

Odrębne prawo do mieszkań

Zakończył się rozpoczęty w grudniu 2002 r. proces przygotowania przez Zarząd KSM uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych w danej nieruchomości, które stanowiąc będą podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej, wraz z prawem do gruntu.

Po wejściu w życie tych uchwał możliwe będzie zawieranie umów notarialnych przenoszenia własności spółdzielni i ustanawiania odrębnych praw do lokali mieszkalnych na rzecz członków, którzy z takim wnioskiem wystąpili do spółdzielni.

d) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,

e) przypadające na wyodrębniony lokal zadłużenie z tytułu:



Zarząd KSM podjął uchwały w stosunku do 76 nieruchomości, na których położonych jest 139 budynków wielomieszkalnych i 117 domów jednorodzinnych w tym: 23 nieruchomości (53 budynki) w osiedlu „Zagórska Północ”; 19 nieruchomości (45 budynków) – „Zagórska Południe”; 11 nieruchomości (17 budynków) – „Sady”; 11 nieruchomości (24 budynki) – „Sandomierskie”; 12 nieruchomości w osiedlu domów jednorodzinnych (117 domów).

Zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały te zawierają:

a) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek lub budynki, w których ustanawia się odrębną własność lokali,

b) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych,

c) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, związanych z odrębną własnością każdego lokalu (wyliczoną w oparciu o przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali),

• różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, ustalonego w oparciu o operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego i poniesienie kosztów tej wyceny (dotyczy członków, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego),

• bonifikaty udzielonej przy przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe, jeżeli nie upłynęło 5 lat od daty przekształcenia,

• zaległości w opłatach czynszowych za używanie lokalu.

Przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, członek KSM obowiązany jest również do pokrycia przypadających na jego lokal nakładów poniesionych przez spółdzielnię z funduszu remontowego z tytułu wymiany: stolarki okiennej w lokalu, pionów instalacji elektrycznej w budynku, dźwigów osobowych, modernizacji kotłowni lokalnych.

Projekty uchwał Zarządu KSM określających przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych, były wykładane w siedzibie spółdzielni na okres 21 dni, a o terminie ich wyłożenia zostali poinformowani wszyscy członkowie, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie bądź własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

W celu zapoznania się z wyłożonym projektem do spółdzielni zgłosiło się ogółem 1352 członków w tym z osiedli:

„Zagórska Północ” – 360; „Zagórska Południe” – 362; „Sady” – 243; „Sandomierskie” – 321; osiedle domów jednorodzinnych – 66.

Uwagi i zastrzeżenia do tych projektów wniosło 172 członków, którzy otrzymali wyjaśnienia uzasadniające warunki jakie należy spełnić w związku z żądaniem przeniesienia praw majątkowych spółdzielni w odrębną własność lokalową.

Uchwałę Zarządu określającą przedmiot odrębnej własności lokali, zaskarżyło dwóch członków KSM zamieszkałych w osiedlach „Zagórska – Południe” (nieruchomość w skład której wchodzi budynki położone przy ul. Karłowicza 2–10) i „Sandomierskie” (nieruchomość przy ul. Sandomierskiej 76 i 78). W tych nieruchomościach wstrzymane zostały czynności dotyczące ustanawiania odrębnego prawa własności lokalu do chwili rozstrzygnięcia sprawy przez sąd.

W stosunku do 43 nieruchomości (w tym 3 obejmujących domy jednorodzinne), nie zostały jeszcze dopełnione wszystkie formalności stanowiące podstawę do zawierania aktów notarialnych przenoszących własność i ustanawiających odrębne prawo do lokalu. Formalności te nie zależą od woli KSM; wynikają z konieczności dokonania przez Sąd Rejonowy w Kielcach wpisów do ksiąg wieczystych o przysługującym spółdzielni prawie wieczystego użytkowania gruntów, bądź ujednoczeniu terminu trwania wieczystego użytkowania gruntów. Sytuacja ta występuje w 29 nieruchomościach, w tym 3 nieruchomości obejmują domy jednorodzinne.

Kolejnych 14 nieruchomości położonych jest na gruntach, których część stanowi przedmiot wieczystego użytkowania KSM, zaś część jest własnością spółdzielni. W tych przypadkach, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., zachodzi konieczność nabycia przez spółdzielnię na własność dotychczasowego prawa użytkowania wieczystego gruntu. Wnioski w tej sprawie Zarząd złożył do prezydenta Miasta Kielc w marcu i maju br., jednak dopiero 22 października 2003 r. Rada Miasta Kielc podjęła uchwałę w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży na rzecz spółdzielni