

ty mieszkań). Osoby te obowiązane są również informować Spółdzielnię o zbyciu lokalu, ustanowieniu współwłasności i uzyskaniu zgody na zmiany w układzie instalacji technicznych czy innych elementów konstrukcyjnych lokalu.

2) Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym na piśmie Zarządowi Spółdzielni, a okoliczność ta nie będzie wywoływać żadnych skutków dla przysługującego mu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Dotyczy to również tych przypadków, gdy członek zostanie wykluczony lub wykreślony ze Spółdzielni. W konsekwencji zerwania związku prawa do lokalu z członkostwem uniemożliwia wygaśnięcie tego prawa i pozbawia Spółdzielnię możliwości występowania wobec tych osób z powództwem o eksmisję z lokalu. Od 15 kwietnia 2004 r. ustanie członkostwa w Spółdzielni nie powoduje już bowiem wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

3) Wobec osoby uprawnionej z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, która nie reguluje obowiązków finansowych związanych z tym prawem, Spółdzielnia może jedynie wystąpić z pozwem do sądu o wydanie nakazu zapłaty i dochodzenia roszczeń z tego tytułu przez komornika, ewentualnie jeśli nie będzie możliwe zrealizowanie sądowego nakazu zapłaty w drodze egzekucji komorniczej pozostanie wszczęcie postępowania egzekucyjnego ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Prowadzenie jednak egzekucji z tego tytułu w większości przypadków lokalu fizycz-

nie zajętego, rodzi dla Spółdzielni określone trudności np. znalezienie chętnego do nabywania lokalu zajętego, co w konsekwencji oznacza zmniejszenie skuteczności dochodzenia roszczeń przez Spółdzielnię w porównaniu z dotychczasowym stanem prawnym.

4) Osoba, która nie jest członkiem Spółdzielni, ale jest uprawniona z tytułu przysługującego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie może być członkiem władz samorządowych Spółdzielni, ani tych władz wybierać. Nie ma też prawa udziału czy głosu na zebraniu grupy członkowskiej. Rezygnacja z członkostwa nie jest więc wygodna.

5) Komplikację stwarza również sytuacja, gdy Spółdzielnia przenosi własność lokalu na niebędącego członkiem uprawnionego z tytułu przysługującego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jak wiadomo, czynności te mogą być wykonane na pisemne żądanie członka (art. 17 ustawy o s.m.) i tylko w takich przypadkach zwolnione są od podatku za czynności cywilno-prawne i VAT (gdy przeniesienie własności dotyczy lokalu mieszkalnego - art. 43 ust. 1 pkt. 11 ustawy o podatku od towarów i usług) oraz podlegają zryczałtowanym opłatom notarialnym i sądowym. Niebędący członkiem posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu będzie zatem podlegać podatkom i opłatom na zasadach ogólnych.

6) Znikła możliwość wewnątrzspółdzielczego oddziaływania na osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i niebędących członkami, w przypadku naruszenia przez nich, czy ich bliskich, zasad po-

rządki czy współżycia społecznego. Jeżeli taka osoba wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia (art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, Dz.U. Nr 71 poz. 733).

Można zatem stwierdzić, że osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i nie jest członkiem (brak więzi organizacyjnej), ponosi ryzyko ekonomiczne związane z funkcjonowaniem Spółdzielni oraz obciążeniami ustanawianymi przez Spółdzielnię na jej majątku.

Jednakże brak związania prawa do lokalu z członkostwem w Spółdzielni ogranicza możliwość sprawowania kontroli organów Spółdzielni w zakresie rozporządzania tym prawem. Z drugiej zaś strony formalna odmiennosć konstrukcyjna spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wprowadzona przez ustawodawcę, prowadząca do istotnych różnic w zakresie swobody dysponowania prawem majątkowym, w praktyce przesądza o atrakcyjności rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, co ma niebagatelne znaczenie dla obrotu tymi prawami. Można zatem przewidywać, że narastać będzie zjawisko posiadania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez osoby niebędące członkami spółdzielni.

MACIEJ SOLARZ

Wodomierze w każdym mieszkaniu

Sposób na oszczędność

Na przykładzie Osiedla „Sady” chcę się z Państwem podzielić swoimi spostrzeżeniami dotyczącymi zużycia wody.

Z analizy wynika, że na osiedlu zużywa się około 23.000 m³ wody miesięcznie. Wielkość ta jest ustalona na podstawie wskazań wodomierzy głównych na budynkach. Na poczet kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków mieszkańcy płacą miesięczne zaliczki. Rozliczenie wpłaconych zaliczek następuje wg wskazań wodomierzy, raz na pół roku zgodnie z zasadami:

a) w budynkach, w których wszystkie lokale wyposażone są w wodomierze indywidualne, a suma zużycia wody z odczytów tych wodomierzy nie jest równa wielkości wody wskazanej przez wodomierz główny - powstała różnica zostanie rozliczona proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych,

b) w budynkach, w których część lokali wyposażona jest w wodomierze indywidualne, zużycie wody w lokalach opomiarowanych ustala się na podstawie wskazań tych

wodomierzy, natomiast zużycie wody w lokalach nieopomiarowanych wylicza się z powstałej różnicy w stosunku do ilości osób zamieszkałych,

c) w budynkach, w których nie ma wodomierzy indywidualnych rozliczenie zużycia wody dla poszczególnych lokali dokonuje się dzieląc wskazania wodomierza głównego przez ilość osób zamieszkałych w budynku.

W każdym przypadku przyjmuje się ilość odprowadzanych ścieków jako wielkość równą ilości zużytej wody.

W osiedlu „Sady” występuje drugi sposób rozliczania, ponieważ część lokali wyposażona jest w wodomierze indywidualne, a część nie. Ogółem w budynkach jest zainstalowanych 1046 wodomierzy co stanowi około 45 proc. opomiarowania lokali.

Po dokonaniu rozliczenia zużycia wody w lokalach wynika, że w lokalach, w których są zainstalowane wodomierze zużycie wody wynosi niewiele ponad 3 m³ na osobę w ciągu miesiąca, natomiast w lokalach nieopo-

miarowanych – 6,5 m³ miesięcznie. Rozliczenie zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych jest dokonywane w przeliczeniu na ilość faktycznie zamieszkałych tam osób - zgłoszonych do administracji.

Dla nikogo nie jest tajemnicą, że wielu właścicieli podnajmuje lokale studentom, uczniom szkół średnich, osobom przyjezdnym handlującym na kieleckim bazarze itp. Czy osoby te są obciążane kosztami zużycia wody? Osobiście mam pewne wątpliwości. Jeżeli osoby te nie są zgłoszone do administracji osiedla, co należy do obowiązków właściciela mieszkania wynikających ze Statutu KSM, to z pewnością koszty te ponoszą również inni właściciele lokali mieszkalnych.

Aby takich sytuacji uniknąć, jedynym rozwiązaniem jest opomiarowanie wszystkich lokali mieszkalnych. Mam pełną świadomość, że jest to bardzo trudne, gdyż w początkowym okresie wystąpią koszty zakupu i montażu wodomierzy, ale w końcowym efekcie będzie się to opłacało.

Jeżeli członkowie naszej spółdzielni mają inne propozycje dotyczące obniżenia kosztów zużycia wody, zapraszam do dyskusji.

**inż. Piotr Kowalczyk
Przewodniczący Rady Osiedla „Sady”**