-ca Prezesa ds. Technicznych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec”:**

„Pod dużym znakiem zapytania stoi gospodarowanie funduszem remontowym. Ustawa mówi wprowadzie tylko o ewidencji dzielącej wpływy i koszty na nieruchomości, ale stwarza to wiele trudności przy wydatkowaniu funduszu. W naszej spółdzielni dzieliliśmy go do tej pory na osiedla i naszym zdaniem jest to wystarczające.

Staramy się też, aby kolejno wykonywać remonty we wszystkich budynkach należących do spółdzielni.

Na osiedlu Młodych i Metalowiec po pracach termomodernizacyjnych powróciliśmy do malowania klatek schodowych, remontów dachów, opasek kapilarnych itp.

Na osiedlu Słonecznym bardzo pilne jest wykonanie remontów dachów i chodników, malowanie klatek schodowych. Wiemy, że mieszkańcy budynków w rejonie ulic Kasprowicza, Mickiewicza, Krasińskiego 3, 5, 7 czekają na chodniki. Po jesiennych przeglądach okazało się, że na osiedlu Słoneczne większość środków trzeba przeznaczyć na remonty dachów.

Dla przykładu roczny odpis budynku Krasińskiego 3 to kwota około 51.000 zł, a remont dachu kosztuje około 74.000 zł. Nie ma zatem środków na wykonanie innych prac przy tym budynku w roku 2008.

Zachwiana zostaje cała idea spółdzielczości polegająca na solidaryzmie, tzn. całe osiedle składa się w danym roku na poważne remonty, np. w 5-6 budynkach, a po roku podobne prace będą wykonywane w kolejnych 5-ciu obiektach.

Te trudności są bardzo realne i widzimy je, gdyż teraz tworzymy plan remontowo-budowlany na 2008 rok.

Ustawodawca zrobił wątpliwy prezent spółdzielcom, gdyż chciał jak najbardziej zbliżyć gospodarowanie spółdzielnią mieszkaniową do wspólnot mieszkaniowych.

Sami Państwo widzą, jaki jest stan budynków wspólnot. Ich wygląd daleko odbiega od wyglądu budynków w kraśnickich spółdzielniach. Zużycie ciepła w nich jest bardzo wysokie. Nie rozumiemy zatem skąd pomysł, żeby psuć to, co jest dobre.”

## Wojciech Wilk, poseł na Sejm RP V kadencji

Sejm V kadencji pracował nad kilkoma projektami nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W dotychczas obowiązującym w tej materii prawie były pewne zapisy, które nie przystawały do aktualnej rzeczywistości. Część z nich kwestionował Trybunał Konstytucyjny. Pewne zmiany były potrzebne. Problem w tym, że w naszym kraju dokonuje się ich zbyt często, na szybko, bez poważnej analizy, a czasami tylko dla politycznej potrzeby.

Biorąc udział w debacie nad projektami zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych starałem się być do niej jak najlepiej przygotowany. Rozważałem, jak proponowane zmiany wpłyną na sytuację poszczególnych grup spółdzielców i samych spółdzielni jako organizmów. Pomogli mi w tym bardzo przedstawiciele władz kraśnickich spółdzielni mieszkaniowych, między innymi SM „Metalowiec”, za co serdecznie dziękuję. Starałem się zresztą za tę pomoc odwdzięczać, odpowiadając na różne wątpliwości spółdzielców, posiłkując się również opiniami Biura Analiz Sejmowych. Bezcenne były też bezpośrednie rozmowy z samymi mieszkańcami spółdzielczych zasobów.

