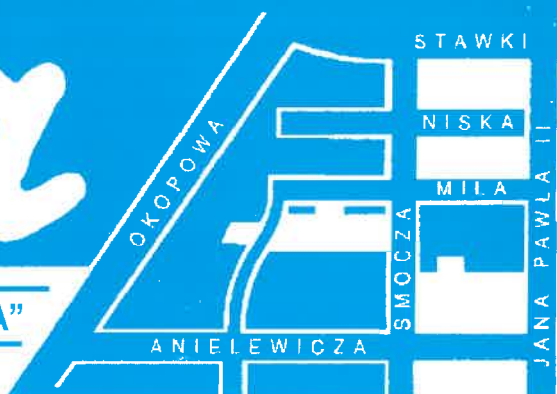


miła

INFORMATOR SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MIŁA”

Nr 2/ kwiecień 2003 (4) Warszawa egz. bezpłatny



Szanowni Spółdzielcy!

Walne Zebranie Przedstawicieli musi być poprzedzone zebraniem Grup Członkowskich. Zebrania te odbędą się w kwietniu (terminy w załączeniu) i stanowią one podstawowy (bezpośredni) organ przedstawicielski. W tym roku, na zebraniach tych omówione zostaną podstawowe zmiany proponowane do wprowadzenia w Statucie Spółdzielni. Projekt Statutu został już opracowany i wyłożony jest do wglądu w biurze Spółdzielni, a zawarte w nim podstawowe zmiany omówione zostały w informacji Komisji Statutowej.

W tej informacji omawiamy głównie sprawy związane z nowym Statutem, nie znaczy to jednak, że nie ma innych spraw, są i to bardzo istotne: zatwierdzenie nowych stawek czynszowych (w tym za garaże), rozliczenie lokalu przygotowanego dla Poczty, audyt energetyczny, realizacja planu remontów za 2002 r. projekt planu remontów na rok 2003, bilans za 2002 r. lustracja za okres 1999 r. do 2001 r. organizacja biura spółdzielni, skargi, zastrzeżenia i wiele innych spraw. Sprawy te postaramy się omówić w następnym numerze, przygotowywanym na WZP.

Rada Nadzorcza

INFORMACJA O PROPONOWANYCH ZMIANACH W STATUCIE SM „MIŁA”

Konieczność zmian w statucie jest następstwem kilku okoliczności:

- 1) uchwalenia Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. oraz jej nowelizacji z dnia 19.12.2002 r., (zw. dalej usm),
- 2) nowelizacji Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (zw. ups),
- 3) zmiany polityki Spółdzielni w niektórych aspektach jej działalności.

Projekt statutu zawiera wiele zmian, ważnych dla członków naszej Spółdzielni. Dotyczą one między innymi poniższych zagadnień:

- **WPISOWE I UDZIAŁY** – zmaleją łącznie 10-krotnie w stosunku do stanu obecnego i to zarówno dla członków jak i ich małżonków (około 250 zł). W razie śmierci członka Spółdzielni, małżonek i osoby bliskie, wspólnie zamieszkałe, będą wolne od wniesienia udziałów i poniosą tylko koszty wpisowego w wysokości ok. 76 zł.

- **TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI** – do istniejących praw, tj. lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu, wprowadza się nowe prawo odrębnej własności lokalu (hipoteczne). Prawo własnościowe lub prawo odrębnej własności do lokalu użytkowego, w tym do garażu, jest prawem samoistnym nie związanym z prawem do lokalu mieszkalnego. Wynajmowanie lokali nie wymaga zgody spółdzielni, jeżeli nadal są użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.
- **PODZIAŁ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH NA ODRĘBNE NIERUCHOMOŚCI** – Spółdzielnia dokona podziału zasobów na odrębne, wydzielone nieruchomości, dla których będzie prowadziła oddzielną ewidencję przychodów i kosztów.
- **NAJEM LOKALI** – Z uwagi na nieopłacalność dla ogółu członków znacznie ograniczono najem lokali mieszkalnych, „ożywiono” czynsz umowny dla

