

BIULETYN INFORMACYJNY



Nr 1 (46)
LUTY 2010

ISSN 1640-114X

W świetle zapisów nowelizacji ustawy z dnia 18 grudnia 2009 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, czyli...

Przekształcanie mieszkań w odrębną własność w 2010 r.

W zeszłorocznym, grudniowym wydaniu naszego Biuletynu Informacyjnego zamieściliśmy artykuł pt. „W kierunku oczekiwań mieszkańców...” omawiający przebieg prac nad nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z czerwca 2007 roku. Do jej nowelizacji zobowiązało ustawodawcę orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z grudnia 2008 roku, które zakwestionowało niektóre zapisy ww. ustawy. W szczególności, w naszym przypadku, bardzo zostali zawiedzeni i rozgoryczeni najemcy po wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15.07.2009 r. stwierdzającym niekonstytucyjność Art. 48, ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W prostych słowach mówiąc, uniemożliwiło to najemcom mieszkań przekształcanie zajmowanych lokali w odrębną własność. Lokale te przed przejściem przez Spółdzielnię, były mieszkaniami przedsiębiorstw państwowych (mieszkania zakładowe).

Nowa nowelizacja ustawy z grudnia 2000 roku stała się faktem, gdy Sejm RP 18 grudnia ub. roku przyjął stosowny akt prawny w którym to nowe zasady przekształceń mieszkań można rzec są podobne do obowiązujących do grudnia 2009 roku w odniesieniu do spółdzielczych lokatorskich oraz spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego. Jednak co do najemców nowelizacja nie pochyliła się nad tym zagadnieniem. W efekcie zostało utrzymane w mocy orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego, a tym samym



uniemożliwiono przekształcenia ich mieszkań w odrębną własność.

Po tak znowelizowanej ustawie, Spółdzielnia dostrzegając niesprawiedliwość z jaką potraktowano najemców i ich zawiedzenie tak brzmiącą nowelizacją, przygotowała, po uzyskaniu opinii niezależnych prawników, możliwość przekształcenia mieszkań przez najemców na podobnych zasadach, które obowiązywały w latach 1998 – 2000. Wówczas można było przekształcić mieszkanie z najmu na spółdzielcze własnościowe prawo po uzyskaniu członkostwa i wpłacie 5% – 15% wartości mieszkania.

Obecnie najemca po uzyskaniu członkostwa w Spółdzielni będzie miał prawo zmiany tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego – z najmu na spółdzielcze lokatorskie prawo. Spółdzielnia ustanowi lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego po dokonaniu, już przez członka Spółdziel-

Dziś w numerze:

- Korzystne zmiany dla mieszkańców czytaj str. 2
- Spółdzielcy pytają - Radca prawny odpowiada czytaj str. 2
- Dlaczego wzrosły koszty ciepła? czytaj str. 3
- Kto dezinformuje mieszkańców? czytaj str. 4
- Kolejny punkt kasowy „Monetii” czytaj str. 4
- Informator GSM „Luiza” czytaj str. 4

ni, wpłaty wkładu mieszkaniowego o wartości 5% aktualnej rynkowej wartości mieszkania. Kaucje mieszkaniowe wpłacone przez najemców zostaną zaliczone na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego.

Po spełnieniu tych formalności i ustanowieniu przez Spółdzielnię opisanego prawa (spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania) właściciel tego prawa ma podstawę do ubiegania się o przeniesienie na jego rzecz własności odrębnej tego lokalu mieszkalnego bez dodatkowego uzupełnienia wkładu mieszkaniowego.

Dokończenie na str. 2

Przekształcanie mieszkań w odrębną własność w 2010 r.

Dokończenie ze str. 1

wego. W tym celu składa do Spółdzielni wniosek na podstawie Art. 12, ust. 1 i ust. 1² i po spełnieniu warunków określonych w ww. artykule, następuje przeniesienie własności w drodze aktu notarialnego. Ustawowy termin realizacji takiego wniosku wynosi 6 miesięcy od dnia jego złożenia przez osobę uprawnioną. Tak wskazany proces przekształcenia można rozpocząć od zaraz.

