

Nowe zasady przekształcania mieszkań

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 20 kwietnia 2005 r. w sprawie niezgodności z Konstytucją niektórych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy Prawo spółdzielcze, który wszedł w życie 28 kwietnia br. zakwestionował m.in. konstytucyjność przepisów dotyczących warunków finansowych przekształceń lokatorskich praw do mieszkań we własnościowe oraz odesłanie do statutu - uchylając je.

Od tego dnia spółdzielnie zawiesiły czynności związane z przekształcaniem, bo wbrew przestała obowiązywać ustawowa oraz statutowa ich podstawa. Z dniem 22 lipca br. weszły w życie przepisy nowelizujące ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, którą w dniu 3 czerwca w 2005 r. uchwałił Sejm RP (Dz.U. Nr 122 poz. 1024). Z tym dniem ruszyły również przekształcania praw do mieszkań, ale już według innych zasad.

Nowe zasady

Przed 28 kwietnia br. każda spółdzielnia mieszkaniowa miała swoje określone zasady finansowe dotyczące przekształceń. Określały je statuty. Różna też była wysokość bonifikat. Pisalem o tym w „My z KSM” z marca 2004 r. na str. 4 i 5. Nowelizacja ustawy przewiduje, że zasady przekształceń praw lokatorskich w spółdzielcze własnościowe, albo w prawo odrębnej własności lokalu będą wynikały tylko z ustawy, a wysokość bonifikat nie będzie ustalana jak dotychczas w statucie przez spółdzielnię, tylko dokładnie określona jest w art. 11¹ ust. 1 pkt 5 wspomnianej ustawy. Członek spółdzielni, który chce przekształcić swoje lokatorskie prawo do mieszkania, musi wpłacić różnicę pomiędzy wartością rynkową mieszkania, ustaloną przez rzeczoznawcę, a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, tę wspomnianą różnicę zmniejsza się o 50% (dotychczas w KSM bonifikata wynosiła 60%).

O wielkości bonifikaty decyduje więc wysokość udzielonej spółdzielni w przeszłości pomocy kredytowej (patrz ramka). Ustawa nie przewiduje żadnych dodatkowych warunków aby otrzymać bonifikatę. Choć bonifikata jest dochodem członka, to art. 12² zniewolizowanej ustawy zwalnia go z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych (PIT). Przy tym rodzaju przekształceń nie jest wymagana forma notarialnej umowy. Wystarczy umowa ze spółdzielnią.

Analogiczne zasady jak przy przekształceniu lokatorskiego prawa do mieszkania w spółdzielcze własnościowe, obowiązują również przy przekształceniu lokatorskiego prawa w tzw. odrębną własność lokalu. Nowością są tutaj również 50% bonifikaty udzielane na zasadach jak przy przekształceniu lokatorskiego we własnościowe. Procedura postępowania nie jest jednak taka sama. Konieczna jest w tych przypadkach wcześniejsza uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokalu, dla każdej nieruchomości i umowa notarialna przeniesienia własności wraz z prawem do gruntu. Powstaje tu kwestia kosztów notariusza, kosztów sądowych założenia księgi wieczystej i dokonania w niej wpisów, a także kosztów wyceny mieszkania przez rzeczoznawcę. Wszystkie koszty ponosi członek zainteresowany przekształceniem tytułu prawnego do mieszkania.

Konsekwencje wyroku Trybunału Konstytucyjnego

Prace nad nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych były już na ukończeniu, kiedy TK wydał wyrok z 20 kwietnia 2005 r. kwestionujący konstytucyjność niektórych przepisów „starej” ustawy i wskutek uwarunkowań legislacyjnych nie można było w tej nowelizacji uwzględnić jego konsekwencji. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego skomplikował sprawy członkom posiadającym lokatorskie prawo do mieszkania.

Najogólniej mówiąc orzekł bowiem, że spółdzielnia nie może za te same pieniądze ustanawiać praw do spółdzielczych mieszkań własnościowych i praw do mieszkań z odrębną własnością (koszty budowy czy nabycia praw do tych mieszkań są takie same) czyli praw słabszych (mieszkania własnościowe, które pozostają własnością spółdzielni) i silniejszych (z odrębną własnością, które stają się własnością członka). Z orzeczenia TK wynika, że przekształcenia lokatorskich mieszkań w spółdzielcze własnościowe prawo powinny być „tańsze” od tych na odrębną własność.

Cóż zrobić, skoro zniewolizowana ustawa przewiduje jednakowo wysokości bonifikaty (po 50%) przy przekształceniu lokatorskich praw we własnościowe oraz w prawo odrębnej własności. Nie byłoby problemu gdyby były one zróżnicowane, a tak przepisy zniewolizowane ustawy znów są ułomne i w tej części mogą być oceniane jako niezgodne z Konstytucją, bo nie uwzględniają skutków wyroku Trybunału. Mimo radykalnych zmian czerwca nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie uwzględniła również w wielu innych przypadkach kwietniowego wyroku Trybunału Konstytucyjnego. Wymagać zatem będzie kolejnej nowelizacji, ale już w nowym Sejmie. TK kwestionuje konstytucyjność przepisów, które mówią o warunkach finansowych ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (mieszkania, lokalu użytkowego, garażu) czyli o wysokości wkładu budowlanego. Utrata ważności tych przepisów spowodowała, że w praktyce Spółdzielnia może zawierać umowy na budowę lokali, dla których ustanowione będzie tylko prawo odrębnej własności. Nie można będzie ustanawiać nowych praw do spółdzielczych mieszkań własnościowych, a w przyszłości zapewne przekształcać praw lokatorskich w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Jak bowiem wprowadzić do przepisów zróżnicowanie wysokości wkładu budowlanego, by wybudowanie mieszkania własnościowego było tańsze od mieszkania z odrębną własnością.

Moim zdaniem to nie jest możliwe.

MACIEJ SOLARZ

Co to jest pomoc publiczna?

W latach 1950 do 1980 roku państwo umarzało w ciężar budżetu część kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię na budowę mieszkań m.in. lokatorskich. To umorzenie to inaczej mówiąc pomoc publiczna. Przykład: wartość rynkowa mieszkania wynosi 100 tys. złotych, a zwaloryzowany wkład mieszkaniowy 60% tej wartości. Pomoc państwa wynosiła więc 40% wartości lokalu, tj. 40 tys. zł. Bonifikata wyniesie połowę tej wartości. Za przekształcenie prawa lokatorskiego w spółdzielcze własnościowe trzeba będzie zapłacić 20 tys. złotych.