- garaży najemnych oraz wprowadzono możliwość przekształcenia umów najmu lokali mieszkalnych i garaży na spółdzielcze prawo do lokalu.
- **OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI** – od 15.01.2003 r., solidarnie z członkiem lub właścicielem nie będącym członkiem, za opłaty należne Spółdzielni odpowiadają:
 - stale zamieszkujące z nim pełnoletnie osoby,
 - osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - osoby nie będące członkami a posiadające własnościowe prawo do lokalu.
- **FORMY PRZEKSZTAŁCEŃ PRAW DO LOKALI I KOSZTY** – lokatorskie prawo do lokalu można przekształcić na własnościowe prawo lub w odrębną własność, własnościowe prawo do lokalu, w tym do garażu można przekształcić w odrębną własność. Prawo najmu do lokalu mieszkalnego można przekształcić na wszystkie prawa do lokalu według uznania, a prawo najmu garażu na prawo własnościowe lub prawo odrębnej własności. Przychody związane z uzupełnieniem wkładów zasila fundusz remontowy.
- **BONIFIKATY** – każdy członek Spółdzielni, a także małżonek i osoby bliskie, jeżeli nabyły prawo do lokalu po byłym członku i wspólnie z nim zamieszkiwały otrzymają bonifikatę w wysokości 25% wymaganej różnicy pomiędzy wkładem mieszkaniowym a wkładem budowlanym z możliwością rozłożenia na raty tej należności – dzięki takim bonifikatom zapłacą tyle samo, ile zapłaciliby przed zmianą przepisów. W razie uzyskania prawa do lokalu, dotychczasowi najemcy otrzymają bonifikatę w wysokości 15% wymienionej należności.
- **KREDYTY** – Spółdzielnia jak dotąd może zaciągać zobowiązania finansowe, jeżeli jednak kredyt wymaga zabezpieczenia w formie hipoteki, może to nastąpić jedynie na nieruchomości dla potrzeb której będą przeznaczone środki finansowe i za pisemną zgodą większości zainteresowanych osób.
- **PROCEDURY UDOSTĘPNIENIA LOKALU** – w razie awarii lub zagrożenia powstania szkody, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności policji, a jeśli to konieczne, również przy udziale straży pożarnej. Członek Spółdzielni jest obowiązany udostępnić lokal również w celu dokonania okresowego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu itp. sprawach określonych w art. 6! usm.

Szanowny Sąsiedzie!

Statut jest jakby instrukcją obsługi naszego, wspólnego spółdzielczego samochodu. Nowe czasy, nowa technika stawiają przed Tobą trudne wyzwania. Przyjdź na nasze zebranie grupy członkowskiej, przyjdź ze swoimi pomysłami, które mogą nam wszystkim pomóc, przyjdź i zapytaj, jeżeli czegoś nie wiesz! Jesteśmy do Twojej dyspozycji! Zapraszamy!

Komisja Statutowa

BĄDŹMY SOLIDARNI W PONOSZENIU OPŁAT

W trosce o coraz lepsze zadowolenie z zamieszkiwania w spółdzielczym mieszkaniu niezbędny jest solidaryzm wszystkich członków w korzystaniu z ich praw i wypełnianiu obowiązków.

SOLIDARNOŚĆ?! Czym jest dla nas, członków Spółdzielni „Miła”? Otóż jest i zawsze być powinna niezwykle istotną cechą naszych działań, jest niezbędna dla poprawnego funkcjonowania a nawet istnienia każdej grupy osób, którą łączy wspólnota celów i interesów, jest warunkiem koniecznym skuteczności działań na rzecz dobra wspólnego. To nie budzące wątpliwości stwierdzenie powinno nieustannie funkcjonować pośród nas, członków **naszej** Spółdzielni „Miła”. Stanowimy przecież dobrowolne zrzeszenie licznej grupy osób posiadających mieszkania i prowadzących działalność w interesie wszystkich, zarządzamy naszym wspólnym, prywatnym majątkiem jesteśmy więc grupą osób, którą łączy wspólnota interesów.

