

BIULETYN INFORMACYJNY



Nr 1 (40)
MARZEC 2009

ISSN 1640-114X

Dziś w numerze:

- Co to są nakłady konieczne przy przenoszeniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego?
 Takie były początki GSM „Luiza”
czytaj str. 2
- Ważne jest nie tylko to co moje, ale równie ważne to co wspólne
czytaj str. 3
- To warto wiedzieć
czytaj str. 6-7
- Skąd pochodzą pieniądze na docieplenia budynków?
czytaj str. 8
- Spółdzielcy pytają - radca prawny odpowiada
czytaj str. 9
- Dlaczego wzrastają opłaty za wywóz śmieci i za światło na klatkach schodowych?
 Co to jest opłata czynszowa i jakie są jej składniki?
 Informator GSM „Luiza”
czytaj str. 12

KOMUNIKAT

Informujemy, że 31 marca i 9 kwietnia 2009 r. odbędą się pierwsze przetargi na lokatorskie prawo do lokalu. W ww. przetargach oraz w następnych będzie wystawianych każdorazowo po 10 lokali mieszkalnych wskazanych przez osoby zainteresowane ich nabyciem.



W budynku przy ul. Piwnikarczyka 6 w Rudzie Śl. trwa remont instalacji zimniej i ciepłej wody.

Gdy chaos informacyjny zastępuje rzetelną wiedzę...

Czym jest Spółdzielnia, jej władze statutowe - kim jest członek Spółdzielni?

Gdy chaos informacyjny zastępuje rzetelną wiedzę... wtedy zwykle powstaje mocno wypaczony obraz o stanie faktycznym. Nie inaczej jest z kwestią funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych.

Środki masowego przekazu niestety świadomie wypaczają obraz spółdzielni mieszkaniowych funkcjonujących w naszym kraju, przez co wprowadzają chaos informacyjny. Brakuje klarownych odpowiedzi na tak ważne pytania jak: czym jest spółdzielczość jako określona forma gospodarowania, kim jest członek Spółdzielni, co to są Spółdzielnie mieszkaniowe oraz jaką rolę pełnią w nich władze statutowe?

Czym jest Spółdzielnia?

Jak podają podręczniki ekonomii spółdzielczość jest grupową formą prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania majątkiem. Własność majątku Spółdzielni należy do jej członków o czym mówi art. 3 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdziel-

cze. Brzmi on następująco: „Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków”.

W ciągu ponad stuletniej historii spółdzielczości, której początki dały kraje Europy zachodniej zostały wypracowane określone formy samorządu i demokratycznego wyboru władz statutowych. Każdy z członków ma wpływ na losy posiadanego wspólnego majątku spółdzielczego. Nie inaczej jest w spółdzielczości mieszkaniowej.

W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (z późniejszymi zmianami), w Rozdz. 1, art. 1.1. stwierdza się, że: „Celem spółdzielni mieszkaniowej (...) jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin...”. W pkt 3 ww. artykułu czytamy że „Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków”. Zarząd stoi więc na straży grupowego ma-

Dokończenie na str. 4

Co to są nakłady konieczne przy przenoszeniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego?

Wielu mieszkańców zasobów administrowanych przez GSM „Luiza” pyta co należy rozumieć przez pojęcie – nakłady konieczne.

W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (nowelizacja z 14.06.2007 r.) tę kwestię omawia art. 48.3. Warto go zacytować w całości: „Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1. nieodpłatnie, najemca, o którym mowa w ust. 1. powinien pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.”

Według opinii prawników nakłady konieczne są to wszystkie nakłady remontowe i ulepszeniowe względnie modernizacyjne poniesione przez spółdzielnię na danej nieruchomości nie zrefundowane umorzeniami kredytowymi, premiami czy też wpłatami własnymi członków względnie najemców wynikającymi z zawartych stosownych umów cywilnoprawnych, względnie z tytułu należności, które byli obowiązani zapłacić w trybie art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Innymi słowy należy zbilansować poniesione na danej nieruchomości nakłady ze źródłem ich sfinansowania – czyli z wpłatami z tytułu wkładu budowlanego (dotyczy członków spółdzielni) oraz z wpłatami na fundusz remontowy. Różnica stanowi podstawę do obciążenia przenoszących swoje lokale we własność odrębną kwotami proporcjonalnymi do udziału lokalu w nieruchomości.

Tak więc każda nieruchomość miała inny zakres wykonanych prac remontowych i inna będzie wielkość nakładów wyliczona dla każdego budynku. Wszystkie nakłady remontowe i modernizacyjne finansowane są z funduszu remontowego, a żadnych dotacji na ten cel Spółdzielnia nie otrzymywała. Lokator może wpłacić jednorazowo wyliczone nakłady, wówczas po podpisaniu aktu notarialnego zwolniony będzie z wpłat na fundusz remontowy. Gdy wyliczona kwota przekracza finansowe możliwości jednorazowej wpłaty, należna kwota rozłożona może zostać na podstawie

umowy cywilno-prawnej na raty na okres 5 lat – poprzez zwiększenie odpisu na fundusz remontowy. Poniżej podajemy według jakich zasad rozlicza się nakłady konieczne przy przekształcaniu mieszkania w odrębną własność w naszej Spółdzielni.

Zasady rozliczania nakładów koniecznych przy przenoszeniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego:

- Wyliczenia nakładów koniecznych dokonuje się na dzień uzyskania zaświadczenia o odrębności lokalu dla nieruchomości, której wyliczenie dotyczy;

- Lokator wnioskujący o przeniesienie własności lokalu, dokonuje wpłaty nakładów w wysokości odpowiadającej procentowemu udziałowi jego lokalu w nieruchomości;

- Po sporządzeniu aktu notarialnego dokonuje się korekty wyliczenia na dzień przeniesienia odrębnej własności lokalu;

- Właściciele lokali wyodrębnionych po dokonaniu jednorazowej wpłaty wyliczonych nakładów poniesionych na modernizację danej nieruchomości zwolnieni będą z wpłat na fundusz remontowy;

- Zwolnienie z wpłat na fundusz remontowy obowiązywać będzie do czasu całkowitego pokrycia poniesionych nakładów przez daną nieruchomość lub zbilansowania kwoty wpłaconej z należnymi odpisami na fundusz remontowy obowiązujący w tej nieruchomości;

- Po zbilansowaniu wpłaconych nakładów, właściciel lokalu ponosić będzie koszt odpisu na fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

- Na pisemny wniosek lokatora, Spółdzielnia może zawrzeć z nim umowę cywilno-prawną, w której lokator zobowiąże się do ratalnej spłaty nakładów koniecznych w wielkości odpowiadającej procentowemu udziałowi jego lokalu w danej nieruchomości;

- Spłata ratalna będzie wymagalna w okresie 5 lat poprzez zwiększenie stawki odpisu na fundusz remontowy;

- Po dokonaniu ratalnej spłaty nakładów, właściciel lokalu ponosić będzie koszt odpisu na fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Powstanie Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza” związane jest z trudnościami jakie z początkiem lat 90-tych odczuwały w całym kraju setki a nawet tysiące państwowych przedsiębiorstw, które posiadały własną, zakładową substancję mieszkaniową. Z każdym rokiem rosły koszty przedsiębiorstw z tego tytułu. Nie inaczej było także w Rudzkiej Spółce Węglowej SA. Aby uwolnić ówczesne przedsiębiorstwa państwowe od tego ciężkiego balastu, nie związanego w żaden sposób z ich podstawową sferą działalności produkcyjnej, ustawodawca zdecydował się na rozwiązanie systemowe.

12.10.1994 roku Sejm RP przyjął ustawę „O zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe” (Dz. U. z 10 listopada 1994 r.). W art. 1. 1. tej ustawy czytamy: „Ustawa reguluje zasady i tryb przekazywania przez przedsiębiorstwa państwowe gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej i społecznej oraz lokali, zwanych dalej „nieruchomościami”, gminom, na których obszarze położone są przekazywane grunty, spółdzielniom mieszkaniowym, których członkami są wszystkie osoby będące w dniu złożenia oferty przejęcia nieruchomości przez spółdzielnię najemcami lokali mieszkalnych położonych w przekazywanych nieruchomościach”.