Można również poczekać do uchwalenia nowego Statutu GSM „Luiza”, którego projekt będzie przedstawiony do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu Członków. WZCz odbędzie się w czerwcu bieżącego roku. Prace nad projektem zmierzają w kierunku obniżenia udziałów, które najemca musi wpłacić, aby zostać członkiem Spółdzielni. Po tak uzyskanym członkostwie, postępując analogicznie jak zostało opisane, uprawniona osoba będzie mogła przekształcić mieszkanie w odrębną własność.

Osoby posiadające własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu, a złożyły wnioski do 29 grudnia 2009 roku, przenoszą odrębną własność zgodnie z Art. 4, ust. 1 w brzmieniu cyt. „1. W przypadku wniosków złożonych:

1) przed dniem 31 lipca 2007 r., o których mowa w art. 11¹, art. 12, art. 17¹⁴, art. 17¹⁵, art. 39, art. 48 i art. 48¹ ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu obowiązującym przed tym dniem, oraz

2) od dnia 31 lipca 2007 r. do dnia 29 grudnia 2009 r., o których mowa w art. 12, art. 17¹⁴ i art. 17¹⁵ ustawy, o której mowa w art. 1

– spółdzielnia jest obowiązana, po spełnieniu warunków, o których mowa w art. 12 ust. 1, art. 17¹⁴ ust. 1 i art. 17¹⁵ ustawy, o której mowa w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w terminie do dnia 30 czerwca 2010 r.”.

Osoby, które złożyły lub złożą wniosek po 29 grudnia 2009 roku przenoszą własność lokalu mieszkal-

nego na podstawie znolizowanej ustawy z dnia 18.12.2009 r.

Z opisanych fragmentów znolizowanej ustawy wynika dla zainteresowanych osób kilka ważnych wniosków. Przytaczamy je poniżej w zwięzłej formie.

Osoba, która chce stać się właścicielem mieszkania w którym zamieszkuje (lokatorskiego czy własnościowego) musi złożyć – tak jak dotychczas – stosowny wniosek do Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni ma sześć miesięcy, licząc od daty złożenia wniosku, na przekształcenie mieszkania lokatorskiego lub własnościowego w odrębną własność.

Wnioski, które zostały złożone do 29.12.2009 r. Spółdzielnia ma obowiązek zrealizować do 30 czerwca br. – na podstawie przepisów obowiązujących do 30 grudnia 2009 r.

Od redakcji. Powyższy tekst został zredagowany na podstawie:

ustawy z dnia 18 grudnia o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych ustaw (Tekst ustawy ustalony ostatecznie po rozpatrzeniu poprawek Senatu RP).

Publikacji w dzienniku „Rzeczpospolita” z dnia 29.12.2009 r. pt. „W jaki sposób przekształcić lokal po Nowym Roku” pióra Renaty Krupa-Dąbrowskiej.



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 także 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 Bogusław Rumas.

Czy Spółdzielnia może sprzedać swoje budynki wraz z zamieszkującymi je lokatorami?

Odpowiedź na wyżej wymienione pytanie wynika z Art. 38, paragraf 1, pkt. 5 ustawy z dnia 30.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze oraz z Art. 84 pkt. 4 Statutu Spółdzielni.

Na podstawie analizy wyżej wymienionych przepisów należy stwierdzić, że Spółdzielnia nie ma podstaw do sprzedaży budynków z zamieszkującymi je lokatorami.