Biorąc pod uwagę, że przyjęta ustawa jest bublek prawnym i legislacyjnym, nie poparłem jej (wstrzymałem się od głosu). Uważam, że ważne jest wzmacnianie roli mieszkańców spółdzielczych zasobów mieszkaniowych, ułatwianie im chociażby przekształcania prawa lokatorskiego w prawo własnościowe, ale nie można doprowadzić do sytuacji, że spółdzielczość mieszkaniowa zostanie zlikwidowana. A ta ustawa niestety, moim zdaniem, niesie za sobą takie zagrożenie. Poza tym co ze spółdzielcami, którzy ponieśli dużo większe koszty, wykupując swoje mieszkania kilka lat temu. Niestety, rekompensat dla nich nie przewidziano. Częściowo mogą na nie liczyć jedynie ci, którzy wykupili mieszkania w ciągu ostatnich 6 lat, ale też jedynie poprzez niepłacenie funduszu remontowego. Z kolei, jeśli spadną wpływy na fundusze remontowe, to za co spółdzielnia ma przeprowadzać remonty dachów, ocieplać bloki, malować klatki schodowe? Tym bardziej, że teraz mieszkańcy poszczególnych bloków na te inwestycje będą musieli łączyć środki tylko w obrębie ich własnej nieruchomości. Pilny remont, ze względu na jego koszty, wykonać będzie więc można nie przed tą zimą, ale może za dwa lata.

Nie można zapominać także o tym, że spadek wpływów spółdzielni może oznaczać rezygnację z inwestycji w nowe bloki. Gdzie więc te kilka milionów tańszych mieszkań, które nam wszystkim obiecywano? Myślę, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych będzie tematem obrad Trybunału Konstytucyjnego.

## Podobieństwa i różnice między spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, a odrębną własnością:

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Prawo odrębnej własności
Jest to ograniczone prawo rzeczowe. Podmiot, który posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest tzw. władającym, natomiast właścicielem pozostaje spółdzielnia.	Podmiot, który posiada prawo odrębnej własności jest właścicielem.
Powstaje z chwilą zawarcia umowy w formie pisemnej (obecnie spółdzielnie nie mogą już ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali). Prawo to może istnieć tylko w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.	Ustanowienie odrębnej własności następuje w formie aktu notarialnego.
Z własnościowym prawem do lokalu nie jest związany żaden udział w częściach wspólnych nieruchomości.	Odrębność lokalu wiąże się nierozdzielnie z tzw. współwłasnością, czyli ułamkowym udziałem w gruncie, na którym posadowiony został budynek oraz częściach wspólnych budynku jak klatka schodowa, strych, dach, ściany zewnętrzne.
Istnieje możliwość zakładania ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych mieszkań, chociaż założenie księgi nie jest warunkiem	Musi być założona księga wieczysta, jest to warunkiem

niezbędnym dla ustanowienia tego prawa.	koniecznym do powstania prawa odrębnej własności.
Przedmiotem umowy dożywocia nie może być spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.	Przedmiotem umowy dożywocia może być lokal stanowiący odrębną własność.
W księdze wieczystej można ustanawiać hipoteki dotyczące np. kredytu	Tak samo.
Może należeć do jednej lub wielu osób. Jeżeli należy do kilku osób członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.	Tak samo.
Podlega spadkobrani i egzekucji oraz można je wynająć nie pytając o zgodę spółdzielni. Są to prawa zbywalne tzn., że można je komuś zapisać, sprzedać.	Tak samo.
Skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa nie zależy już od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. Posiadacz tego prawa może zrezygnować z członkostwa w dowolnym momencie. Również pełna własność nie wiąże się z przymusem członkostwa. Rezygnując z członkostwa posiadacz własnościowego prawa bądź właściciel pozbawiając się wpływu na sposób zarządzania całą nieruchomością (przykładowo-nie ma prawa głosu na walnym zgromadzeniu) oraz prawa korzystania z pożytków działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.	Tak samo.
W sytuacji, gdy spółdzielnia ogłasza upadłość, z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego spółdzielni, własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.	Tak samo.

Koszt ustanowienia:

- księgi wieczyste	- 260,00 zł
- notariusz	- 234,00 zł
- wypisy	- 150,00 zł (w zależności od ilości wypisów)
- VAT	- 51,48 zł
<b>RAZEM:</b>	<b>- 695,48 zł</b>

### Każdy z mieszkańców może mieć realny wpływ na działania Spółdzielni.

Zachęcamy mieszkańców do uczestnictwa w spotkaniach. Zostaną na nich omówione ważne dla mieszkańców sprawy, m.in. zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, działalność remontowa i plan remontów na najbliższe 3 lata.