Masz powinności i prawa

Jako spółdzielcy prowadzimy działalność na zasadzie zerowego wyniku finansowego a prościej mówiąc, ile zbierzemy złotych, tyle możemy wydać. Źródłem przychodów, przeznaczonych na koszty eksploatacji, utrzymanie budynków i wspólnego mienia, są opłaty. Każdy z nas ma obowiązek wnieść co miesiąc opłat w wysokości zależnej od powierzchni posiadanego lokalu i liczby zamieszkałych osób. Ponoszone przez nas opłaty są niższe od rzeczywistych kosztów dzięki dodatkowym przychodom pochodzącym z wynajmu lokali użytkowo-handlowych, z dzierżawy terenów i z reklam umieszczanych na naszym terenie lub na budynkach. Pomimo tych korzyści opłaty są wysokie w stosunku do naszych dochodów osobistych, dlatego też Rada Nadzorcza podejmuje decyzje o kolejnej zmianie tych opłat, po rzetelnej analizie potrzeb i możliwości, z odpowiedzialnością i z ogromną troską o los najbiedniejszych. W razie wątpliwości każdy może kwestionować wysokość opłat i może dochodzić swoich racji

w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym a następnie na drodze sądowej. Mamy więc ustawowo gwarantowany wpływ na poprawność finansowych decyzji władz naszej Spółdzielni i nie chodzi w tym przypadku o z góry założony brak zaufania a jedynie o ustawiczną kontrolę ich poczynić.

Możesz liczyć na pomoc

W Spółdzielni funkcjonuje system pomocy dla osób, które mają trudności finansowe. Wymienię niektóre formy tej pomocy: 1/ fundusze gminne, 2/ fundusz społeczny Spółdzielni, 3/ rozłożenie należności na raty. Ze wsparcia finansowego mogą korzystać osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej lub dotknięte zdarzeniami losowymi. Powinniśmy wiedzieć, że pomoc socjalna gminy jest znacząca i nie należy o tym zapominać, zaś zakres pomocy społecznej Spółdzielni zależy jednak od terminowości wnoszenia opłat przez nas wszystkich. Niestety z żalem należy odnotować fakt, że zaległości czynszowe są duże i wynoszą na koniec minionego roku: za lokale mieszkalne 830.316 zł i lokale użytkowe 427.657 zł (w tym zasądzone wyrokami sądowymi 268.000 zł.),

Warto podkreślić, że naszymi dłużnikami bardzo często nie są osoby biedne a wręcz przeciwnie osoby zamożne. Wysoce naganną i niemoralną jest sytuacja, w której każdy z nas finansuje lub inaczej mówiąc „ma na utrzymaniu” pewną ilość członków Spółdzielni. Co możemy my członkowie Spółdzielni zrobić, aby zmienić taką sytuację? Myślę, że możliwe jest oddziaływanie na sąsiadów, aby Kowalski nie musiał płacić czynszu za Nowaka, bo w przeciwnym przypadku Kowalski będzie zmuszony zamienić mieszkanie większe na mniejsze, a Nowak dalej będzie z nas drwił!

...a jeżeli zapomnieliście o obowiązkach?

Przepisy prawne wiążące Spółdzielnię, w tym Statut, mając na uwadze interesy każdego z nas i poszanowanie norm współżycia społecznego, obligują władze Spółdzielni do egzekwowania należnych opłat. Chodzi przykładowo o naliczanie odsetek za zwłokę, wezwanie do zapłaty, rozmowy z dłużnikami z udziałem członków Rady Nadzorczej i ostatecznie pozbawienie członkostwa w Spółdzielni. Rada Nadzorcza i Zarząd badają każdą sytuację i podejmują odpowiednie decyzje dla ściągnięcia należności.

Kto jeszcze powinien Ci pomóc ?