RŚI.S.W. S.A. stanęła wówczas przed dylematem – komu przekazać w administrowanie swoje zasoby mieszkaniowe: gminom czy spółdzielniom. Był to jednak dylemat pozorny, ponieważ o wszystkim decydowały dalsze zapisy wspomnianej ustawy, a zwłaszcza art. 3.1 „Przekazaniu, z zastrzeżeniem ust. 1a, mogą podlegać nieruchomości w stosunku do których przedsiębiorstwa państwowe lub spółki złożą gminom właściwym ze względu na miejsce położenia tych nieruchomości oświadczenia o zamiarze ich przekazania wraz z:

- pełnymi odpisami z ksiąg wieczystych urzędzonych dla przekazywania nieruchomości, a w szczególności potwierdzającymi prawo przekazującego do gruntów oraz własność położonych na nich budynków i innych urządzeń,

Takie były początki

- dokumentacją budowy i dokumentacją powykonawczą budynków i urządzeń, a w razie ich braku – inwentaryzacją budynków i urządzeń.
- informacją o tym, kiedy i jakie remonty lub modernizacje zostały

w przekazanych obiektach przeprowadzone w ciągu ostatnich 10 lat. 1a. Nieruchomość może być też przekazana w razie braku dokumentacji, o której mowa w ust. 1 pkt. 2. W tym przypadku gminie przysługuje roz-

czenie wobec przekazującego nieruchomości o zwrot uzasadnionych kosztów sporządzenia inwentaryzacji budynków i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości, której nie wykonano do dnia przekazania nieruchomości.”

Zamierzając przekazać swoje zasoby mieszkaniowe gminom, Spółka musiałaby ponieść określone (wcale niemałe) nakłady finansowe, a na to nie było ją stać. W przypadku spółdzielni mieszkaniowej wymogi finansowe odpadały. Alternatywy więc nie było. Pozostawało utworzyć spółdzielnię.

Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Luiza” powstała na bazie zasobów mieszkaniowych byłej Kopalni Węgla Kamiennego „Zabrze-Bieliszowice”, zlokalizowanych na obszarze dwóch sąsiadujących z sobą miast: Zabrze i Rudy Śląskiej. Za formalną datę powołania do życia Spółdzielni uznaje się dzień 6 września 1995 roku, kiedy to dokonano jej rejestracji w Sądzie Rejonowym w Katowicach. Takie były początki...



W zaadoptowanych pomieszczeniach po starej kotłowni przy ul. Bielszowickiej 98 w Rudzie Śl. będzie nowa siedziba administracji osiedla.

IV KONGRES SPÓLDZIELCZOŚCI

Ważne jest nie tylko to co moje, ale równie ważne to co wspólne*

Wystąpienie Tomasza Jórdeczka na IV Kongresie Spółdzielczości (Warszawa 22.11.2008 r.)

Truizmem jest przypominanie, że polska spółdzielczość ma już 100-letnią tradycję. Dziś chciałbym powiedzieć o hipokryzji, cynizmie i populizmie, które opanowały życie publiczne i są narzędziem stosowanym w reformowaniu spółdzielczości mieszkaniowej. Reforma to zmiany wprowadzane w celu poprawy funkcjonowania systemu, organizacji, instytucji. Zmiany wprowadzane w ciągu ostatnich lat w ustawach spółdzielczych, jednak nie spełniają tych wymogów. Są często nieprzemysłane, niefrasobliwe, pozbawione logiki ekonomicznej i społecznej.

Debatę o spółdzielczości charakteryzuje całkowite wyparcie kwestii merytorycznych. Próbuje się tworzyć pozory, że decyzje władzy służą dobru publicznemu – służą spółdzielczości

i spółdzielcom. Poziom cynizmu tzw. reformatorów ściga się z poziomem cyniczności części dziennikarskich komentarzy.

Mamy liczne przykłady ustawodawczego lekceważenia wcześniejszych interpretacji dokonanych przez Trybunał Konstytucyjny lekceważone są normy i reguły prawne, normy konstytucyjne, obraża się powagę rzeczy osądzonych, likwiduje samorządność spółdzielców.

Dyskusja o spółdzielniach prowadzona przez polityków raczej przypomina połajanie, oskarżanie niż debatę, tonie we frazesach i ogólnikach, mąci w głowach nieobytych z materią. Przeciętny człowiek ma prawo do niewiedzy, snucia fantazji, przejawskrawień, głoszenia nonsensów jednak politycy, urzędnicy państwowi i publicyści prawa do tego nie mają.

Od wielu lat państwo prowadzi politykę antymieszkaniową.

Cechy kryzysu mieszkaniowego:

- na 1000 mieszkańców – 358 mieszkań (Europa 500 – Hiszpania, Portugalia, Grecja)
- co trzeci Polak mieszka w pokoju z więcej niż jedną osobą
- liczba mieszkań oddanych w Polsce na 1000 mieszkańców:
1978 r. – 8,1
1981 r. – 5,0
2007 r. – 3,5
- dekapitalizacja istniejącego zasobu i luka remontowa
- Obnaża to fałsz mitu o bumie mieszkaniowym.

Wydatki z budżetu na sferę mieszkaniową:

- 1992 r. – 2,00 % PKB (2,3 mld zł)
- 1996 r. – 0,60 %
- 2003 r. – 0,20 %
- 2007 r. – 0,09 %

Dokończenie na str. 4

jątku spółdzielców należących do naszej Spółdzielni, zarządza w imieniu członków ich majątkiem tak, aby nie uległ on pomniejszeniu.

W niniejszym wydaniu naszego Biuletynu Informacyjnego na str. 2 – 3 piszemy o korzeniach naszej Spółdzielni, jak się ona zrodziła i na czym polega jej specyfika. GSM „Luiza” zarządza dziś 5669 mieszkaniami, które stanowią wspólny majątek jej członków. W sporej części ten majątek jest wynajmowany najemcom zajmującym lokale mieszkalne na podstawie umowy najmu.

Nowelizacja ustawy mieszkaniowej z czerwca 2007 roku spowodowała, że ustawodawca zadysponował własnością spółdzielczą, ustanawiając prawo do przekazywania w odrębną własność lokali mieszkalnych. W ten sposób postępuje rozdawnictwo majątku należącego do członków Spółdzielni. W wyniku zaskarżenia do Trybunału Konstytucyjnego ww. ustawy, Trybunał dopie-

ro w grudniu 2008 r. uznał takie prawo za niekonstytucyjne.

Władze statutowe Spółdzielni.

Zarządzanie Spółdzielni jest prowadzone przez demokratycznie wybrane organy statutowe. Najważniejszym z nich jest Walne Zgromadzenie Członków. Podejmuje ono najważniejsze uchwały dotyczące całej Spółdzielni oraz ich członków. Zwyczajne WZCz zwoływane jest raz na rok, najpóźniej do końca czerwca – za rok ubiegły. Zgromadzenie zatwierdza szereg ważnych dokumentów natury sprawozdawczej, np. Sprawozdania: Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. Na Walnym Zebraniu jest wybierana raz na cztery lata Rada Nadzorcza. Jest ona organem nadzorczym i kontrolnym – sprawuje bieżącą kontrolę nad powołanym przez siebie Zarządem Spółdzielni. Rada jest wybierana spośród człon-

ków Spółdzielni. Dla sprawniejszego wykonywania swoich zadań, Rada powołuje komisję rewizyjną oraz inne komisje w miarę potrzeb. Tak więc, to z mandatu członków, Zarząd zarządza powierzonym mu majątkiem i jest z tego okresowo rozliczany. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawie – Prawo Spółdzielcze oraz w statucie dla innych organów Spółdzielni. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

Kto jest członkiem Spółdzielni?