#### Terminy spotkań z mieszkańcami SM "Metalowiec" (październik- listopad)

<b>23.X</b>	15.30 - Słowackiego 9, 11	<b>31.X</b>	15.30 - Klonowa 7, 9	<b>13.XI</b>	15.30 - Metalowców 5
	17.30 - Słowackiego 13, Balladyny 2		17.30 - Klonowa 11, 13		17.30 - Grunwaldzka 1, 3
	19.30 - Balladyny 4,6		19.30 - Klonowa 15, 17		19.30 - Grunwaldzka 5,8
<b>24.X</b>	15.30 - Niepodległości 11c	<b>5.XI</b>	15.30 - Niepodległości 28	<b>14.XI</b>	15.30 - Popiełuszki 3b, Wyszyńskiego 19
	17.30 - Niepodległości 13		17.30 - Dekutowskiego 2		17.30 - Popiełuszki 4
	19.30 - Metalowców 9		15.30 - Popiełuszki 3c, Kasprowicza 5		19.30 - Mickiewicza 10, 12
<b>25.X</b>	15.30 - Niepodległości 21	<b>6.XI</b>	17.30 - Kasprowicza 3, Krasieńskiego 9	<b>15.XI</b>	15.30 - Popiełuszki 7
	17.30 - Niepodległości 19		19.30 - Krasieńskiego 7		15.30 - Zielińskiego 6, 7
	19.30 - Niepodległości 17		<b>7.XI</b>		15.30 - Zielińskiego 4
<b>26.X</b>	15.30 - Niepodległości 15	17.30 - Krasieńskiego 11		19.30 - Zielińskiego 9,11	
	<b>29.X</b>	15.30 - Metalowców 2	<b>8.XI</b>	15.30 - Zielińskiego 1,3	<b>19.XI</b>
17.30 - Metalowców 3		17.30 - Krasieńskiego 19		17.30 - Pogodna 1, 3	
19.30 - Metalowców 6		19.30 - Krasieńskiego 3		19.30 - Pogodna 5,7	
<b>30.X</b>	15.30 - Metalowców 7	<b>9.XI</b>	15.30 - Krasieńskiego 5	<b>20.XI</b>	15.30 - Grunwaldzka 10
	17.30 - Metalowców 8		17.30 - Popiełuszki 5		17.30 - Grunwaldzka 12, 14
	19.30 - Niepodległości 24		15.30 - Dekutowskiego 5		19.30 - Słoneczna 3, Wyszyńskiego 14
		<b>12.XI</b>	17.30 - Dekutowskiego 7		
			19.30 - Metalowców 4		

### Terminy Zebrań Środowiskowych i Zebrania Przedstawicieli:

Klub Osiedlowy "MIX" ul. Ks. Zielińskiego 5 (sala główna)

**21.XI.2007r.**

godz. 16.00 - Zebranie Środowiskowe - Osiedle Metalowiec

godz. 18.30 - Zebranie Środowiskowe - Osiedle Słoneczne

**23.XI.2007r.**

godz. 15.00 - Zebranie Środowiskowe - Członkowie Oczekujący

godz. 16.00 - Zebranie Środowiskowe - Osiedle Młodych

godz. 18.30 - Zebranie Przedstawicieli

**GAZETA SPÓŁDZIELCZA METALOWIEC**

**Wydawca:** Spółdzielnia Mieszkaniowa METALOWIEC

**Redaktor naczelny:** Tomasz Chruściel

**Adres redakcji:** 23-210 Kraśnik, ul. Klonowa 5

**Druk:** AJG Kraśnik, tel. 81 884 05 00

Redakcja nie odpowiada za treść ogłoszeń i nie zwraca materiałów nie zamówionych. Zastrzegamy sobie prawo skracania i adjustacji tekstów oraz zmiany ich tytułów