Można przypuszczać, iż dla zahamowania widma bankructwa spółdzielni mieszkaniowych, ustawodawca w znowelizowanej „Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych” przewidział bardzo ważne środki egzekwowania długów. Otóż za opłaty, solidarnie z członkami spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Inną formą represji wobec niesolidnych, a może niesolidarnych dłużników jest możliwość zlicytowania lokalu w przypadku dużych zaległości z zapłatą należności. Popieram te zasady bez zastrzeżeń jako zgodne z moim poczuciem sprawiedliwości.

Ambicją nas wszystkich powinno być dążenie, aby żyło nam się coraz lepiej w naszych domach. Spełnienie takich marzeń jest jednak bezpośrednio związane z wielkością posiadanych środków finansowych.

Bądźmy więc solidarni w spełnianiu naszych obowiązków, a nasze pragnienia będą w zasięgu ręki!

inż. Stanisław Krysztofiak
Przewodniczący Komisji Statutowej

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU A ODRĘBNA WŁASNOŚĆ

Spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania

Mieszkaniem zarządza spółdzielnia. Prawo do lokalu jest niezbywalne. Mieszkania nie można sprzedać, darować, zapisać w spadku, nie można wziąć kredytu, obciążyć mieszkania hipoteką.

Wynajęcie mieszkania nie wymaga zgody spółdzielni, pod warunkiem, że nie wiąże się to ze zmianą sposobu korzystania z lokalu.

Lokatorskie prawo można przekształcić na spółdzielcze własnościowe lub na prawo odrębnej własności.

Koszty przekształcenia na spółdzielcze własnościowe wynoszą:

- Uzupełnienie wkładu budowlanego, którego wysokość to wartość rynkowa mieszkania wyliczona przez rzeczoznawcę, od której spółdzielnia odlicza wkład mieszkaniowy. Za wycenę płaci członek spółdzielni (koszt od 500 do 1000 zł.).
- Istnieje możliwość uzyskania bonifikaty zgodnie z zasadami określonymi w statucie spółdzielni.

Prawo lokatorskie można przekształcić również na prawo odrębnej własności. W tym celu należy:

- Uzupełnić wkład budowlany.
- Uregulować ewentualne zobowiązania wobec spółdzielni przypadające na dany lokal.
- Dokonać opłat notarialnej i za założenie księgi wieczystej

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

jest prawem ograniczonym. Nie jest prawem związanym z gruntem. Właścicielem gruntu i budynku jest spółdzielnia. Prawo to jest związane z członkostwem w spółdzielni. Własnościowe prawo do lokalu można sprzedać, darować, zapisać w testamencie. Dla spółdzielczego własnościowego prawa można założyć księgę wieczystą lecz jest to konieczne tylko wtedy, gdy zamierzamy wziąć kredyt. Przy sprzedaży lub darowaniu spółdzielczego własnościowego prawa potrzebne jest zaświadczenie ze spółdzielni (w przypadku mieszkania, dla którego założona jest księga wieczysta,

wymagany jest również sądowy wypis z księgi wieczystej) do sporządzenia aktu notarialnego. Sprzedaż lub darowizna jest skuteczna dopiero wówczas, gdy kupujący lub obdarowany zostanie przyjęty w poczet członków spółdzielni.

Spółdzielcze własnościowe prawo może należeć do kilku osób lecz członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich lub małżonkowie. Na wynajęcie mieszkania nie jest wymagana zgoda spółdzielni o ile nie wiąże się to ze zmianą funkcji lokalu np. z mieszkalnego na użytkowy (sklep, pracownia, biuro, zakład usługowy).

Koszt przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność wynosi:

- Spłata wszelkich ewentualnych zobowiązań wobec spółdzielni związanych z lokalem.
- Opłata notarialna w wysokości jednej trzeciej najniższego wynagrodzenia.
- Opłata za założenie księgi wieczystej i wpis do niej w wysokości jednej trzeciej najniższego wynagrodzenia.

Aktualna wysokość najniższego wynagrodzenia wynosi ok. 800 zł.