Członkami spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji członkowskiej, wniesienie wpisowego i zadeklarowanych udziałów

IV KONGRES SPÓLDZIELCZOŚCI

Dokończenie ze str. 3

Projekt budżetu na 2009 r.:

- 200 mln zł. (71% poziomu wydatków w 2008 r.)
- fundusz termomodernizacyjny – 270 mln (77% poziomu wydatków w 2008 r.)

Państwo wycofało się z wspomagania sektora mieszkaniowego. Doprowadzono do tego, że budownictwo jest jedynie domeną rynku. Rozwiązywanie problemu mieszkaniowego obywateli przestało być misją, za którą odpowiadają państwo i władze publiczne mimo zapisów w Konstytucji i ustawie o samorządzie lokalnym. Ale głównym chłopcem do bicia stała się spółdzielczość. W ciągu kilkunastu lat powstały nowe ustawy mieszkaniowe. Kryzys należy rozwiązywać środkami ekonomicznymi, a nie przez mnożenie ustaw. Niedobrze gdy państwo nie potrafi nawet opracować dobrych ustaw.

Niestety za pozornymi działaniami legislacyjnymi nie idą decyzje ekonomiczne. Obowiązująca ustawa o spółdzielczości mieszkaniowej (dalej w tekście: usm) w praktyce likwiduje celowość budowania przez spółdzielnie mieszkań. Ustawa ta likwiduje jedyną sprawną i uczciwą konkurencję dla żądnych zy-

sków firm deweloperskich. **Czy to jest przypadek, czy taki był cel ustawy?**

A może to właśnie przejaw cynicznego lobbingu. Czy jest dopuszczalne by w pracach nad ustawą regulującą funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych uczestniczył parlamentarzysta, który zasiadał w Radzie Nadzorczej największej firmy deweloperskiej w Warszawie (co zresztą zataił w oświadczeniu majątkowym)?

Czy tak tworzy się uczciwe prawo?

Dlaczego spółdzielnie nie mogą realizować swojej misji – budować mieszkań lokatorskich? Czy jedyną formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ma być własność? Spółdzielczość ze swoim doświadczeniem, demokratyczną formą funkcjonowania może i powinna być włączona w rozwiązywanie problemu mieszkaniowego – niedoboru ok. 3 mln mieszkań – problemu, którego nie rozwiąże rynek i nie podołają samorządy lokalne. My taką gotowość deklarujemy i liczymy na wolę polityczną obecnej koalicji. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w praktyce uniemożliwia przydzielanie zwolnionych

mieszkań lokatorskich członkom oczekującym.

Czy taki był jej cel społeczny?

Spółdzielczość mieszkaniowa winna być szerzej włączona w rozwiązywanie problemu mieszkaniowego. Jeżeli zapewni się jej takie warunki działania jak w państwach starej Unii Europejskiej. W żadnym z państw unijnych nie ma przepisów, które można uznać za dyskryminujące przedsiębiorstwa spółdzielcze na rynku. Są one pełnoprawnymi oraz ważnymi w polityce społecznej i gospodarce tych państw jednostkami gospodarczymi i samorządowymi.

Państwo przerzuciło problem niepłacących za mieszkania (w tym lokale stanowiące odrębną własność osób niebędących członkami) na barki spółdzielców. Ochrona przed eksmisją na bruk odbywa się kosztem pozostałych członków spółdzielni. W Polsce jest niespełna 40 tys. mieszkań socjalnych (mniej niż 3% zasobów gminnych). Całkowicie nierozwiązalny jest problem pomieszczeń tymczasowych dla osób, którym nie przysługują lokal socjalny. Czemu ma służyć no-

Czym jest Spółdzielnia...

łów określonych w statucie GSM „Luiza”. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd. Szerzej o prawach i obowiązkach członków Spółdzielni napiszemy w kolejnym wydaniu Biuletynu, który ukaze się w kwietniu br.

Zarząd naszej Spółdzielni stojąc na gruncie obowiązującego prawa wiele miesięcy temu przystąpił do wypełniania zapisów ww. ustawy. W ubiegłorocznym, grudniowym wydaniu BI opublikowaliśmy bilans działań Zarządu GSM „Luiza” w zakresie realizacji procedury przenoszenia lokali w odrębną własność. W naszej gazecie kilkakrotnie też informowaliśmy co trzeba zrobić w celu przeniesienia własności lokalu mieszkalnego w odrębną własność. Dziś ponawiamy tę informację na str. 6. Terminy ustawiania odrębnej własności ustalone w ww. ustawie okazały się jednak całkowicie nierealne, na co zwrócił uwagę w swoim orzeczeniu Trybunał Konstytucyjny.

Członkowie Spółdzielni nie mają obowiązku ustanawiania odrębnej własności zajmowanego lokalu. Mają oni

prawo skorzystać z przeniesienia na pełną własność za dodatkowymi opłatami o ile takie występują. Wszystkie wnioski spółdzielców będą rozpatrywane i realizowane w pierwszej kolejności. Opłaty o których wcześniej mowa są związane z kosztami poniesionymi na danej nieruchomości. Nie ma znaczenia czy członek Spółdzielni przenosi swoje spółdzielcze własnościowe prawo w odrębną własność, czy też pozostanie na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu – w Spółdzielni posiada te same prawa.

Na str. 2 publikujemy informację wyjaśniającą co to są nakłady konieczne? Zaś na str. 6 – 7 wyjaśniamy jak jest rozliczany fundusz remontowy, w jaki sposób zostały przejęte przez GSM „Luiza” kaucje mieszkaniowe i jak następuje zaliczenie przez mieszkańców kaucji mieszkaniowych. Wyjaśnijmy, że ustanowienie odrębnej (prywatnej) własności lokalu mieszkalnego przez członka spółdzielni jest niczym innym jak uzyskaniem dodatkowych praw własnościowych, co pocią-

ga za sobą konieczność rozliczenia się z nakładów poniesionych na daną nieruchomość. Obowiązek dokonania stosownych wyliczeń i ich wyegzekwowania spoczywa na Zarządzie Spółdzielni, który przypomnijmy to raz jeszcze – działa jedynie w imieniu i na rzecz ogółu członków Spółdzielni oraz ich majątku spółdzielczego.

O tych i innych kwestiach piszemy w niniejszym specjalnym wydaniu naszego Biuletynu. Zamieszczone w nim informacje powinny pomóc wszystkim zainteresowanym w lepszym zrozumieniu czym jest Spółdzielnia, kto to jest członek Spółdzielni oraz jakie Spółdzielnia posiada władze statutowe. Ponadto szeroko wyjaśniamy kwestie związane z przekształceniami własnościowymi mieszkań oraz z różnego rodzaju rozliczeniami finansowymi. Zachęcamy także do stawiania nam pytań (osobiście, telefonicznie bądź listownie) na które postaramy się odpowiedzieć w tradycyjnym wydaniu świątecznym, które ukaze się przed świętem Wielkiej Nocy.

ale równie ważne to co wspólne*

wy zapis w usm sankcjonujący bezkar-
ność zalegania z opłatami przez 6
miesięcy!?

Czy nie jest to cyniczny populizm
cudzym kosztem?

Czy pięknie brzmiąca, choć ryzykow-
na społecznie teza: „niech każdy płaci
za siebie”, która oznacza, że ekonomi-
ka spółdzielni ma być zatimizowa-
na w taki sposób, by każda nierucho-
mość bilansowała swoje koszty i przy-
chody, wprowadzona była do ustawy
z należytą wyobraźnią co do skut-
ków społecznych i ekonomicznych.
Czy autorzy tego przepisu mieli świa-
domość, czy takie było powszechne
oczekiwanie spółdzielców czy zasada
ta nie powinna być ewentualnie wyra-
żona wolą członków w statucie?

Dlaczego dziś milczą gdy pada pro-
zaiczne pytanie – komu przypisać nie
wyegzekwowane należności – całej
spółdzielni czy tylko posiadaczom
praw do lokali w danej nieruchomości?

Czy tego chcieli ignoranci, których
cechuje mała wiedza a duży tupet. Dla-
czego w Polsce gminy nie mają obo-
wiązku zawierania tzw. umów gwaran-
cyjnych, jak to ma miejsce w wielu

krajach UE?

