

Lecz projekt ustawy nie ma delegacji dla tych dostawców, zobowiązującej ich, do podanie cen na te nośniki z odpowiednim wyprzedzeniem. I znów winna będzie spółdzielnia.

- **Przekształcenie użytkownika wieczystego./art.1pkt.28 projektu/**

Projekt przewiduje wprowadzenie zasady, iż zarząd spółdzielni jest zobowiązany w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną o wyodrębnienie własności lokalu do wystąpienia z pisemnym wnioskiem do właściciela nieruchomości gruntowej o zakup prawa własności tej nieruchomości, bez względu na stanowisko pozostałych posiadaczy praw do lokali w tej nieruchomości.

Jest to sytuacja dość skomplikowana, którą pominię, gdyż w naszej spółdzielni mam nadzieję nie wystąpi, a to, dlatego, że spółdzielnia ma uregulowany stan prawny wszystkich gruntów (własność, bądź wieczysta dzierżawa).

Aktualnie jesteśmy prawnymi właścicielami ponad 60% całości gruntów zabudowanych budynkami wielorodzinnymi. Szereg jest w trakcie spisywania aktów notarialnych. Liczymy, że cały proces wykupu zakończy się w przyszłym roku. Postęp w tej kwestii zależy od przygotowania materiałów przez odpowiednie służby Urzędu Miejskiego w Kielcach.

Jeżeli ustawa wejdzie w życie, możliwe, że Urząd Miasta zostanie zobowiązany do szybszego działania. Gdy tak się stanie jesteśmy przygotowani organizacyjnie i finansowo do przyspieszonego działania.

W czym więc problem, otóż w tym, że jedna osoba będzie decydować o konieczności zakupu prawa własności danej nieruchomości bez konieczności zgody pozostałych posiadaczy praw do lokali w tej nieruchomości i bez ich wpływu na podjęcie takiej decyzji, lecz za ich pieniądze.

W naszej spółdzielni, problem ten nie wystąpi, jednak dopiero po zakupieniu wszystkich działek pod naszymi nieruchomościami.

- **Likwidacja stanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych.**

Jak bumerang wraca sprawa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. O tyle jest to dziwne, gdyż raz

ustawodawca zlikwidował to prawo, lecz Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniu z 20 kwietnia 2005 r. stwierdził zgodność z Konstytucją art.17.1ust1,2,3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych regulującego treść spółdzielczego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego. Trybunał uznał, że nie ma przesłanek, które by uzasadniały ograniczenie możliwości wyboru przez członka spółdzielni formy uprawnień do lokalu.

Sprawa ta, tym bardziej jest ważna w przypadku, gdy budynek znajduje się na gruncie o nieuporządkowanym stanie prawnym. W takich przypadkach, nie można dokonać przekształceń w prawo odrębnej własności. Wówczas posiadacze lokatorskiego prawa do lokalu, będą pozbawieni możliwości wyodrębnienia własności zajmowanych lokali.

- **Prawo uwłaszczenia się dzierżawców gruntów będących we władaniu spółdzielni, na których wybudowali różnego typu obiekty.**

Przyznanie dzierżawcom, wbrew woli spółdzielni, prawa uzyskania współwłasności lub współużytkowania wieczystego gruntu jest niczym innym jak wywłaszczeniem, które Konstytucja RP dopuszcza na cele publiczne. O czym mowa wyżej. Fakt, że ktoś wybudował obiekt nie oznacza, nie ma prawo żądać by właściciel gruntu oddał mu do niego swe prawo własności.

- **Inne zmiany**

Podane wyżej zmiany wpływają bezpośrednio na prawa i obowiązki członka oraz spółdzielni i stanowią istotne zmiany w obecnie obowiązującym prawie. Ustawodawca, proponuje wiele innych zmian, lecz o mniejszym ciężarze gatunkowym, między innymi:

1. Wysokość wpisowego dla nowych członków ustala jako wysokość 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, ustalanego odrębnymi przepisami.

2. Reguluje obowiązki osób niebędących członkami, a posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

3. Ogranicza możliwość wynagradzania osób pełniących funkcje społeczne w spółdzielni /rada nadzorcza, rady osiedli/ do wysokości 1/4 minimalnego wynagrodzenia, w formie ryczałtu miesięcznego bez

względu na ilość posiedzeń.

4. Ogranicza kadencję rady do lat 3 oraz członkostwo w radzie nadzorczej do 3 kolejnych kadencji. Przepis ten ma zastosowanie do rad nadzorczych powołanych po dniu wejścia w życie omawianej ustawy.

5. Określa wysokość wynagrodzenia notariusza za jego czynności przy zawarciu umowy przeniesienia własności lokalu, na 1/4 minimalnego wynagrodzenia.

6. Ustala przepisy karne, w przypadkach nie zawarcia umowy o przeniesienie prawa własności.

7. Ustala termin 31 sierpnia 2007 r., w którym spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę o przeniesienie własności lokalu z osobami uprawnionymi, które złożyły wniosek o przeniesienie na nich takiego prawa do 31 maja 2007 r., chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

8. Podano definicję budynku i nieruchomości jednobudynkowej.

9. Ustanowiono nowe zasady podziału spółdzielni. Zapis ten jest następujący. „Członkowie spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo częścią majątku spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą przyjąć uchwałę większością głosów tych członków, o podziale w spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia. Jednym słowem decyzje o podziale podejmują ci, którzy chcą utworzyć nową spółdzielnię.

Proponuje się, aby ustawa weszła w życie 31 maja 2007 r. Natomiast spółdzielnie mają mieć obowiązek dostosowania statutu w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

Jednak do czasu zmiany statutu postanowienia dotychczasowych statutów pozostają w mocy. Jednakże w razie sprzeczności między nimi a przepisami niniejszej ustawy stosuje się przepisy tej ustawy.

Przedstawiłem najistotniejsze propozycje zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz prawo spółdzielcze. Niewątpliwie niektóre z proponowanych zmian po uchwaleniu przez Sejm RP oraz Senat i po podpisaniu przez Prezydenta, zostaną zakwestionowane a następnie zaskarżone do