PRACUJE KOMISJA STATUTOWA

Korzystne zmiany dla mieszkańców

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców naszej Spółdzielni, Rada Nadzorcza GSM „Luiza” powołała Komisję Statutową, która pracuje obecnie nad wprowadzeniem do Statutu Spółdzielni szeregu zmian korzystnych zwłaszcza dla długoletnich najemców. Najważniejsze z nich dotyczą m. in. obniżenia udziałów, które muszą płacić wszyscy chętni pragnący zostać członkiem Spółdzielni. Przewiduje się także umożliwienie wykupu zajmowanych mieszkań na własność na podobnych zasadach jakie obowiązywały obecnym członków

Spółdzielni. Wszystkie te propozycje muszą być oczywiście zatwierdzone na Walnym Zgromadzeniu Członków GSM „Luiza”, które obradować będzie w czerwcu tego roku. Gdy to nastąpi Statut z przyjętymi przez WZCz poprawkami zostanie przesłany do Sądu celem jego zarejestrowania. Po tej rejestracji nowe, korzystne zasady będą miały zastosowanie nie tylko w przekształcaniach własnościowych w GSM „Luiza”. O sprawach tych piszemy również w artykule pt. „Przekształcanie mieszkań w odrębną własność w 2010 roku”

Dlaczego wzrosły koszty ciepła?

W poprzednim wydaniu (z grudnia 2009 r.) Biuletynu Informacyjnego naszej Spółdzielni zamieściliśmy obszerny artykuł na temat rozliczeń za zużyte ciepło i wzrostu kosztów tego ciepła w budynkach ogrzewanych ciepłem z dala czynnym (c. o.). Wzrost ten został wykazany na rachunkach za poprzedni okres grzewczy (tj. okres 1.09.2008 r. – 31.08.2009 r.). Wielu z mieszkańców mieszkań ogrzewanych systemem centralnego ogrzewania kwestionowało rozliczenia i złożyli stosowne reklamacje. Na zakończenie ww. publikacji zapowiedzieliśmy, że cyt. „Do tego jakże ważnego tematu powrócimy szerzej w następnym wydaniu (...), po przeanalizowaniu wszystkich danych związanych z rozliczeniami centralnego ogrzewania dostarczanego do budynków naszej Spółdzielni”.

Złożone w GSM „Luiza” reklamacje za rozliczenie centralnego ogrzewania zostały skierowane do firmy ISTA Polska – Katowice, która prowadzi stosowne rozliczenia. W niedawno otrzymanej odpowiedzi, Spółdzielnia została poinformowana, że szczegółowo sprawdzono ponownie rozliczenia i poza kilkoma błędami u niektórych lokatorów, **stwierdzono poprawność wykonania rozliczeń.**

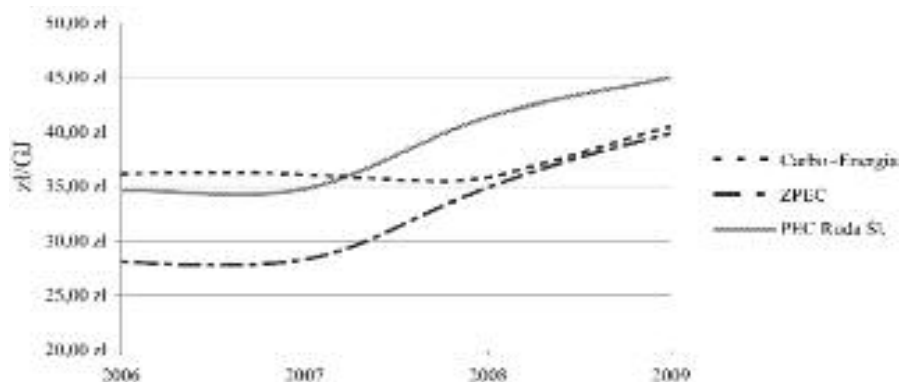
Niezależnie od ww. odpowiedzi, Spółdzielnia przeanalizowała w pierwszej kolejności ilość zużytego ciepła. Z analizy tej wynika, że sezon grzew-

czy 2008-2009 nie odbiegał znacząco od poprzednich. **Tak więc na wysokość rachunków największy wpływ miał wzrost cen jednostkowych, tj. wzrost ceny 1 GJ zużycia ciepła i ceny 1MW mocy zamówionej. U wszystkich naszych dostaw-**