Czy reformujący spółdzielczość mó-
wili prawdę, że celem jest zmniejsze-
nie kosztów gospodarowania wspólnym
majątkiem spółdzielców oraz
zwiększenie udziału członków w zar-
ządzaniu ich zasobami mieszkaniowy-
mi. Od dawna akceptujemy te cele
i proponujemy jak do ich uzyskania
należałoby dążyć. Będąc ekonomistą
próbuję ocenić przede wszystkim go-
spodarcze następstwa wdrożenia ww.
zmian, lecz nie potrafię zrozumieć czy
temu ma służyć:

– nieodpłatne przekazanie własno-
ści mieszkań na ich obecnych najem-
ców w budynkach przejętych od zakła-
dów pracy (a co z zasobami komunal-
nymi?)

– prawo przekształcenia mieszkań
za kwotę nominalnego umorzenia
oznacza, że Fundusze Remontowe fi-
nansowane są wyłącznie z opłat posia-
daczy lokali – a luka remontowa się-
ga 5 mld zł. Zaś zaległość w opłatach
stanowi i 9-10% naliczeń rocznych
(1,6 mld zł).

Nałożony przez usm obowiązek do-
konania podziału nieruchomości tak

aby przedmiotem podziału były wy-
łącznie nieruchomości jednobudynko-
we niesie również skutki negatywne.

Organy samorządu terytorialnego
dla powstałych nieruchomości obejm-
ujących parkingi, tereny rekreacyjne, lo-
kale użytkowe stosują wyższe stawki
opłat za wieczyste użytkowanie. Trak-
towanie tych nieruchomości (określ-
onych w art. 40 usm) jak nieruchomości
niemieszkalnych jest faktem usm.

Od 1. 01.2007 r. wprowadzono
zmiany w ustawie podatku dochodo-
wym od osób prawnych. Nowe roz-
wiązania dyskryminują spółdzielnie
mieszkaniowe.

Prawie 70% pobieranej opłaty jest
przeznaczone na pokrycie kosztów nie-
zależnych od spółdzielni, a to:

- zakup ciepła na cele centralnego ogrze-
wania oraz podgrzewania wody,
- dostawa wody i odprowadzanie ście-
ków,
- wywóz śmieci,
- opłaty za wieczyste użytkowanie
gruntów, podatek od nieruchomości.

Tylko 30% opłaty, tj. 2,10 zł/m² mie-
sięcznie jest przeznaczone na pokry-
cie kosztów zależnych od spółdzielni,
z których największą pozycją są odpi-

Dokończenie na str. 8

Co trzeba wiedzieć o przenoszeniu własności lokali mieszkalnych i nie tylko...

Wejście w życie w dniu 31.07.2007 r. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spowodowało, że wiele osób nadal pyta nie tylko co zrobić, aby uzyskać mieszkanie na pełną własność ale także o kwestie związane z funduszem remontowym i wniesioną w przeszłości kaucją mieszkaniową.

W oddzielnej publikacji informujemy jak należy rozumieć pojęcie: nakłady konieczne oraz według jakich zasad są one rozliczane przy przenoszeniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Przeniesienie własności mieszkania jest możliwe jedynie wtedy, gdy budynek znajduje się na gruntach stanowiących własność Spółdzielni lub będących w użytkowaniu wieczystym. W przypadku GSM „Luiza” 100% budynków jest posadowionych na gruntach Gmin Zabrze i Ruda Śląska oraz Skarbu Państwa, do których posiada ona prawo wieczystego użytkowania. W budynkach tych, zlokalizowanych na terenie ww. miast znajduje się 5669 mieszkań o pow. 280183 metrów kw.

Ponieważ GSM „Luiza” posiada jedynie prawo do wieczystego użytkowania gruntu na którym są posadowione jej budynki, koszty zakupu gruntów na pełną własność musieliby pokryć wszyscy mieszkańcy danej nieruchomości. Do czasu uiszczenia przez wszystkich mieszkańców danej nieruchomości, opłaty te musiałaby pokryć Spółdzielnia a to przekracza jej możliwości finansowe. Z tego powodu na wnioskujących jest przenoszone prawo do odrębnej własności lokali wraz z udziałem w wieczystym użytkowaniu gruntu.

Do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu niezbędne jest zebranie kompletnej dokumentacji umożliwiającej przygotowanie aktu notarialnego. Dotyczy to zwłaszcza wypisu z ewidencji gruntów i budynków, odpisu z księgi wieczystej, określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali danej nieruchomości.

W poprzednim stanie prawnym można było tworzyć nieruchomości wielobudynkowe, dziś zaś muszą to być nieruchomości jednobudynkowe. W przypadku GSM „Luiza” taki wymóg prawny dotyczy prawie wszystkich nasyżych nieruchomości budynkowych. Tak duży zakres wiąże się z wykonaniem czasochłonnych prac polegających na stworzeniu nowych podziałów i scaleń tak, aby uzyskać w dokumentacji stan – jeden budynek na jednej działce. Jest to podstawowa czynność warunkująca dalsze kroki formalno-prawne związane z przenoszeniem własności mieszkań.

Równolegle w Spółdzielni prowadzona jest pełna inwentaryzacja nieruchomości z przypisaniem każdemu lokalowi udziału procentowego w budynku. W wydaniu Biuletynu Informacyjnego GSM „Luiza” z grudnia 2008 r. opublikowaliśmy wykaz już zinwentaryzowanych nie-

ruchomości oraz nieruchomości dla których Spółdzielnia otrzymała pełną dokumentację inwentaryzacyjną.

Po wykonaniu ww. czynności Spółdzielnia rozpoczyna procedurę uzyskania odrębności lokali w nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków. Odpowiednie służby Spółdzielni przygotowują projekty uchwał ws. przeniesienia lokalu na odrębną własność. Projekty ww. uchwał są przez okres 14 dni wystawiane do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

Zainteresowane osoby po zapoznaniu się z projektami uchwał mogą wnieść w terminie kolejnych 14 dni swoje uwagi i wnioski, które Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni ma obowiązek rozpatrzyć. Po ich rozpatrzeniu, po upływie dalszych 7 dni projekty uchwał wchodzi w życie. W niektórych przypadkach nastąpiła konieczność korekty pomiarów i powtórzenia wystawienia poprawionych uchwał. W rezultacie spowodowało to wydłużenie czasu trwania całej procedury.

Następnie Zarząd Spółdzielni występuje do Starostwa Powiatowego o zaświadczenia w sprawie wyodrębnienia lokalu.

Po uzyskaniu tychże zaświadczeń, księgowość Spółdzielni przystępuje do wyliczenia nakładów poniesionych przez Spółdzielnię na daną nieruchomość i procentowe wyliczenie obciążenia finansowego na dany lokal.

Po uiszczeniu wyliczonych nakładów, które przesłała Spółdzielnia następuje ustalenie terminu zawarcia umowy przeniesienia własności. Po zrealizowaniu szczegółowo tu przedstawionej procedury formalno-prawnej, końcowym elementem jest uzyskanie przez lokatora, aktem notarialnym, odrębnej własności zajmowanego lokalu.

Jak jest rozliczany fundusz remontowy

Do czasu przekazania zasobów mieszkaniowych do GSM „Luiza”, mieszkańcy płacili czynsz poprzedniemu właścicielowi. W czyszu tym nie był wyodrębniony fundusz remontowy – czynsz stanowił bowiem przychód pozaprodukcyjny właściciela. Dla budynków których właścicielem (po przejęciu od Rudzkiej Spółki Węglowej SA została GSM „Luiza”) fundusz remontowy jest naliczany zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia GSM „Luiza” od 1.01.2000 r. Dopiero od tej daty Spółdzielnia może dokonywać rozliczania wpłat na fundusz remontowy pomiędzy danym mieszkańcem, a Spółdzielnią. Środki z tego funduszu są wykorzystywane m.in. na remonty



i modernizację budynków. Przy ustanawianiu odrębnej własności lokalu lokator jest zobowiązany do pokrycia nakładów koniecznych poniesionych na budynku – pomniejszonych o wpłaty na fundusz remontowy.

