

SPIS TREŚCI:

- 1. Zmiany w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.**
- 2. Zaległości w opłatach.**
- 3. Bezpieczne użytkowanie domowych urządzeń spalających paliwo gazowe.**
- 4. Sprawy bieżące.**

Zmiany w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zapowiadane i przygotowywane od dłuższego czasu zmiany przepisów spółdzielczych miały na celu wprowadzenie w życie wyroków Trybunału Konstytucyjnego z 14.02.2012r., 27.06.2013r. i 05.02.2015r. Projekt sejmowy znacząco zmieniony przez Senat mimo, iż wprowadził wręcz rewolucyjne zmiany w dotychczasowych przepisach prawa mieszkaniowego nie zrealizował głównego zamierzenia.

Uchwalona w dniu 20.07.2017r. Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze, obowiązująca od dnia 9 września br. i nowelizująca 12 artykułów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (łącznie 34 poprawki) zmieniała znacznie zasady funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, a szczególnie w zakresie:

- członkostwa w spółdzielni,
 - zasad wykonywania zarządu powierzonego we wspólnocie mieszkaniowej,
 - udziału pełnomocników w Walnym Zgromadzeniu i sposobu liczenia głosów,
 - wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na skutek orzeczenia Sądu,
 - realizacji roszczeń o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przez osoby bliskie oraz o ponowne ustanowienie prawa do lokalu,
 - zasad zwrotu wkładu mieszkaniowego w sytuacji wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu,
 - zasad przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, co do którego wygasło lokatorskie prawo,
 - przepisów dotyczących powstania i funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych,
 - zasad rozliczenia funduszu remontowego spółdzielni mieszkaniowej z właścicielami lokali we wspólnocie,
 - zasad nadzoru i kontroli nad działalnością spółdzielni, w tym katalogu osób uprawnionych do przeprowadzania lustracji,
 - zasad nabywania własności lokali przez najemców dawnych mieszkań zakładowych,
 - wyłączenia spod egzekucji opłat za media wnoszonych przez mieszkańców,
 - włączenia spółdzielni mieszkaniowych w realizację narodowego programu mieszkaniowego.
-

Spółdzielnie zobowiązane zostały do zmiany swoich statutów i zgłoszenia zmian do Krajowego Rejestru Sądowego w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. Do czasu zarejestrowania statutów, dotychczasowe postanowienia pozostają w mocy. W razie sprzeczności między Statutem a ustawą stosuje się przepisy ustawy.

Zmiany zasad nabywania i utraty członkostwa.

Nabywanie członkostwa

Obowiązujące przepisy wprowadzają 2 odmienne tryby uzyskania praw członkowskich w spółdzielni mieszkaniowej :

- 1) z mocy prawa - członkostwo „obowiązkowe”
- 2) na wniosek uprawnionej osoby i po założeniu deklaracji przystąpienia do spółdzielni.

Z dniem 09.09.2017r. członkostwo nabyły z mocy prawa wszystkie osoby, którym przysługuje:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- oraz osoby będące założycielami spółdzielni.

W dniu wejścia w życie ustawy również wszystkie osoby prawne, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali z mocy ustawy nabyły członkostwo.

Członkami Spółdzielni z mocy prawa stali się też oboje małżonkowie, jeśli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.

Wprowadzona zasada **członkostwa powstającego z mocy prawa dotyczy wyłącznie osób związanych ze spółdzielnią węzłem prawnym** tj. posiadających spółdzielcze prawa do lokali znajdujących się w zasobach spółdzielni.

W związku z tym każdy komu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z dniem 9 września br. nabył członkostwo w Spółdzielni - **bez deklaracji członkowskiej, wpisowego i udziałów członkowskich**. Po wrześniowej nowelizacji nie stosuje się w ogóle przepisów Prawa spółdzielczego w tym zakresie.

Natomiast jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być **tylko jedna z nich** – członkostwo nabywa osoba wybrana przez współwłaścicieli. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzygać będzie sąd w postępowaniu nieprocesowym, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

W przypadku osób będących **właścicielami wyodrębnionych lokali** ustawodawca pozostawił im możliwość wyboru w zakresie uzyskania członkostwa w Spółdzielni.

Ustawa wskazuje, że członkiem spółdzielni **może być** osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, a spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków właścicie-

la lokalu, który podlega przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym nabywcy prawa odrębnej własności, spadkobiercy, licytanta. **Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie przez zainteresowanego pisemnej deklaracji o przystąpieniu do Spółdzielni.**

Nabycie członkostwa na wniosek zainteresowanego i po złożeniu pisemnej deklaracji dotyczy także najemców zakładowych lokali mieszkalnych.

