



Szanowni Czytelnicy!

W okresie od 31 marca do 9 kwietnia odbyły się w naszej Spółdzielni doroczne Zebrania Grup Członkowskich.

Sprawozdania Zarządu, Rady Nadzorczej i Rad Osiedlowych za rok 2002 zostały przyjęte, członkowie zapoznali się też z projektami uchwał, kierowanymi do Zebrania Przedstawicieli. Szczególne zainteresowanie wzbudził projekt zmian w Statucie w kontekście uwłaszczenia i przywrócenia własnościowego prawa do mieszkania.

W dyskusji podczas Zebrań najwięcej wypowiedzi dotyczyło stanu technicznego budynków i ich otoczenia, w szczególności docieplania ścian, naprawy chodników i przejść, utrzymania zieleni i placów zabaw. Na każdym Zebraniu zgłaszano problem braku miejsc parkingowych na osiedlach oraz terenów rekreacyjno-sportowych. Mówiono też o czystości i porządku nie tylko na terenach spółdzielczych, ale i w najbliższym sąsiedztwie — przy czym na wszystkich Zebraniach usłyszeliśmy pochwały pod adresem gospodarzy domów utrzymujących porządek w naszych zasobach, natomiast krytycznie oceniano czystość i porządek na terenach należących do innych właścicieli. Sporo miejsca w dyskusji zajęły konflikty międzysąsiedzkie, głównie powstające na tle zakłócania porządku domowego.

Wszystkie te problemy znalazły swoje odzwierciedlenie w treści zgłaszanych wniosków. Łącznie na wszystkich 8 Zebraniach przyjęto ich 31. Będą realizowane, w miarę możliwości i zależnie od kompetencji, przez Radę Nadzorczą, Rady Osiedlowe oraz Zarząd, administracje osiedlowe i służby techniczne Spółdzielni do końca roku.

Wcześniej niż w latach poprzednich, bo 25 kwietnia, odbyło się tegoroczne Zebranie Przedstawicieli Członków OSM.

Porządek obrad ZPCz. był bardzo obszerny, podjęto 20 uchwał i rozpatrzono 8 zgłoszonych wniosków, jednak najważniejszą decyzją było uchwalenie zmian do naszego Statutu, wynikających z ustawy z dn. 19.12.2002 r. „O zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”.

W bieżącym numerze naszego „Biuletynu” przedstawiamy obszernie omówienie przepisów prawnych dotyczących własności lokali mieszkalnych w spółdzielniach mieszkaniowych, wynikających z obowiązujących obecnie ustaw. Wszystkie omówione przepisy znalazły się w Statucie OSM.

Jerzy Okulicz
Prezes Zarządu OSM

Ustawy regulujące stosunki prawne w spółdzielniach mieszkaniowych

Obecny stan prawny spółdzielczości mieszkaniowej regulują ustawy:

- Z dn. 16.09.1982 r. **Prawo spółdzielcze** (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288, z późn. zmianami);
- Z dn. 15.12.2000 r. **o spółdzielniach mieszkaniowych** (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, z późn. zmianami);
- Z dn. 19.12.2002 r. **o zmianie ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw** (Dz. U. Nr 240, poz. 2058);
- Z dn. 21.06.2001 r. **o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego** (Dz. U. nr 71, poz. 733, z późn. zmianami);
- Z dn. 21.08.1997 r. **o gospodarce nieruchomościami** (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z późn. zmianami);
- Z dn. 30.11.1995 r. **o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych** (Dz. U. z 1996 r. Nr 5 poz. 32, ze zmianami);
- Z dn. 24.06.1994 r. **o własności lokali** (Dz. U. z 2000 Nr 29, poz. 355).

Spółdzielcze prawo mieszkaniowe

Nad nowelizacją prawa spółdzielczego nasz parlament pracował od 1998 roku, tworząc pod ostrzałem opinii publicznej kolejne projekty ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Została uchwalona 15 grudnia 2000 r., a ostateczna (?) jej wersja, znowelizowana ustawą z 21 grudnia 2001 r., ustawą z 19 grudnia 2002 r. oraz wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 29 maja 2002 r., właśnie wchodzi w życie.