W jaki sposób następuje zaliczanie przez mieszkańców kaucji mieszkaniowych

W art. 48.5 ustawy o spółdzielniach czytamy: „Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną”. Kaucje te po denominacji i oprocentowaniu, zgodnie z wykazem mieszkań, zostały przekazane do GSM „Luiza”. Spółdzielnia nie miała wpływu na ich wysokość i może zaliczać kaucje w takiej wysokości w jakiej je otrzymywała – zgodnie z art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W jaki sposób zostały przejęte przez GSM „Luizę” kaucje mieszkaniowe?

Przekazywanie budynków mieszkalnych z Rudzkiej Spółki Węglowej SA do Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza” następowało sukcesywnie od 1997 r. Równocześnie z budynkami zostały przekazane zdenominowane oraz oprocentowane kaucje mieszkaniowe. Denominację kaucji przeprowadzono 1 stycznia 1995 r. na podstawie ustawy o denominacji złotego, która traktuje, że wszelkie prawa majątkowe, zobowiązania i należności pieniężne, które powstały przed 1 stycznia 1995 roku podlegają także przeliczeniu (10.000,00 zł = 1 złoty).

Wszelkie rozliczenia finansowe i zapisy księgowe poczynając od 1 stycznia 1995 r. dokonywane są wyłącznie w „nowych” złotych. Z przepisów nie wynikało, aby kaucja wpłacona przed datą denominacji podlegała waloryzacji. Natomiast ustawa o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych w art. 62 przewidywała zwrot kaucji wraz z oprocentowaniem.

Podsumowując – wpłacone do 31.12.1994 r. w kopalni kaucje mieszkaniowe podlegały denominacji, a do wszystkich przekazanych kaucji zostały naliczone odsetki bankowe w wysokości procentowej wg. oprocentowań stosowanych przez Narodowy Bank Polski. W taki sposób wyliczone kaucje zostały przekazane do Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza”.

Należy nadmienić, że kaucje mieszkaniowe w kopalni były wpłacane na rachunek Zakładowego Funduszu

Mieszkaniowego zwiększając ten fundusz. Środki z tego funduszu były wykorzystywane na wypłatę pożyczek na remont mieszkania, pożyczek na indywidualne budownictwo mieszkaniowe, dofinansowanie wkładów mieszkaniowych itp., a spłata tych pożyczek następowała po uwzględnieniu denominacji.



Ustanawianie odrębnej własności lokali mieszkalnych, które były przedmiotem dobrowolnej zamiany

Wiele kontrowersji wśród najemców GSM „Luiza” budzi ustanawianie odrębnej własności lokali mieszkalnych, na których wcześniej dokonano dobrowolnej zamiany. Po wprowadzeniu Aneksu do Regulaminu przeniesienia praw do lokali mieszkalnych w GSM „Luiza” w Zabrze (który został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej naszej Spółdzielni nr 68/IV/08 z dnia 18.12.2008 r. i obowiązuje od 1.01.2009 r.) sprawa ta została jednoznacznie uregulowana. Paragraf 14, który brzmi: „Najemcy, którzy zawarli umowę najmu ze spółdzielnią mieszkaniową jako właścicielem danej nieruchomości mogą przenieść prawo najmu w odrębną własność lokalu przez uiszczenie kosztów odpowiadających wartości rynkowej lokalu” został uzupełniony o następujący zapis: „Powyższa zasada nie dotyczy najemców, którzy dokonali zamiany mieszkania w ramach byłych zasobów KWK „Zabrze”, „Zabrze-Bielszowice”, „Bielszowice” i obie strony umowy zamiany posiadały prawo najmu do mieszkania w zasobie ww. kopalni. Uprawnienia zachowują również umowy zawarte ze Spółdzielnią na podstawie przydziału z tych kopalni”.

Zapis cytowany powyżej dał tym samym najemcom byłych mieszkań zakładowych, (którzy w przeszłości dokonali zamiany tych mieszkań) możliwość uzyskania odrębnej własności zajmowanego lokalu mieszkalnego, zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która obowiązuje od 31.7.2007 r.

Skąd pochodzą pieniądze na docieplenia budynków?

Wiele kontrowersji wśród mieszkańców naszej Spółdzielni budzi sprawa przeprowadzonych termomodernizacji budynków mieszkalnych.

Wyjaśnijmy, że pieniądze na te prace pochodziły głównie z dochodów uzyskanych z przekształceń spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ze sprzedaży nieruchomości oraz z kredytów zaciągniętych na bardzo korzystnych warunkach w Narodowym Funduszu Ochrony Środowiska, Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska oraz w Banku Gospodarstwa Krajowego.

Niestety obecne uregulowania prawne pozbawiły spółdzielnie mieszkaniowe głównych źródeł finansowania ww. przedsięwzięć. Do dyspozycji naszej Spółdzielni pozostały jedynie środki pieniężne zgromadzone na ra-

chunku bankowym. Stanowią one zabezpieczenie wcześniej zaciągniętych kredytów na termomodernizację budynków. Po zwolnieniu części tych środków będzie istniała możliwość zaciągania dalszych kredytów na kolejne prace dociepleniowe. Niezależnie od tego, Spółdzielnia nasza czyni starania o pozyskanie także innych źródeł finansowania termomodernizacji budynków.



Dodajmy, że wartość przeprowadzonych termomodernizacji budynków w latach 2004 – 2008 wynosiła ok. 31,5 mln zł.

KOMUNIKAT

W związku z sygnałami od mieszkańców GSM „Luiza”, że mają problemy z uzyskaniem od ubezpieczycieli odszkodowań za zaistniałe szkody w ich mieszkaniach, Spółdzielnia podjęła działania mające na celu rozwiązanie tego problemu. Specjalnie dla mieszkańców GSM „Luiza” Zarząd Spółdzielni wynegocjował korzystne warunki ubezpieczeniowe z jedną z firm ubezpieczeniowych. Z ofertą tej firmy można zapoznać się w ulotkach wyłożonych w siedzibie Spółdzielni.

IV KONGRES SPÓLDZIELCZOŚCI

Dokończenie ze str. 5

sy na fundusz remontowy, energia elektryczna 12-15% + wzrost kosztów dystrybucji. Wzrost kosztów w 2009 r. obejmuje:

- wywóz nieczystości – 30 % (w 2008 r. wzrost o 50 %)
- opłata środowiskowa z 75 na 100 zł.
- gaz o 11 % (rentowność PGNiG 14,7%)

Czy elementem wspierania mieszkalnictwa jest wprowadzone od 2009 roku obciążenie opłat za wieczyste użytkowanie podatkiem VAT. Rozwiązania prawne faworyzują sektor energetyczny i wodnokanalizacyjnych. Wzrasta udział opłat stałych w taryfach. Kolejne wzrosty cen wody, energii elektrycznej, gazu i ciepła przyniosą zwiększone dochody państwu i gminom z tytułu VAT-u, podatku dochodowego i dywidend. Dlaczego prace nad zmianą prawa energetycznego w Ministerstwie Gospodarki toczą się z udziałem przedstawicieli monopolu energetycznego w całkowitej konspiracji w stosunku do nas: odbiorców, konsumentów?

Ustawy regulujące funkcjonowanie sektora energetycznego, wod.-kan. zdecydowanie preferują interesy producentów, dystrybutorów – kosztem

nas odbiorców. Ale w propagandzie medialnej to zarządy spółdzielni winne są wzrostowi opłat za mieszkania.

