

Nic to członka spółdzielni nie będzie obchodzić. Natomiast w takim przypadku spółdzielnia będzie mogła na drodze sądowej dochodzić od Skarbu Państwa utraconych korzyści, jeżeli zaś wyrok TK będzie niekorzystny, zostaje zawsze odwołanie do Trybunału Europejskiego w Strasburgu

Promowani są również członkowie posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, w przypadku jego wygaśnięcia.

W tym przypadku spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, przy czym wartość ta nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

Dotyczy to osób, które z różnych względów nie przekształciły lokatorskiego prawa w odrębną własność, a lokatorskie prawo wygasa z różnych względów. Jednak warunkiem uzyskania wypłaty jest opróżnienie lokalu.

Ulga dla tych, którzy przekształcili

Wielu członków zdążyło już zmienić status swojego lokatorskiego mieszkania w spółdzielcze własnościowe. Nie skorzystają więc z możliwości taniego przekształcenia lokatorskich praw w odrębną własność.

Przepis art. 6 ust. 2 i 3 ustawy przewiduje dla nich swoistą rekompensatę. Mają być zwolnieni z wpłat na fundusz remontowy ci członkowie, którzy po 23 kwietnia 2001 r. (czyli po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) dokonali przekształcenia lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W KSM jest 223 takich członków.

Na zwolnienie z wpłat na fundusz remontowy musi się zgodzić walne zebranie spółdzielni. Jeżeli się zgodzi, owa ulga obowiązywać będzie do czasu, aż wyczerpie się kwota, którą dany członek zapłacił za przekształcenie lokalu.

Wdrożenie tego przepisu może spowodować ograniczenie prac remontowych z powodu braku środków w danej nieruchomości. Sytuacja pogorszy więc warunki zamieszkiwania także tych członków, którzy wnoszą wpłaty na fundusz remontowy.

Bez nowych spółdzielczych własnościowych

Po dniu wejścia w życie ustawy, tj. po 31 lipca 2007 r., spółdzielni nie wolno ustanawiać spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Praktycznie będzie można ustanawiać tylko lokatorskie prawo i prawo odrębnej własności lokalu.

Osoby, którym ustanowiono lokatorskie prawo, muszą być członkami spółdzielni, a osoby z odrębnym prawem własności nabytym na rynku wtórnym lub uzyskanym w drodze przeniesienia własności, nie mają obowiązku nawiązania stosunku członkostwa.

Osoby posiadające w dniu wejścia w życie ustawy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie tracą go. Nie będzie więc można budować lokali dla ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa ani też przekształcać w tę formę lokatorskiego prawa.

Podwyżki opłat czynszowych

Ustalono dla członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właścicieli niebędących członkami spółdzielni, że mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. I tutaj powstaje dość istotny problem. Otóż wielkość opłat zależnych od spółdzielni dotyczy w zasadzie tylko kosztów eksploatacji i odpisów na fundusz remontowy. Natomiast pozostałe koszty: dostawy wody i odprowadzenia ścieków, centralnego ogrzewania, podatki, nie są zależne od spółdzielni.

W przypadku ich podwyżki, osoba kierująca sprawą do sądu, będzie uiszczać opłaty w dotychczasowej wysokości.

Znaczy to, że do czasu prawomocnego wyroku sądowego (wiemy jak długo trwają procesy sądowe) różnice w cenie tych elementów opłat, będzie ponosić spółdzielnia, czyli jej członkowie.

Według nowych przepisów, jeżeli sąd uzna, że zwiększone opłaty zostały wprowadzone zasadnie, zarząd będzie żądał, aby użytkownik mieszkania rozliczył się ze spółdzielnią także za okres, w którym nie płacił podwyżki.

Ciężar udowodnienia w sądzie zasadności podwyżki będzie spoczywał na zarządzie spółdzielni. Rolą spółdzielcy będzie jedynie zakwestionowanie zmiany opłat. Należy zapytać, czy ustawodawca wiedział o tym, i czy wie jakie

tego mogą być skutki. W tym przypadku wyraźnie widać, jak niedoskonałe są przepisy nowej ustawy.

Każda nieruchomość osobno

Znowelizowana ustawa nakazuje spółdzielni mieszkaniowej wprowadzenie odrębnej dla każdej nieruchomości restrykcyjnej zasady rozliczania przychodów oraz kosztów, w tym również wpływów i wydatków funduszu remontowego w tych nieruchomościach. Zmiany są znaczące.

Do tej pory zarząd spółdzielni miał obowiązek prowadzenia rozliczeń wydatków dla całej spółdzielni (osiedla).

Od 31 lipca br. obowiązek ten odnosi się do każdej nieruchomości wchodzącej w skład spółdzielni.

Pomijam, że jest to ograniczenie samorządności spółdzielni w kształtowaniu relacji ekonomicznych z członkami, praktycznie niweczące zasady solidaryzmu spółdzielczego, ale wdrożenie proponowanej zmiany wraz z wejściem w życie ustawy z dniem 31 lipca 2007 r., a więc w trakcie okresu rozliczeniowego, jakim jest rok kalendarzowy, jest praktycznie niemożliwe, szczególnie w zakresie rozliczenia robót remontowych.

Niemożliwe jest bowiem aby obecnie realizowane roboty remontowe były finansowane ze środków danej nieruchomości. Prowadzenie odrębnych rozliczeń oznacza, że użytkownicy lokali będą pokrywali koszty utrzymania jedynie swojej nieruchomości oraz nieruchomości wspólnych spółdzielni.

Zarząd będzie zatem prowadził dwa rodzaje ewidencji dla każdej nieruchomości: przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego. Zarząd ma obowiązek udostępniania ewidencji każdej osobie, która mieszka w spółdzielni i ponosi na jej rzecz opłaty.

Brak przepisu określającego zasady rozliczania zaszłości gospodarki funduszem remontowym, powstałych przed wejściem w życie nowych zasad, spowoduje konflikty w spółdzielni oraz możliwość sporów sądowych.

Oto przykład. W KSM finansowanie remontów i modernizacji dźwigów osobowych odbywało się w ciężar funduszu remontowego całego osiedla, a nie mieszkańców danego budynku, ze środków pozyskanych od wszystkich członków zamieszkałych w osiedlu. To właśnie przykład tzw. solidaryzmu spółdzielczego.