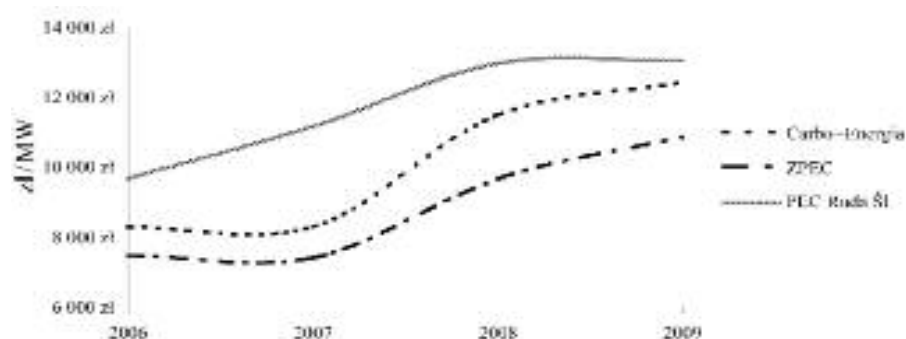
cy od 8,19% – 16,84%, a koszty zmienne od 12,88% – 29,94%.

Pragniemy zwrócić uwagę, że **wzrost kosztów za ciepło przypadający na lokatorów w sezonie grzewczym jest związany z kroczącym wzrostem cen u dostawców, które to ceny są zatwierdzane przez Urząd Regulacji Energetyki każdemu dostawcy z osobna i Spółdzielnia nie ma żadnych możliwości ich negocjacji.**

KOSZTY ZMIENNE DOSTAWCÓW CIEPŁA



KOSZTY STAŁE DOSTAWCÓW CIEPŁA



ców ciepła (ZPEC, PEC Ruda Śl., Carbo-Energia) nastąpił wzrost kosztów energii. Koszty stałe wzro-

Warto podkreślić, że w minionych latach, Spółdzielnia nie podnosiła wysokości przedpłat, a nawet je obniżano i tak w 2003 roku przedpłata wynosiła 2,87zł/m², w latach 2004-2006 - 2,60 zł/m² a od 2007 roku przedpłata wynosiła 2,40 zł/m² – co w związku z wyżej wymienionym wzrostem cen energii u dostawców, spowodowało nie tylko obniżenie zwrotów ale i często konieczność dopłat za użytą przez danego mieszkańca energię cieplną. Na potwierdzenie tego przedstawiamy wykresy wzrostu cen energii cieplnej w ostatnich latach u naszych trzech dostawców tj.: ZPEC Zabrze, Carbo-Energia Ruda Śląska i PEC Ruda Śląska.

Komunikat

W związku z kroczącym (niezależnym od GSM „Luiza”) wzrostem energii cieplnej oraz w celu eliminacji dużych dopłat naliczanych w rozliczeniach za kolejny okres grzewczy – niezbędne było podniesienie stawki przedpłaty za centralne ogrzewanie. Stawka ta od 1 lutego 2010 roku wynosi 2,80 zł./m² ogrzewanej powierzchni.

Analogicznie, z powodu wzrostu cen energii ciepła musiała zostać podwyższona opłata za podgrzanie 1 m. sześć. wody do kwoty 15,64 zł. co w sumie z opłatą za dostarczoną wodę zimną wynosi 24,88 zł w Zabrzu i 26,72 zł. w Rudzie Śląskiej. W sprawie tych ww. regulacji cenowych została podjęta Uchwała Rady Nadzorczej GSM „Luiza” z dnia 16.12.2009 r. obowiązująca od dnia 1.02.2010 r.

Kto dezinformuje mieszkańców?

1. Do naszej Spółdzielni dotarły informacje, że na różnych spotkaniach, mieszkańcy GSM „Luiza” są informowani przez przedstawiciela Carbo-Energii jakoby przyczyną wzrostu cen energii cieplnej leżały po stronie GSM „Luiza”. Dlatego Spółdzielnia zwróciła się do firmy Carbo-Energii na piśmie o stosowne wyjaśnienia w tej sprawie. W piśmie tym czytamy między innymi: „...składamy do Państwa zapytanie czy przedstawiciel Carbo-Energii brał udział w spotkaniach z mieszkańcami Bielszowic. Zgodnie z naszą wiedzą „Państwa przedstawiciel” (tak mówią lokatorzy) informował na spotkaniu obecnych, że Carbo-Energia od dawna nie podnosiła cen za centralne ogrzewanie i że jest to jedynie wymysł Spółdzielni”.

