

przez ustawodawcę, że walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Jednak, rodzi się tu zarzut nierównego traktowania różnych rodzajów spółdzielni i naruszenia przepisu art. 32 ust. 1 Konstytucji, cytowanego wyżej.

Podział spółdzielni na wniosek mniejszości

Od 31 lipca 2007 r. są dwa tryby podziału spółdzielni na wniosek mniejszości jej członków. Postawie przeoczyli bowiem istnienie art. 108a Prawa Spółdzielczego regulującego te kwestie. Wprowadzono dodatkowo art. 108b, określający te same kwestie, ale w trochę inny sposób.

Na mocy tego przepisu członkowie spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni, np. blokiem czy kilkoma blokami położonymi na tej samej działce, mogą podjąć uchwałę większością głosów tych członków, o podziale spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej zostanie utworzona nowa spółdzielnia.

Dla przykładu jeżeli w budynku znajduje się 100 mieszkań, a 51 członków zechce utworzyć nową spółdzielnię, to ruszy procedura podziałowa bez względu na stanowisko pozostałych 49. Ten nowy tryb precyzyjnie określa terminy przygotowania niezbędnych dokumentów do podziału, m.in. zwołania walnego zebrania w ciągu trzech miesięcy od doręczenia zarządowi żądania jego zwołania, co utrudnia opóźnianie prowadzenia poszczególnych czynności podziału.

Niebędący członkami uczestniczą w kosztach eksploatacji

Ustawa wprowadza obowiązek pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przez osoby niebędące członkami spółdzielni, a posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, na tych samych zasadach jak członkowie spółdzielni.

Dotyczy to posiadaczy mieszkań nabytych na rynku wtórnym, (bezpośrednia sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przez członka spółdzielni osobie trzeciej).

W tym przypadku nowy właściciel, zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r., nie ma obowiązku ubiegać się o członkostwo spółdzielni. Dotąd obowiązki tych osób w zakresie wnoszenia opłat za użytkowanie

mieszkania nie były unormowane. Dobrze więc, że sprawa ta została ustawowo określona, co zapobiegnie ewentualnym sporom sądowym.

Pół roku można nie płacić

Ustawa w art. 11 ust. 1^o, dopuszcza możliwość podjęcia przez spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członek nie wnosi opłat za użytkowanie lokalu przez 6 miesięcy. Dotychczas okres ten wynosił 3 miesiące.

Jest to bardzo nieprzemyślana i wręcz zła norma, której stosowanie narazi spółdzielnię na wzrost zaległości czynszowych, co w efekcie doprowadzić może do utraty płynności finansowej, a tym samym do jej upadku.

Wydaje się, że ustawodawca nie zdawał sobie sprawy, bądź zrobił to celowo, aby spółdzielnie do upadku doprowadzić.

Jakby nie patrzeć, ucierpią członkowie spółdzielni, gdyż wzrost zaległości czynszowych powoduje zwykle podwyżki czynszu.

Przestrzegam jednak przed nagłym zaprzestaniem wnoszenia opłat za mieszkania, bo prawdopodobnie przepis ten zostanie zaskarżony do Trybunału Konstytucyjnego.

Przekształcenie mieszkań lokatorskich za kilka złotych

Ustawodawca promuje członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, dając możliwość przekształcenia tego prawa w prawo odrębnej własności lokalu. Nowe zasady atrakcyjnego przekształcenia praw lokatorskich w notarialną własność z prawem do gruntu mają być dokonywane na wniosek członka za odpłatnością kilku czy kilkunastu złotych, tzn. po dokonaniu przez niego spłaty nominalnej kwoty umorzonego przez państwo kredytu w części przypadającej na jego lokal.

Pod rządami dotychczasowych przepisów przekształcenia we własnościowe prawo były dokonywane za odpłatnością rzędu kilku czy kilkunastu tysięcy złotych. Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 29 maja 2001 r. zakwestionował już możliwość przekształcenia lokatorskich praw do lokalu we własnościowe za kwotę nieprzekraczającą 3% wartości rynkowej lokalu jako normę niezgodną z konstytucją.

Nie znajduje również uzasadnienia tak daleko idąca ingerencja w prawo własności spółdzielni mieszkaniowej, polegająca na różnicowaniu członków spółdzielni oraz pozbawieniu spółdzielni

wpływow na fundusz remontowy od części członków.

W naszej spółdzielni około 10% ma jeszcze lokatorskie mieszkania, podczas gdy 90% przekształciło prawo lokatorskie na prawo własnościowe, wpłacając zgodnie ze statutem i ustawą, znaczące środki finansowe na rzecz spółdzielni.

Środki te wykorzystywaliśmy na poprawę stanu technicznego budynków, ich docieplenia czy wymianę okien. Ze środków tych korzystali członkowie zajmujący mieszkania na warunkach lokatorskich, którzy obecnie mieliby uwłaszczyć się na uprzywilejowanych warunkach.

Czy to oznacza, że namawiam członków spółdzielni posiadających mieszkanie lokatorskie, aby bojkotowali powstałą możliwość zmiany statusu mieszkania na własność?

Wprost przeciwnie, występujcie Państwo o zmianę prawa na własność. Jedyną wówczas korzyścią będzie w wielu przypadkach zmniejszenie zaległości czynszowych, gdyż wszystkie należności przed przekształceniem są natychmiast wymagalne. A co będzie, jeżeli Trybunał Konstytucyjny uchyli ten przepis?



W tym roku na remonty dźwigów przeznaczono 580 tys. zł