Nowa ustawa o wspieraniu termomodernizacji i remontów również jest dowodem na nierównorzędne traktowanie podmiotów mieszkaniowych, gdyż premia remontowa ograniczona jest wyłącznie do budynków oddanych przed 14.08.1961 r. W 1989 r. wydatki na mieszkanie stanowiło zaledwie 8% wydatków budżetu rodziny, dziś stanowią ok. 20%. Ten wzrost nie wynika z niegospodarności w spółdzielniach lecz stałego wzrostu opłat niezależnych. Tej sprawy się nie ujawnia, bo jest niewygodna. Zjawisko niewypłacalności znacznej części użytkowników mieszkań tworzy nie tylko problemy ekonomiczne ale także społeczne. Ma również wpływ na atmosferę wokół spółdzielni jak i ich organów.

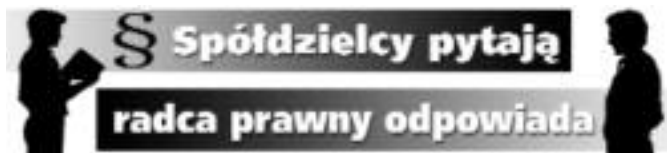
Gdybyśmy mieli w pełni stosować rygory prawne i ekonomiczne setki tysięcy członków byłoby pozbawionych praw do lokali, a dostawcy usług, organy podatkowe uzyskiwałyby swoje należności tylko do wysokości

wpłat użytkowników lokali.

Wspólnotowa gospodarka spółdzielni, która jest przedmiotem krytyki zewnętrznej, lecz jest akceptowana przez większość członków gwarantuje bezpieczeństwo socjalne członków i płynność finansową tysięcy przedsiębiorstw i dostawców usług.

Takie są uwarunkowania ekonomiczne i społeczne, które towarzyszą spółdzielczości mieszkaniowej, tworzą klimat i cynicznie wykorzystywane są przez nieodpowiedzialnych graczy politycznych.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych ma na celu anarchizację mechanizmu funkcjonowania spółdzielni, skłócanie członków, tworzenie permanentnego konfliktu. To szczyt jednych na drugich, odwoływanie do emocji, a nie do umysłu. Jednak odbyte w 2008 roku Walne Zgromadzenie po raz kolejny udowodniły, że mądrość członków przewyższa tzw. reformatorów i frustratów. Ciemny lud tego nie kupi. Senator prof. W. Chrzanowski stwierdził zaś: Spółdzielczość mieszkaniowa w całości, a nie tylko jej



Kontynuujemy naszą rubrykę pt. „Radca prawny odpowiada”. Przypominamy, że zamieszczamy w niej odpowiedzi na zadawane przez członków i najemców Spółdzielni pytania w kwestiach prawnych.

Pytania można zadawać też telefonicznie dzwoniąc na numer telefonu 032 278-67-13 wewn. 47, Dział Członkowski - w każdy piątek w godz. 10.00-12.00.

Odpowiedzi udziela radca prawny Spółdzielni mgr Bogumił Rumas.

Jakie formy władania lokalami mieszkalnymi występują w naszej Spółdzielni oraz czym one się różnią?

W GSM „Luiza” występuje kilka form władania mieszkaniami. Są to: prawo najmu, lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz odrębna własność lokalu. Poniżej obszernie je omawiamy.

PRAWO NAJMU

Prawo najmu uregulowane jest w art. 659 – 709 kc oraz ustawą z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów,

mieszkańciowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego a także przepisami paragrafu 32 statutu naszej Spółdzielni mieszkaniowej.

Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać rzecz (mieszkanie) na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Jest to prawo używania rzeczy. W zakresie przekształceń zastosowanie ma art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odnosi się on do mieszkań, które były mieszkaniem zakładowymi przed przejściem ich przez Spółdzielnię od przedsiębiorstw, od państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej na podstawie ustawy z dnia 12.10.1994 r. „O zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe”. W przypadku kiedy Spółdzielnia przejęła mieszkanie nieodpłatnie, przekształcenie następuje po uiszczeniu przez wnioskodawcę tzw. nakładów koniecznych. Według poglądów komentatorów do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są to nakłady niezbędne do utrzymania nieruchomości w należytym stanie, a wycena tych kosztów następuje wg. daty ustalenia przez Zarząd.

Prawo najmu co do zasady nie jest prawem zbywalnym i dziedzicznym, w przeciwieństwie do prawa wyodrębnionej własności i własnościowego prawa do lokalu. Od lokatorskiego prawa do lokalu różni się tym, że nie jest związane z wkła-

Dokończenie na str. 10

ale równie ważne to co wspólne*

wynaturzenia, uznano za relikty realnego socjalizmu, przewidując jej zamieranie między innymi również na skutek regulacji utrudniających jej działanie w zgodzie z zasadami spółdzielczymi.

Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych była inicjatywą substytucyjną w stosunku do wcześniejszej, a nieudanej, inicjatywy powszechnego uwłaszczenia obywateli – główną intencją tej ustawy miało być uwłaszczenie obywateli mieszkaniami spółdzielczymi.

Treść ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest przedmiotem nieustannych krytyk i zastrzeżeń, a także sporów sądowych.

Dotyczy to również treści ustawy po jej ostatniej nowelizacji uchwalonej 14 czerwca 2007 roku, o czym świadczą m.in. złożone w Trybunale Konstytucyjnym wnioski.

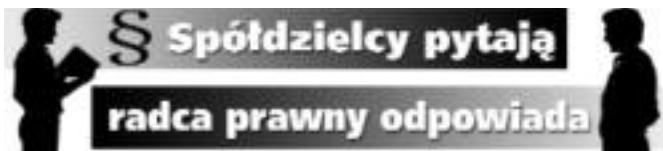
Pojawia się podstawowe pytanie, jakie były cele podjętych już na początku lat 90-tych daleko idących zmian prawno-organizacyjnych w działaniu spółdzielni mieszkaniowych. Nigdy ten cel w sposób jasny

nie został wyrażony, nigdy także ustawodawca/projektodawca nie dokonał oceny faktycznej, jaka jest rzeczywista efektywność działania spółdzielni mieszkaniowych, jaka jest skala popełnianych błędów. Łatwo rzuca się natomiast ogólnikowe hasła typu „zarządy to złodzieje”, „radcy nadzorcy są skorumpowani”. Pojawia się pytanie, czy liczba skazanych prezesów spółdzielni mieszkaniowych w swym odsetku jest większa od liczby skazanych posłów, radnych, prezydentów...? Nie. Czy ma to być podstawą do formułowania przez środowisko spółdzielczości mieszkaniowej ocen odnoszących się do środowiska parlamentarnego i samorządowego? Nie. Przeprowadzone przez NIK kontrole w 17 Zakładach Energetycznych stwierdziły, że 13 z nich rekompensowało straty ustalając zawyżone taryfy. Czy na tej podstawie dokonano negatywnej oceny całej branży? Odsyłam do informacji NIK z 2007 r. o kontroli realizacji przez gminy zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych – jest druzgocąca.

Natomiast to, że określone nieprawidłowości, nadużycia funkcjonują, powinno być ścigane i karane, tylko daleko jest jeszcze do uogólnienia, że wszystko, co pod szyldem „spółdzielczość” realizuje się, ma znamiona przestępcze, a taka etykieta środowisku spółdzielczemu jest przypisywana, o czym świadczą także plakaty wyborcze z okresu wyborów do parlamentu.

Proces legislacyjny daje, niestety, tę możliwość, że o treści przepisów decyduje liczba oddanych głosów, niezależnie od tego, czy głosy te są oparte na wiedzy merytorycznej, czy są skażone ignorancją. Każda próba dyskusji merytorycznej prowadziła od razu do oskarżeń politycznych. Wystarczyło kilka miesięcy po wejściu w życie ustawy, by TK zdyskredytował przepisy tej ustawy, którą tak głośno hołubiono. Jeśli ustawa uchwalona w ciągu 5 lat pięciokrotnie jest nowelizowana, jeśli jest sześciokrotnie przedmiotem interwencji TK, to co można sądzić o takim akcie, który reguluje podstawowe sprawy bytowe 3.500.000 rodzin. Po prostu tworzy to system anarchii, bałaganu,

Dokończenie na str. 10



do mieszkań. Lokatorskie prawo do lokalu wiąże się z koniecznością wniesienia wkładu mieszkaniowego.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dokończenie ze str. 9

dem lokatorskim oraz nigdy nie było związane z członkostwem w Spółdzielni. W stosunek najmu mogą wstąpić osoby bliskie zmarłego najemcy na podstawie art. 691 kc.

LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

Uregulowane jest w art. 9 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiścić opłaty określone w ustawie i w statucie GSM „Luiza”. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Zasady przekształcania z najmu na lokatorskie prawo do lokalu uregulowane są w akcie wewnętrznym naszej Spółdzielni tj. w stosownym Regulaminie. W GSM „Luiza” jest to Regulamin przekształceń praw

Uregulowane jest w art. 17 ust. 1 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

Przez umowę ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiścić opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym. Zgodnie z art. 7 ustawy z 14.06.2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wyżej wymienione prawo może być ustanawiane jedynie do 2010 r. – tylko na gruncie nie uregulowanym w rozumieniu art. 113 ustawy z dnia 21. VIII 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tj. wówczas gdy Spółdzielnia nie jest właścicielem gruntu względnie jego wieczystym użytkownikiem. Przekształcenie prawa do lokalu następuje na podstawie regulaminu przekształceń praw do mieszkań. Prawo to różni się od prawa odrębnej własności tym, że jest ograniczonym prawem rzeczowym na zasobach Spółdzielni. Dla tego prawa, podobnie jak dla prawa odrębnej własności, może być założona księ-

IV KONGRES SPÓŁDZIELCZOŚCI

Dokończenie ze str. 10

być może, także pole do błędów i nadużyć. Tylko, że duża część tego losu zgotował członkom spółdzielni sam ustawodawca. Swoją nieudolnością – i pojawia się pytanie, czy także ustawodawca ponosi odpowiedzialność za skutki tego typu nie najlepszej działalności legislacyjnej? Rok po uchwaleniu ustawy Sejm w wystąpieniu do TK przyznaje, że 9 z 13-tu zaskarżonych przepisów jest niekonstytucyjnych. Jeżeli organizacja jest organizacją masową, a taka jest spółdzielczość mieszkaniowa; jeżeli ma ona 3.500.000 mieszkań i tylko 1% członków w skali roku jest z czegoś niezadowolonych to znaczy to, że 35.000 rodzin jest z czegoś niezadowolonych. Tym samym dziennie ma prawo wpływać 100 skarg. Oczywiście te 100 skarg są społeczną dolegliwością, powinny być rozpatrywane i załatwiane, ale pojawia się w związku z tym pytanie, czy te skargi mają determinować oceny odnoszące się do funkcjonowania danej organizacji? Nie ma w Polsce takiego podmiotu gospodarczego, ani politycznego, w którym skala usterek wynosiłaby 0. W każdej działalności

Ważne jest nie tylko to co moje,

pojawiają się mankamenty i należałoby zachować proporcje między skalą działania i skalą popełnianych nieprawidłowości, czy nawet nadużyć.

Celem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest:

– nasilenie procesu wyłączenia spółdzielni z ich majątku przez wymuszenie wyodrębnienia własności lokali,

– zatomizowanie systemu ekonomicznego przez nakaz bilansowania kosztów i przychodów w skali poszczególnych nieruchomości,

– niemożność reaktywowania budowy spółdzielczych mieszkań lokatorskich, co przekreśla szansę na intensywniejszy wzrost rozmiarów budownictwa spółdzielczego.

– wymuszanie budowy nowych mieszkań wyłącznie w formie wyodrębnionej własności, przez co spółdzielnie mają być „producentami” wspólnot mieszkaniowych.

– zanarchizowanie samorządności spółdzielczej przez nakaz odbywania w częściach walnych zgromadzeń członków niezależnie od wielkości spółdzielni mieszkaniowej.

Realizacja tych celów nie tylko nie przynosi obniżenia obciążeń finansowych użytkowników lokali, ani poprawy jakości utrzymania budynków, ale przeciwnie – pogarsza te relacje. Zadam pytanie:

– czy w kraju, w którym na wizytę u kardiologa chirurga w ramach NFZ czeka się miesiącami, gdy założenie księgi wieczystej trwa kilka miesięcy nie jest hipokryzją zapisywanie w ustawie obowiązku podlegającego karze w razie jego nie wykonania przeniesienia własności lokali w terminie 3 miesięcy (a operacja ta dotyczy ok 900 tys. mieszkań)?

– czy nie mam podstaw wątpić w prawo dokonywania oceny mojej pracy przez parlamentarzystów składających wątpliwe usprawiedliwienia nieobecności na obradach,

– czy państwo ma prawo tak surowo oceniać spółdzielczość mieszkaniową tolerując (a może nawet świadomie popierając) liczne wybryki deweloperów czy też zawyżanie kursów walut przez banki udzielające niezbędnych dla mieszkalnictwa kredytów hipotecznych?

ga wieczysta w przeciwieństwie do takich praw jak najem i lokatorskie prawo do lokalu.

Własnościowe prawo jako ograniczone prawo rzeczowe jest prawem ustanowionym na zasobach Spółdzielni w przeciwieństwie do odrębnej własności, która jest prawem wyodrębnionym z zasobów decyzją administracyjną o ustanowienie samodzielności lokalu oraz wyodrębnionym udziałem w gruncie na zasadach prawa własności do gruntu lub prawa wieczystego użytkowania.

ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

Uregulowana jest w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności Spółdzielnia zawiera umowę o wybudowanie lokalu, która zawiera poszczególne elementy realizacji za wniesione środki finansowe. Przekształcenia z umów najmu mieszkań, które były mieszkaniami zakładowymi i zostały przekazane Spółdzielni na zasadach ustawy z dnia 12.10.1994 r. „*O zasadach przekazywania budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe Gminom*” reguluje art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Prawo odrębnej własności jest prawem własności w sensie cywilistycznym, jest prawem zbywalnym, dziedzicznym, podlega egzekucji – w przeciwieństwie do lokator-

skiego prawa do lokalu i prawa najmu. Zarządzanie prawem odrębnej własności ma miejsce na podstawie umowy o zarządzaniu ze Spółdzielnią mieszkaniową. Do prawa odrębnej własności stosuje się zasady kodeksu cywilnego z art. 140 do art. 231. Różni się od wszystkich pozostałych praw wspomnianą już wyżej decyzją o samodzielności lokalu i udziałem w gruncie na zasadach prawa własności lub wieczystego użytkowania. Oczywiście dla tego prawa księga wieczysta jest zakładana obligatoryjnie.

Dogodniejsze warunki objęcia lokatorskiego prawa do lokalu

12 lutego br. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Regulaminu przetargu na lokatorskie prawo do lokalu w budynkach GSM „Luiza”. Regulamin ten stwarza znacznie dogodniejsze warunki formalne i finansowe obejmowania lokali mieszkalnych w zasobach naszej Spółdzielni na zasadzie ww. prawa.

Na czym polega istota lokatorskiego prawa do lokalu i czym ono się różni od innych form władania mieszkaniem piszemy na str. 9 -11 niniejszego wydania Biuletynu. Szerzej o przyjętym Regulaminie napiszemy w kolejnym wydaniu naszej gazety.

ale równie ważne to co wspólne*

– czy nie jest cynizmem zawarte w odpowiedzi (na zapytanie poselskie jak promowana jest spółdzielczość w świetle zalecenia MOP) stwierdzenie, że szczególna forma podatku dochodowego jaką objęte są od 2 lat spółdzielnie mieszkaniowe to wspomaganie spółdzielni – choć jest ona niesprawiedliwa i dyskryminująca.

To już nie zwykła hipokryzja lecz hipokryzja rytualna.

Prof. Filar stwierdził kiedyś: Nawet kucharka może rządzić państwem (Lenin) ale nie napisze ustawy.

Prawo nie może być źródłem chaosu.

Słusznie jednak Abraham Lincoln mówił: „Można ogłupiać kilku ludzi ciągle i wszystkich przez jakiś czas. Nie da się wszakże ciągle ogłupiać wszystkich”.

