



w walnym zgromadzeniu jest prawem a nie obowiązkiem.

Pomijam sprawę liczenia głosujących za daną uchwałą, przy sumowaniu z zebrzań częściowych, a zwłaszcza sprawnego podejmowania decyzji, gdy w zebraniu uczestniczy tysiąc czy więcej członków. A w drugim zebraniu np. kilkuset.

Jak wspominałem przepis o zebraniach częściowych dotyczy wyłącznie spółdzielni mieszkaniowych, pomija zaś inne rodzaje spółdzielni. Prawnicy podnoszą fakt naruszenia art.32 ust.1 Konstytucji.

- **Wydłużenie okresu ochrony lokatora do 6 miesięcy w zwłoce w uiszczeniu opłat./art.1pkt.10lit.b projektu/**

W stosunku do członków spółdzielni, posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wydłuża się okres zakazujący podjęcie uchwały o wygaśnięciu tego prawa jeśli zwłoka w uiszczeniu opłat jest krótsza niż 6 miesięcy.

Dotychczas obowiązujący przepis o ochronie praw lokatorów, określa dopuszczalność rozwiązania stosunku prawnego korzystania z mieszkania jeśli lokator zalega z płatnościami dłużej jak 3 miesiące, wprowadzenie tej zmiany spowoduje:

- wzrost należności płatniczych,
- pogorszenie sytuacji finansowej spółdzielni oraz określonych budynków,
- obniży jakość warunków zamieszkiwania.

Projekt ustawy nie przewiduje odpowiednich ekwiwalentów finansowych dla spółdzielni. Ustawa wręcz propo-

nuje niepłacenie opłat czynszowych. Chciałoby się zapytać gdzie tu sens, gdzie logika?

- **Zwrot równowartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu/art.1pkt.10lit.e projektu/**

Projekt ustawy zobowiązuje spółdzielnię, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, po opróżnieniu lokalu, do ogłoszenia - nie później niż w ciągu 3 miesięcy- przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

Osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa, spółdzielnia ma wypłacić kwotę uzyskaną z przetargu, po potrąceniu spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową.

Jeżeli mimo ogłoszenia przetargu w terminie ustawowym nie dojdzie do zawarcia umowy, spółdzielnia ma obowiązek wypłacenia osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę.

Dojdzie do zrównania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ze spółdzielczym prawem własności. Mimo, że aby otrzymać to ostatnie, członkowie wpłacali odpowiednie środki finansowe i to nie małe.

Były członek otrzymuje zwrot wartości rynkowej prawa majątkowego, którego nie posiadał, a płatnikami należnej mu kwoty mają być pozostali członkowie, co rodzi wątpliwości prawne, gdyż Państwo nie ma uprawnień do dysponowania majątkiem prywatnym.

Uwłaszczenie może być dokonane na cele publiczne i za godziwym odszkodowaniem. Spółdzielnia zaś traci źródło dofinansowania działalności remontowej.

- **Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność /art.1pkt.12/**

Przepis ten nakazuje spółdzielni przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność, jeśli członek spłaci zadłużenia kredytowo-odsetkowe oraz zwróci nominalną kwotę umorzenia kredytu.

Jest to następna próba uprzywilejowania członków zajmujących mieszkania na warunkach lokatorskich. W naszej spółdzielni dotyczy to około 900 członków na ponad 8000.

Przekształcenie prawa lokatorskiego w odrębną własność dokonane by było za kilka lub kilkanaście złotych, podczas gdy według aktualnych przepisów, przekształcenie to kosztowałoby kilka czy kilkanaście tysięcy złotych.

Jest to ingerowanie w wewnętrzne przepisy spółdzielni. Dodajmy, że środki uzyskane z przekształceń w całości przeznaczane były na fundusz remontowy. Obecnie spółdzielnie utracą znaczną część przychodów na działania remontowe.

Należy zaznaczyć, że podobne uregulowania ustawodawcy, dające możliwość przekształcenia prawa do lokalu za kwotę nieprzekraczającą 3% wartości rynkowej lokalu, wyrokiem z 29 maja 2001 r. Trybunał Konstytucyjny uznał za niezgodny z Konstytucją.

- **Zmiana wysokości opłat**

O zmianie wysokości opłat spółdzielnia zobowiązana jest do powiadomienia zainteresowanych na 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Decyzję tę można zrozumieć i stosować w spółdzielni bez żadnych trudności, gdyby opłaty za mieszkanie ustanawiane były tylko przez spółdzielnię. Wiemy natomiast, że niektóre pozycje kalkulacyjne opłat zależne są od dostawców zewnętrznych (woda i kanalizacja, wywóz nieczystości stałych, podatki gruntowe i od nieruchomości, dostawa ciepła itp.).