

Ulga w funduszu remontowym

31 lipca 2007 r. weszła w życie ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873). Oprócz szeregu zmian w zakresie spółdzielczości mieszkaniowej, ustawa ta wprowadza pewne preferencje w zakresie wpłat na fundusz remontowy dla osób, które po dniu 23 kwietnia 2001 r. przekształciły spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub po tym dniu nabyły własność tego lokalu.

Preferencje te w pewnym uproszczeniu, polegają na zaliczeniu na fundusz remontowy dokonanej przez członka Spółdzielni wpłaty przy przekształceniu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe lub odrębną własność.

Sposób wprowadzenia tych preferencji oraz ich zakres podmiotowy i przedmiotowy określa art. 6 ust. 2 i 3 powołanej wstępnie ustawy, który brzmi: „2. Jeżeli walne zgromadzenie wyrazi zgodę w drodze uchwały, to zarząd spółdzielni dokona rozliczenia następujących kwot wpłaconych z tytułu przekształcenia po dniu 23 kwietnia 2001 r. lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienia po tym dniu własności lokalu na członka, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego:

1) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu (wkładem budowlanym) a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, pomniejszoną o należną lub udzieloną przez spółdzielnię bonifikatę;

2) kwoty przypadającej na lokal z tytułu modernizacji budynku dokonanej przez spółdzielnię, jeżeli kwota ta nie powiększała wkładu budowlanego;

3) spłaty przypadających na lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w

której znajduje się lokal; w ten sposób, że kwoty te zostaną wpisane na poczet wpłat na fundusz remontowy przypadających od osób, na rzecz których spółdzielnia przekształciła prawo lokatorskie na własnościowe lub przeniosła własność lokalu.

3. Osoby, których dotyczy rozliczenie określone w ust. 2, nie dokonują miesięcznych wpłat na fundusz remontowy do czasu aż kwota będąca różnicą pomiędzy sumą kwot wymienioną w ust. 2 a sumą wpłat miesięcznych na fundusz remontowy przypadających na ten lokal będzie większa od zera.”

Z cytowanego przepisu wynika, że preferencje te mogą być stosowane wyłącznie na podstawie uchwały podjętej przez walne zgromadzenie członków Spółdzielni.

Zakres podmiotowy tych preferencji został ograniczony wyłącznie do osób, które dokonały przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze prawo własnościowe lub odrębną własność po dniu 23 kwietnia 2001 r.

W KSM jest to grupa 217 członków.

Zakres przedmiotowy tych preferencji polega na tym, że jeżeli walne zgromadzenie zgodzi się na ulgę w tych sprawach Zarząd Spółdzielni dokona rozliczenia kwot wpłaconych do Spółdzielni z tytułu przekształcenia i kwoty te zostaną zaliczone na fundusz remontowy danego członka, a osoba ta będzie zwolniona z miesięcznych wpłat na fundusz remontowy do czasu wyczerpania tej kwoty.

Z wymienionych w ust. 2 pkt. 1, 2, i 3 kwot, w KSM praktycznie występują tylko kwoty wymienione w pkt. 1 tego przepisu, czyli wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu (wkładem budowlanym), a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, pomniejszonej o należną lub udzieloną bonifikatę.

Ukazujące się na ten temat niektóre publikacje prasowe wprowadzają czytelników w błąd.

Dotyczy to tych publikacji, które nakła-

nają czytelników do składania wniosków o zastosowanie preferencji przy wpłatach na fundusz remontowy i o podjęcie przez walne zgromadzenie uchwał dotyczących osób, które przekształciły prawo do lokalu również przed dniem 23 kwietnia 2001 r.

Art. 6 ust. 3 obowiązującej ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) nakłada na spółdzielnie mieszkaniowe obowiązek tworzenia funduszy na remonty zasobów mieszkaniowych, a na członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - obowiązek świadczenia na ten fundusz.

Zapis ten stanowi zasadę obowiązku tworzenia funduszu remontowego oraz obowiązku świadczenia na niego.

Przywołany i zacytowany wcześniej art. 6 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw - stanowi wyjątek od omówionej wcześniej zasady obligatoryjności i powszechności świadczenia na fundusz remontowy.

Zgodnie z powszechnie przyjętymi zasadami wykładni prawa, przepisy wprowadzające wyjątki od ogólnych zasad - należy stosować ściśle według przepisów, w których są określone. Przy wyjątkach od zasad niedopuszczalne jest stosowanie wykładni rozszerzającej.

Przykładem takiej niedopuszczalnej wykładni rozszerzającej byłoby objęcie omówionymi wyżej preferencjami przy wpłatach na fundusz remontowy osób, które przekształciły prawo do lokalu przed ustawowym terminem, tj. przed dniem 23 kwietnia 2001 r. Składane w tej sprawie wnioski indywidualne bądź grupowe o podjęcie przez walne zgromadzenie takich uchwał są niezgodne z wyżej wymienionymi przepisami i nie mogą zostać przez Spółdzielnię uwzględnione.

Oznacza to, że na najbliższym walnym zgromadzeniu członków KSM w 2008 r. będzie poddany pod głosowanie jedynie projekt uchwały dotyczącej zgody na zastosowanie ulg, o których mowa wyżej, dla osób, które przekształciły prawo do lokalu po dniu 23 kwietnia 2001 r.

Czy walne zgromadzenie uzna te ulgi - zobaczymy. Trzeba jednak mieć świadomość, że gdyby się na nią zdecydowało, fundusz remontowy Spółdzielni bardzo się zmniejszy, ze szkodą dla wszystkich członków Spółdzielni.

ANDRZEJ DZIÓBEK
RADCA PRAWNY

Sklep Producenta Mebli

zaprasza

Kielce, ul. Romualda 3, tel. 41 344 31 10

ul. Grunwadzka 26, 41 346 07 61