Kongres winien udowodnić, że spółdzielczość mieszkaniowa potrafi się skutecznie obronić przed poprzednimi i obecnymi zamiarami politycznego skazania działań legislacyjnych Sejmu, chociażby ze względu na jej długą i piękną tradycję, niezaprzeczalną użyteczność dla członków i trwałość zasad, na jakich spółdzielczość zosta-

ła zbudowana.

Jak w każdej dziedzinie życia nie brakuje jej przeciwników, a specyficzne pojmowane pojęcie demokracji wewnątrz spółdzielczej podyktowane najczęściej względami osobistymi i fałszywymi ambicjami wynikającymi z wyznawanych poglądów politycznych, jest hałaśliwie i kłamliwie - wykorzystywane przy każdej nadarzającej się okazji.

Dlatego należy pilnie znowelizować obecną usm tak, by przywrócić spółdzielniom mieszkaniowym ich spółdzielczą tożsamość i autonomię, by spółdzielnie mogły rozwijać się zgodnie z wolą członków, bo nie jest rolą państwa ciągłe pouczenie i deformowanie przedsiębiorstw spółdzielczych jakimi są nasze spółdzielnie. Środowisko spółdzielcze przekazało projekt zmian do Premiera i Ministerstwa Infrastruktury. Należało to zrobić wcześniej szczególnie w zakresie niezaskarżonych przepisów, których wady wskazuje m.in. Rzecznik Praw Obywatelskich.

Ciąglej krytyce poddawana jest lu-

Pytam – czy jakikolwiek inny podmiot prywatny ma system tego typu kontroli?

W oparciu o jakie fakty, wyroki sądowe tworzona jest opinia o jej nieskuteczności.

Musi nastąpić ustawowe wzmocnienie roli samorządu spółdzielczego jakim jest Krajowa Rada Spółdzielczości oraz Związki Rewizyjne.

Obecny światowy kryzys finansowo-gospodarczy jest dowodem do jakiej katastrofy prowadzi wiara spadkobierców Milтона Friedmana, że prywatyzacja, deregulacja i cięcia wydatków socjalnych rozwiąże wszystkie problemy.

Do czego prowadzi darowanie na kredyt własności mieszkań ludziom biednym przekonał się nawet tak potężny kraj jak USA.

W życiu społecznym i gospodarczym ważne jest nie tylko co moje, ale równie ważne to co wspólne. Solidarność społeczna i gospodarcza nie jest przeżytkiem (szczególnie w sektorze mieszkaniowym), a forma spółdzielczości jest szczególnie predysponowana do urzeczywistnienia tej zasady.

*tytuł od redakcji.

Dlaczego wzrastają opłaty za wywóz śmieci i za światło na klatkach schodowych?



W zimowej, śnieżnej scenerii nawet śmietnik wygląda urokliwie.

Na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14.10.2008 r. uległy podwyższeniu opłaty za wywóz i składowanie odpadów.

Aby dostosować się do ww. Rozporządzenia, od 1.03.2009 r. w naszej Spółdzielni muszą ulec zmianie opłaty za wywóz nieczystości z kwoty 6,11 zł/osobę do kwoty 6,50 zł/osobę. Dodaj-

my, że są to opłaty niezależne od GSM „Luiza”, na które nie ma ona wpływu.

Również w związku ze wzrostem cen energii elektrycznej, GSM „Luiza” jest zmuszona do wypowiedzenia z dniem 28.02.2009 r. dotychczasowej stawki za energię elektryczną (2,0 zł./osobę) zużywaną do oświetlenia klatek schodowych. Z dniem 1.06.2009 r. stawka ta ulega podwyższeniu do 2,5 zł./osobę. Wyżej wymienione podwyżki zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą GSM „Luiza” (Uchwała RN Nr. 70/IV/2009 z dnia 12.02.2009 r.). Aby zapobiec dalszemu wzrostowi kosztów oświetlenia klatek schodowych w naszych zasobach mieszkaniowych, uprasza się lokatorów o zgłaszanie uszkodzonych wyłączników czasowych oświetlenia.

Co to jest opłata czynszowa i jakie są jej składniki?

Poprzez potoczne określenie „opłata czynszowa, czynsz” rozumie się pobranie przez Spółdzielnię mieszkaniową opłaty zależnej od właściciela oraz opłaty niezależne od właściciela.

Te ostatnie są to opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Opłaty zależne to ogół pozostałych opłat wnoszonych do Spółdzielni, a więc:

- ♦ opłata eksploatacyjna,
- ♦ opłata na fundusz remontowy,
- ♦ podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów,
- ♦ opłata za użytkowanie domu,
- ♦ opłata za mycie klatek schodowych,
- ♦ opłata za energię elektryczną (oświetlenie klatek schodowych)
- ♦ opłata za użytkowanie windy (jeśli jest w budynku)
- ♦ opłata za antenę zbiorczą

O ile opłaty niezależne podlegają rozliczeniu z dostawcami mediów, to opłaty zależne przeznaczone są na utrzymanie spółdzielczych nieruchomości. W kosztach tych ujmuje się: koszty zarządu nieruchomością, utrzymanie czystości placów, chodników i terenów zielonych, ubezpieczenie nieruchomości, usługi kominiarskie, sanitarne, konserwację, przeglądy techniczne budynków itp.



INFORMATOR GSM „LUIZA”

- > Adres Spółdzielni:
41-800 Zabrze, Wolności 412,
telefony: 032-278-67-13;
032-278-23-65; 508 091-553
- > Administracja Spółdzielni
Mieszkaniowej czynna jest:
7.00-15.00, pn. 7.00-17.00
- > Kasa: 7.30-9.00; 11.00-14.30,
w pn. 15.00-16.45
- > Dział Księgowości: wew. 42
- > Dział Czyszczeń: wew. 31 i 32
- > Dział Wodny: wew. 38, 7.00-9.00,
12.00-15.00, pn. 12.00-17.00
- > Dział Windykacji: wew. 46
7.00-15.00
- > Dział Remontowo-Budowlany:
wew. 43 i 34
Technicy Rejonu: wew. 61 R-I;
tel. bezp.: 032 271 18 94,
tel. kom. 666 078 621
Technicy Rejonu: wew. 61 R-II
tel. bezp.: 032 240 11 97,
tel. kom. 666 078 622
- > Dział Członkowski: wew. 47
- > Radca Prawny: wew. 47
(środa, piątek 13.00-14.00)
- > Telefon awaryjny: 508 091-556
- > W dni wolne od pracy dodatkowy
telefon awaryjny: 508 091-563

ISTOTNE TELEFONY:

- > Biuro numerów: 118 913;
- > Międzymiastowa: 9050
- ZABRZE
- > Pogotowie Ratunkowe: 999;
032-271-19-13
- > Policja: 997; 032-277-92-55
- > Straż Pożarna: 998; 032-271-20-20
- > Straż Miejska: 986; 032-271-80-52
- > Pogotowie Energetyczne: 991;
032-303-09-91
- > Pogotowie Gazowe: 992;
032-244-22-96
- > Pogotowie Wodno-Kanalizacyjne:
032-271-31-15
- > Pogotowie Ciepłownicze:
032-271-37-09
- > Pogotowie Dźwigowe:
tel. 032 271-62-62
- > Pomoc Drogowa: 032-271-39-15
- RUDA ŚLĄSKA
- > Pogotowie Ratunkowe: 999;
032-248-60-57
- > Policja: 997; 032-244-92-55
- > Straż Pożarna: 998; 032-244-70-60
- > Straż Miejska: 986; 032-248-62-81
wew. 001
- > Pogotowie Energetyczne:
991; 032-303-09-91
- > Pogotowie Gazowe: 992;
032-244-22-96
- > Pogotowie Wodno-Kanalizacyjne:
032-244-34-51
- > Pogotowie Ciepłownicze:
032-248-27-51
- > Carbo-Energia: 032-248-12-35
- > Pogotowie Dźwigowe:
tel. 032 271-62-62
- > Pomoc Drogowa: 032-242-26-74