Ustanie członkostwa.

Nowelizacja ustawy wprowadziła również radykalne zmiany w zakresie ustania członkostwa - nie stosujemy już przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących **wystąpienia ze spółdzielni, wykreślenia i wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni.**

Członkostwo ustaje z mocy prawa w przypadku:

- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- zbycia odrębnej własności lub udziału w tym prawie,
- zbycia ekspektatywy własności,
- wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- rozwiązania umowy o budowę lokalu.

Członkostwo ustaje po utracie wszystkich tytułów prawnych do lokali w danej Spółdzielni. Członkostwo ustaje również w chwili powstania wspólnoty mieszkaniowej zarządzanej na zasadach Ustawy o własności lokali (dotyczy to właścicieli lokali wyodrębnionych).

Członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu w zasobach spółdzielczych nie mogą zrezygnować z członkostwa, również w przypadku lokatorskiego prawa do mieszkania nie można wypowiedzieć członkostwa.

Jedynie osoby dysponujące prawem odrębnej własności lokali, założyciele spółdzielni oraz najemcy lokali zakładowych mają prawo decydowania o ewentualnym wystąpieniu ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.

Wypowiedzenie (tak jak dotychczas) powinno być złożone w formie pisemnej, a termin i okres wypowiedzenia określa statut spółdzielni.

Osoby zmarłe skreśla się z rejestru członków Spółdzielni z datą zgonu. (bez zmian).

Od dnia 9 września br. spółdzielnia nie będzie mogła podejmować decyzji o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w stosunku do osób, które nie wywiązują się z wnoszenia opłat za korzystanie z mieszkania, naruszają porządek domowy czy też swoim zachowaniem uniemożliwiają korzystanie innym osobom z ich lokali czy nieruchomości wspólnej.

Spółdzielnia jedynie **w trybie procesu sądowego będzie mogła żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, narażając się na wysokie koszty procesu bez pewności ich odzyskania.**

Podobnie Spółdzielnia nie będzie mogła podjąć skutecznych działań w przypadku byłych małżonków, którzy po rozwodzie nie zdecydowali, komu przypada lokatorskie prawo do lokalu czy też nie regulują tytułu do lokalu po śmierci małżonka.

Ustawodawca wprowadzając zasady nabycia i utraty członkostwa z mocy prawa zdecydował, iż członkostwo to ma charakter obowiązkowy, wynika wprost z przepisów, a więc powstaje automatycznie - poza wiedzą Spółdzielni, a Spółdzielnia nie ma obowiązku informowania o tym, iż taki fakt zaistniał.

Nasza Spółdzielnia rozpoczęła weryfikację aktualnej dokumentacji członkowskiej, aby prawidłowo ujawnić w rejestrze członkowskim kto uzyskał prawa członkowskie bądź je utracił z dniem 09.09.2017r.

W ramach nowelizacji wprowadzono regulację umożliwiającą członkowi uczestnictwo w **walnym zgromadzeniu** osobiście lub przez **pełnomocnika**, przy czym pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka, pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie, a lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad zebrania. (Do tej pory członek mógł udzielić pełnomocnictwa do udziału w walnym zgromadzeniu innej osobie tylko wówczas, gdy statut spółdzielni przewidywał taką możliwość.)

Wprowadzona w nowelizacji zasada przymusowego członkostwa całkowicie przeczy istocie **SPÓŁDZIELNI**, która z definicji **jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Aktualnie** spółdzielnię mieszkaniową należałoby potraktować jako zrzeszenie o zmiennym składzie osobowym, w której na dany dzień nie można określić precyzyjnie ilu liczy członków.

Nowelizacja miała na celu dostosowanie przepisów o spółdzielniach mieszkaniowych do wydanych w ubiegłych latach wyroków Trybunału Konstytucyjnego, jednak uchwalone przepisy są wewnętrznie sprzeczne, bardzo ogólne i niespójne z całym systemem prawa spółdzielczego, budzące niejasności co do ich interpretacji i stosowania w praktyce, a przeważającym zakresie są sprzeczne z poglądami reprezentowanymi przez Trybunał Konstytucyjny.

Stąd liczne protesty środowiska spółdzielczego oraz wystąpienia Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP skierowane do władz państwa o rozstrzygnięcie wątpliwości związanych z interpretacją przepisów.

Tekst znowelizowanej Ustawy zamieszczony jest na stronie internetowej Spółdzielni.

Zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań.