Obecnie, zgodnie z obowiązującym stanem prawnym, w spółdzielniach mieszkaniowych mogą funkcjonować i być ustanawiane następujące rodzaje praw do lokali:

- **spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,**
- **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,** w tym również garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
- **prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego,** w tym również garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
- **najem lokalu mieszkalnego lub użytkowego.**

Spółdzielcze prawo mieszkaniowe

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

*Rozdział 2, art. 9–16 ustawy
o spółdzielniach mieszkaniowych*

Było to prawo powszechnie ustanawiane przed rokiem 1989, gdy spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe finansowane było z kredytów bankowych udzielanych na bardzo korzystnych warunkach i częściowo umarzalnych.

Obecnie spółdzielnie mogą budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, finansując część kosztów budowy ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych przez spółdzielnię.

Z pojęciem lokatorskiego prawa do lokalu wiąże się pojęcie wkładu mieszkaniowego. **Wkład mieszkaniowy** to część kosztu budowy przypadająca na dany lokal, ustalona jako różnica między pełnym kosztem budowy a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych źródeł. W większości budynków realizowanych przed 1989 rokiem wysokość wkładu mieszkaniowego wynosiła 50% kosztu budowy, z czego przed przydziałem członek wpłacał 10%, a pozostałą część spłacał w miesięcznych ratach łącznie z czynszem przez 40 lat.

Mieszkańcy budynków zrealizowanych w latach 1989–1992 kredyt spłacają na odrębnych zasadach, określonych ustawą z dnia 30 listopada 1995 r. *O pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych*, a jego wysokość podlegająca spłacie przez członków jest zróżnicowana w zależności od obowiązujących w danym momencie zasad kredytowania.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego:

- może należeć do jednej osoby albo do małżonków;
- jego ustanowienie następuje w formie umowy zawieranej pomiędzy spółdzielnią a członkiem spółdzielni (poprzednio wydawany był przydział lokalu);
- stosuje się do niego odpowiednio przepisy o ochronie własności;
- jest niezbywalne (nie można go sprzedać, darować), nie przechodzi na spadkobierców (ale tylko prawo, zwaloryzowany wkład mieszkaniowy jest przedmiotem dziedziczenia), nie podlega egzekucji (nie może być np. zajęte przez komornika);
- wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z mieszkania lub zmianą przeznaczenia tego mieszkania bądź jego części (np. na działalność gospodarczą). Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość czynszu (np. zmiana liczby zamieszkałych osób), członek jest obowiązany

zany do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tym fakcie;

- po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu — małżonek ten, o ile nie jest członkiem spółdzielni, powinien uzyskać członkostwo w spółdzielni;
- z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, nie wygasa i z mocy prawa przypada drugiemu małżonkowi — małżonek ten, o ile nie jest członkiem spółdzielni, powinien uzyskać członkostwo w spółdzielni;
- w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu przysługują zamieszkałym z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim (krewnym);
- w wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie (spadkobiercy) wkład mieszkaniowy, waloryzowany na podstawie wartości rynkowej lokalu, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Nowelizacja wprowadzona ustawą z 19 grudnia 2002 r., która weszła w życie 15 stycznia 2003 r., przywróciła wstrzymaną ustawą z 15 grudnia 2000 r. możliwość przekształcenia prawa lokatorskiego w prawo własnościowe. W naszej spółdzielni z tej możliwości może skorzystać 1500 członków, gdyż tyłu ma jeszcze spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

*Rozdział 2¹, art. 17¹–17¹⁹ ustawy
o spółdzielniach mieszkaniowych*

Do lokalu własnościowego odnosi się **wkład budowlany**, który jest całością kosztów budowy tego lokalu.

- ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu następuje w formie umowy zawieranej pomiędzy spółdzielnią a członkiem spółdzielni (poprzednio wydawany był przydział lokalu);
- członek posiadający to prawo może dla takiego lokalu założyć księgę wieczystą i ustanowić hipotekę na lokalu (np. w razie zaciągnięcia kredytu bankowego);
- prawo to może być przedmiotem egzekucji, czyli może być np. zajęte przez komornika lub też może być na nim ustanowiona hipoteka przymusowa;
- prawo to może należeć do kilku osób;

- spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy lokalu własnościowego (w tym również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta), jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu;
- jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa (w interesie spadkobierców leży określenie, kto i jakie czynności może w ich imieniu wykonywać); ustawa przewiduje, że jeśli spadkobiercy nie wskażą w terminie jednego roku takiego pełnomocnika, uczyni to sąd w postępowaniu nieprocesowym;
- wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części (np. na działalność gospodarczą). Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość czynszu (np. zmiana liczby zamieszkałych osób), członek jest obowiązany do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tym fakcie.

Prawo odrębnej własności lokalu

*Rozdział 3, art. 18–27¹ ustawy
o spółdzielniach mieszkaniowych*

Prawo to zostało wprowadzone ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. *O spółdzielniach mieszkaniowych*. Procedurę przekształcenia dotychczasowych spółdzielczych praw do mieszkania w prawo własności powszechnie nazywane jest uwłaszczeniem członka spółdzielni.

- ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu następuje na podstawie umowy zawieranej pomiędzy spółdzielnią a jej członkiem, sporządzanej w formie aktu notarialnego;
- prawo to jest zbywalne, przechodzi na spadkobierców i może być przedmiotem egzekucji, czyli może być np. zajęte przez komornika lub też może być na nim ustanowiona hipoteka przymusowa;
- prawo odrębnej własności lokalu może należeć do kilku osób;
- jeżeli prawo to należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom; w wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia;
- spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa odrębnej własności lokalu (w tym również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta), jednak osoba, na rzecz której ustanowiono prawo odrębnej własności lokalu, nie musi być członkiem spółdzielni;
- jeśli właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni długotrwale zalega z zapłatą należnych od niego opłat, lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko

obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych lokali uciążliwym — sąd może orzec o sprzedaży jego lokalu w drodze licytacji.

Przekształcanie prawa do lokalu

Na wniosek członka spółdzielni posiadane przez niego prawo do lokalu może być przekształcone:

- a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu:**
 - w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - w prawo odrębnej własności lokalu,
- b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu:**
 - w prawo odrębnej własności lokalu.

Przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

*Art. 11¹ ustawy
o spółdzielniach mieszkaniowych*

Prawie przez dwa lata nie wolno było dokonywać takich przekształceń, gdyż tę możliwość zlikwidowała ustawa z 15 grudnia 2000 r. Dopiero wejście w życie ustawy z 19 grudnia 2002 r., czyli od 15 stycznia 2003 r. przywróciło możliwość przekształcania lokatorskiego prawa do mieszkania w prawo własnościowe. Tak jak poprzednio, aby dokonać takiego przekształcenia członek spółdzielni musi wpłacić różnicę między wkładem budowlanym a wkładem mieszkaniowym, przy czym na poczet wkładu budowlanego zalicza się zwaloryzowany wkład mieszkaniowy.

Jednak pojawiła się tu pewna przeszkoda, blokująca na jakiś czas dokonywanie takiego przekształcenia: otóż zasady rozliczeń z tytułu przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe przepisy nowej ustawy nakazały umieścić w statucie spółdzielni (dotychczas ustalała to Rada Nadzorcza w uchwalonych regulaminach). Na wprowadzenie tego zapisu do swoich statutów (a ponadto dokonanie innych zmian zgodnie z ustawą z 19 grudnia 2002 r.) spółdzielnie mają termin do końca bieżącego roku.

W naszej Spółdzielni nowelizacja Statutu została opracowana w pierwszych miesiącach bieżącego roku, aby jak najszybciej uchwalić nowy Statut. Do 9 kwietnia odbyły się Zebrania Grup Członkowskich, a obradujące 25 kwietnia ZPCz. uchwaliło zmiany do Statutu. Zaczną obowiązywać po zarejestrowaniu ich przez sąd — trudno przewidzieć, jak szybko to nastąpi.

Orientacyjne koszty przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu ponoszone przez spółdzielcę:

- uzupełnienie wkładu budowlanego wg zasad określonych statutem spółdzielni.