Odrębna własność lokalu jest związana z gruntem. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, spółdzielnia zawiera umowę w formie aktu notarialnego. Konieczny jest również wpis do księgi wieczystej. Właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej. Nieruchomością wspólną jest grunt oraz części budynku takie jak np. klatki schodowe, korytarze, pralnie. Mieszkanie będące odrębną własnością można sprzedać, darować, zapisać w spadku, wziąć kredyt pod hipotekę. Może należeć do kilku osób. Na wynajęcie mieszkania nie jest wymagana zgoda spółdzielni. Właściciel mieszkania hipotecznego może zrezygnować z członkostwa w spółdzielni. Mieszkaniem hipotecznym zarządza spółdzielnia lub wspólnota mieszkaniowa. Wspólnota może powstać dopiero wówczas, gdy wszyscy lokatorzy budynku będą mieli tytuły odrębnej własności mieszkań i zrezygnują z członkostwa w spółdzielni. Wspólnota może wybrać sobie do zarządzania i sprzątania np. prywatną spółkę. (Rz.)

NASI PRZYJACIELE

W wielu lokalach mieszkalnych, razem z nami przebywają pieski nasi przyjaciele. Posiadanie pieska, oprócz naszej radości i bezpieczeństwa stwarza poważne zagrożenie dla osób innych, a szczególnie dla dzieci.

Trzymanie pieska wiąże się ze spełnieniem na co dzień obowiązków prawnych, medycznych oraz zapewnieniem bezpieczeństwa psu, jak również osobom znajdującym się wokół niego w czasie spacerów. Sprawy te regulują przepisy podejmowane przez samorządy państwowe i spółdzielcze. Do podstawowych należą przygotowanie pieska do spaceru a więc: smycz, numerki ewidencyjne, kaganiec i torebka na nieczystości. Płacenie symbolicznego podatku nie zwalnia nikogo z wypełniania na co dzień tych obowiązków.

Miejmy na uwadze również, że piaskownice przeznaczane są tylko dla naszych dzieci!

Wiele budynków na naszym osiedlu ma układ hotelowy. Na jednej kondygnacji znajduje się często więcej niż dziesięć mieszkań i w połowie z nich, w czasie przebywania poza domem, przebywają same psy. Przechodząc korytarzem rozpoczyna się potworne szczenie psów różnej rasy, od ratlerka, jamnika do wilczura, psów z rodowodem jak i mieszańców.

Znane są przypadki, że właściciele psów w piątki wyjeżdżają z domu, ale bez pieska powrót następuje w poniedziałek. Pies przebywa sam przez dwie, trzy doby proszę sobie wyobrazić jego zachowanie.

Pamiętajmy o tym, że psy przebywają w pomieszczeniach mieszkalnych, ściany nie są dźwiękoszczelne, a obok nas mieszkają ludzie.

Zebrania Grup Członkowskich

Zarząd Spółdzielni po przeprowadzeniu uzgodnień z przewodniczącymi Rad Grup Członkowskich ustalił następujące terminy zebrań:

Grupa Członkowska „Esperanto”	01.04. 2003 r. (wtorek)
Grupa Członkowska „Smocza”	02.04. 2003 r. (środa)
Grupa Członkowska „Niska”	07.04. 2003 r. (poniedziałek)
Grupa Członkowska „Anielewiczka”	10.04. 2003 r. (czwartek)
Grupa Członkowska „Stawki”	14.04. 2003 r. (poniedziałek)

Zebrania wszystkich grup odbędą się w siedzibie Gimnazjum Nr 49 przy ul. Smoczej 19 o godzinie 17³⁰

Walne Zebranie Przedstawicieli odbędzie się w dniu **12 czerwca** o godzinie 17.00 w siedzibie Zespołu Szkół Poligraficznych przy ul. Stawki 14 w Warszawie.

Listy i uwagi prosimy kierować, do Rady Nadzorczej z dopiskiem INFORMATOR lub przekazywać bezpośrednio w czasie poniedziałkowych dyżurów członków RN