Korzystanie z mieszkania zawsze wiąże się z obowiązkiem pokrywania opłat związanych z jego eksploatacją. Za wnoszenie opłat za używanie lokalu mieszkalnego odpowiedzialne są wszystkie dorosłe osoby zamieszkujące w danym mieszkaniu (art.4 ust.6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Niestety pogarszająca się sytuacja ekonomiczna części społeczeństwa prowadzi do powstawania zadłużeń. Na każdym etapie problemów z zapłatą Spółdzielnia podejmuje czynności zmierzające do wyegzekwowania należności :

- wysyła zawiadomienia o wysokości zadłużenia

- wyraża zgodę na spłatę zaległości w ratach
- prowadzi rozmowy z dłużnikami przy udziale Rady Nadzorczej.

Przy braku porozumienia zaległości egzekwowane są poprzez :

- kierowanie spraw na drogę sądową
- kierowanie do egzekucji komorniczej
- kierowanie wniosków o eksmisję z lokalu

Informujemy, iż osoby posiadające niskie dochody mają możliwość ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego w Urzędzie Miasta Krakowa - Wydział Dodatków Mieszkaniowych ul. Stachowicza 18 tel. 12 616 50 19 lub os. Zgody 2 tel. 12 616 89 85.

Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych - stan na 30.11.2017 roku

	Kwota zadłużenia	Ilość osób
Zaległości bieżące	577 396,10	1037
Zaległości zasądzone	537 323,42	46
RAZEM	1 114 719,52	1083

Poniższe tabelaryczne zestawienie zaległości **sporządzone wg stanu na dzień 30.11.2017r.** nie zawiera naliczanych ustawowych odsetek od nieterminowych wpłat – odsetki naliczane są zgodnie ze Statutem oraz Regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat i czynszów za używanie lokali w S.M. „Wspólnota-Dąbie” tj. od 01.01.2016 roku w wysokości 5% w stosunku rocznym

ADRES BUDYNKU	ZALEGŁOŚCI		Ilość osób zadłużonych
	ogółem	w tym zasądzone	
Sądowa 3	9 754,14	0	13
Sądowa 5	4 071,46	0	19
Sądowa 7	51 326,53	28 396,89	15
Sądowa 9	5 351,80	0	9
Grzegórzecka 45a	6 518,28	3 616,38	4
Grzegórzecka 45b	25 254,04	10 370,29	6
Bobrowskiego 5	679,5	0	3
Szafera 1	12 292,21	0	18
Szafera 7	10 109,76	0	13
Szafera 9	13 802,77	4 917,39	13
Al. Pokoju 8	10 802,84	0	24
Al. Pokoju 10	31 089,33	22 648,16	15
Al. Pokoju 12	37 827,89	21 323,14	27
Al. Pokoju 15	2 843,37	0	4
Al. Pokoju 17	3 418,34	0	6
Al. Pokoju 19	2 700,98	0	10
Al. Pokoju 21	4 938,28	0	14
Al. Pokoju 22	21 189,54	8 281,55	38
Al. Pokoju 23	1 843,92	0	6

WSPÓLNOTA - DĄBIE**7**

Al. Pokoju 24	14 872,30	0	40
Al. Pokoju 26	59 357,04	38 459,74	33
Al. Pokoju 28	67 917,14	43 752,08	41
Al. Pokoju 30	38 835,80	18 393,03	34
Al. Pokoju 37	14 450,58	674,02	40
Al. Pokoju 41	6 313,34	1 207,72	5
Al. Pokoju 43	2 316,77	0	7
Al. Pokoju 45	8 769,13	0	16
Widok 2	39 562,83	15 394,31	33
Widok 4	11 759,71	4 903,55	14
Widok 6	78 780,57	68 125,07	15
Widok 8	2 466,56	0	15
Widok 10	2 947,29	0	15
Widok 12	5 933,11	0	12
Widok 14	13 465,17	0	34
Widok 16	22 932,54	16 984,12	42
Widok 18	2 326,27	0	11
Widok 20	1 394,96	0	6
Widok 22	5 236,67	0	17
Widok 35a	12 183,81	4 379,61	12
Widok 39a	4 944,72	0	11
Półkole 5	5 464,54	0	16
Półkole 7	4 144,11	0	11
Półkole 9	9 543,83	4 503,24	14
Świtezianki 5	10 231,96	0	7
Świtezianki 9	8 408,59	5 113,95	12
Świtezianki 11	3 927,82	0	17
Zwycięstwa 1	1 469,84	0	10
Bajeczna 1	60 966,53	49 216,61	35
Bajeczna 3	21 845,95	82,26	49
Bajeczna 5	42 286,02	6 411,68	33
Bajeczna 7	22 379,50	8 635,21	29
Na Szaniec 6	5 492,82	0	14
Na Szaniec 8	10 564,25	0	17
Na Szaniec 10	4 102,67	0	17
Na Szaniec 12	27 661,99	9 563,68	16
Rzeźnicza 20	138 707,53	102 885,80	22
Fr. Nullo 16	35 577,86	28 826,83	16
Fr. Nullo 18	4 367,42	0	9
Fr. Nullo 19	18 838,67	7 391,79	19
Fr. Nullo 20	6 156,33	2 865,32	10
RAZEM	1 114 719,52	537 323,42	1083