W odpowiedzi przekazanej nam przez firmę Carbo-Energia zaprzeczyła ona aby kiedykolwiek oddelegowywała swego przedstawiciela na spotkania mieszkańców GSM „Luiza”.

Pozostaje nam tylko zaapelować do naszych mieszkańców, aby zasięgaliby informacji u źródeł tj. w Spółdzielni (a nie u „wszystko wiedzających”).

2. W połowie listopada ubiegłego roku Zabrzeńskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. zawiadomiła Spółdzielnię, że od 1 stycznia 2010 roku będą obowiązywały nowe ceny cyt. „zgodnie z załączonym do niniejszego pisma wyciągiem z taryfy”. W ślad za tym nasza Spółdzielnia rozesłała do mieszkańców stosowne zawiadomienie. Ku niemałemu zaskoczeniu, ZPWik przysłało 9 stycznia br. kolejne pismo w którym czytamy, że „ze względów formalnych czas obowiązywania dotychczasowych Taryf dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków, obowiązujących w 2009 roku, został przedłużony do odwołania”. Dlatego też nasza Spółdzielnia była zmuszona do ponownego rozkolportowania w swoich zasobach mieszkaniowych położonych na terenie Zabrze stosownego zawiadomienia informującego o zmianie decyzji ZPWik. **Warto podkreślić, że GSM „Luiza” nie dolicza do cen wody i odprowadzanych ścieków swojej marży pośrednika. Za spowodowane zamieszanie GSM „Luiza”, w imieniu ZPWik przeprasza wszystkich zainteresowanych.**

W BUDYNKACH SPÓŁDZIELNI „MONETIA” URUCHOMIŁA

Kolejny punkt kasowy

W celu ułatwienia mieszkańcom dokonania opłat, GSM „Luiza” uruchomiła pod koniec lutego br. nowy (trzeci z kolei) punkt kasowy Agencji Bankowej „Monetia”, tym razem w Rudzie Śląskiej przy ulicy Bielszowickiej 98. Kasa czynna jest w czwartki i piątki w godzinach 8.00 - 15.00.

Jednocześnie informujemy, że z początkiem stycznia br. zmieniły się dni urzędowania punktów kasowych „Monetii”, zlokalizowanych w pozostałych budynkach Spółdzielni. Punkt kasowy w Zabrze przy ulicy Jałowcowej 20 czynny jest w poniedziałek w godzinach 8.00-16.45, a od wtorku do piątku w godzinach 8.00-15.00.

Natomiast w Rudzie Śląskiej przy ulicy Wolności 412 czynny jest w poniedziałek w godzinach 7.30-16.45, a we wtorek i środę 7.30-15.15. W czwartki i piątki punkt jest nieczynny.

Równocześnie przypominamy, że za czynsz, media i fundusz remontowy opłaty uiszczane przez lokatorów mieszkań administrowanych przez GSM „Luiza” przyjmowane są NIEODPŁATNIE.



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: 7.30-15.15, w pn. 7.30-16.45
- Dział Księgowości: wew. 42
- Dział Czynnów: wew. 31 i 32
- Dział Wodny: wew. 38,
- Dział Windykacji: wew. 46
- Dział Remontowo-Budowlany:
wew. 34 i 75
Technicy Rejonu R-I:
tel. bezp.: 032 271 18 94,
tel. kom. 666 078 621
Technicy Rejonu R-II:
tel. bezp.: 032 240 11 97,
tel. kom. 666 078 622
- Dział Członkowski: wew. 47 i 48
- Radca Prawny: wew. 46
(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:
032-788-03-61
- 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