Dziękujemy wszystkim mieszkańcom, którzy terminowo wnoszą opłaty za mieszkanie

Bezpieczne użytkowanie domowych urządzeń spalających paliwo gazowe.

Z uwagi na okres jesienno-zimowy, w którym doszczelniamy nasze mieszkania (z powodu chłodu i podwyższonej wilgotności powietrza zewnętrznego zamykamy okna), zwracamy uwagę na bezpieczeństwo użytkowania urządzeń grzewczych wody w Państwa mieszkaniach.

Przed sezonem zimowym należy:

- umożliwić specjalistom wykonanie przeglądu instalacji gazowej,
- udostępnić mieszkania do sprawdzenia szczelności instalacji odprowadzającej spaliny i pionów wentylacyjnych,
- wykonać przegląd i konserwację kuchenek gazowych i piecyków (term gazowych),
- nie zasłaniać krat wentylacyjnych,
- wyposażyć drzwi łazienkowe w kratkę nawiewną o wymiarach 220 x 100 (mm x mm)
- rozszczelnić mieszkanie tak, aby możliwy był dopływ zewnętrznego powietrza w ilościach niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej w mieszkaniach.

Do rozszczelnienia mieszkania, w którym zainstalowano szczelną stolarkę okienną i drzwiową należy bezwzględnie zainstalować w oknach **nawiewniki najlepiej typu AMO- standard sterowane manualnie.**

Dla podniesienia bezpieczeństwa użytkowania piecyków do ogrzewania wody zainstalować należy w pomieszczeniach (w których to urządzenie jest) czujnik tlenku węgla. Szczególnie jest to zalecane w łazienkach, w których zamienili Państwo wannę na brodzik, gdyż biorąc kąpiel w kabinie natryskowej piecyk jest wciąż uruchomiony, nie ma więc możliwości przewietrzenia pomieszczenia łazienki przed kąpielą, jak w przypadku kiedy tę kąpiel przygotowujemy w wannie.

Sprawy bieżące.

Sprostowanie do biuletynu Nr 3/2017 na str. 4

w sprawie wniosku zgłoszonego przez członka Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w dniu 09.06.2017r. dotyczącego rezygnacji z instalacji cwu na rzecz wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych.

Do realizacji przez Spółdzielnię przyjęto wniosek w zmodyfikowanej treści, aby kontynuować montaż ciepłej wody użytkowej, a wymianę uszkodzonych pionów wodno-kanalizacyjnych prowadzić w przypadku zgłoszenia przez dysponenta mieszkania. (Protokół Komisji Wnioskowej Walnego Zgromadzenia z dnia 9.06.2017r.).

Legalizacja wodomierzy

Informujemy, że okres ważności cechy legalizacyjnej wodomierza indywidualnie zainstalowanego w mieszkaniu określony w Zarządzeniu Nr 1 Prezesa Głównego Urzędu Miar

z dnia 03.01.1994r. (Dz.U. Miar i Probiernictwa Nr 1 z 1994r. oraz Nr 4 poz. 26 i Nr 15 poz. 80 z 1995r.) wznosi 5 lat. Obowiązkiem użytkownika jest przestrzeganie, aby wodomierz posiadał aktualną cechę legalizacyjną, a w przypadku utraty jej ważności użytkownik powinien dokonać wymiany wodomierza na posiadający aktualną cechę legalizacyjną i powiadomić o tym Spółdzielnię. Koszt wymiany i legalizacji wodomierza ponosi użytkownik lokalu.

Przypominamy, że w ostatnich dniach grudnia br. pracownicy Spółdzielni dokonają **odczytu wodomierzy zainstalowanych w mieszkaniach**. Informacje o terminach odczytów zostaną wywieszone na bramach wejściowych budynków. Prosimy o udostępnienie urządzeń do dokonania odczytu.



*Wszystkim Mieszkańcom
składamy życzenia
spokojnych i radosnych Świąt Bożego Narodzenia
oraz pomyślności w Nowym Roku.*

*`Rada Nadzorcza, Zarząd
i pracownicy Spółdzielni.*