Dalszy ciąg na str. 4–5

Spółdzielcze prawo mieszkaniowe

Dalszy ciąg ze str. 1-3

Zasady te w Statucie OSM, znowelizowanym przez tegoroczne Zebranie Przedstawicieli, zawiera § 19. W ustępach od 10 do 12 przewiduje ulgę, polegającą na tym, iż:

„10. Płatność różnicy między wymaganym wkładem budowlanym a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym w wysokości do 50% tej różnicy może być rozłożona na oprocentowane raty miesięczne płatne w okresie 2 lat.

11. Jeśli przed podpisaniem umowy o przekształcenie prawa do lokalu członek wpłaci co najmniej 80% różnicy między wymaganym wkładem budowlanym a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, można zawiesić płatność pozostałej części na 5 lat. Po upływie okresu zawieszenia kwota ta podlega umorzeniu.

Zawieszona płatność staje się natychmiast wymagalna wraz z odsetkami, jeśli przed upływem okresu zawieszenia członek:

a) zbędzie spółdzielcze prawo do lokalu; warunek ten nie dotyczy zbycia prawa w drodze darowizny na rzecz zstępnych lub wstępnych członka oraz nabycia prawa przez spadkobiercę członka,

b) złoży wniosek o przeniesienie własności lokalu.

12. Wysokość oprocentowania rat wkładu budowlanego wymienionych w ust. 10 oraz odsetek od zawieszonych płatności wkładu budowlanego podlegającego zwrotowi w przypadkach określonych w ust. 11 pkt 1 i 2 określi Rada Nadzorcza Spółdzielni w drodze uchwały.”

- koszt sporządzenia operatu szacunkowego wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może nastąpić po spełnieniu następujących czynności:

- złożenie wniosku o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo;
- określenie wartości rynkowej zajmowanego lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego, powołanego na wniosek i koszt zainteresowanego członka;
- uzupełnienie wkładu budowlanego.

Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności

Art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Aby przekształcić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w prawo odrębnej własności, członek Spółdzielni powinien:

- dokonać pełnej spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
- dokonać spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku (za modernizację uważa się trwałe ulepszenie lub unowocześnienie

istniejącego budynku, powodujące zwiększenie wartości użytkowej budynku lub lokalu);

- spłacić zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego i innych związanych z utrzymaniem lokalu;
- wpłacić różnicę między wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego; wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy powołany na wniosek i koszt członka spółdzielni; wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

Orientacyjny koszt przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu:

- wpłata różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym (przykładowo: rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową mieszkania o powierzchni 50 m² w wysokości 1.000 zł/m² czyli kwotę 50.000 zł.; wkład mieszkaniowy wniesiony przez członka stanowił 50% kosztu budowy; różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym podlegająca wpłacie wynosi (50.000 — 25.000 = 25.000),
- koszt sporządzenia operatu szacunkowego wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
- opłata za zawarcie umowy notarialnej wynosząca 1/3 najniższego wynagrodzenia (na dzień 31 stycznia stanowi to kwotę 253,33 zł.);
- opłata za założenie i wpis do księgi wieczystej wynosząca 1/3 najniższego wynagrodzenia (na dzień 31 stycznia 2003 r. stanowi to kwotę 253,33 zł).

Przekształcenie własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności

Art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Aby dokonać takiego przekształcenia członek spółdzielni powinien:

- dokonać pełnej spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- spłacić przypadające na jego lokal uzupełnienie wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku (za modernizację uważa się trwałe ulepszenie lub unowocześnienie istniejącego budynku, powodujące zwiększenie wartości użytkowej budynku lub lokalu);
- spłacić zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego i innych związanych z utrzymaniem lokalu.

Orientacyjny koszt przekształcenia własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu:

- opłata za zawarcie umowy notarialnej wynosząca 1/3 najniższego wynagrodzenia (na dzień 31 stycznia 2003 r. stanowi kwotę 253,33 zł);
- opłata za założenie i wpis do księgi wieczystej wynosząca 1/3 najniższego wynagrodzenia (na dzień 31 stycznia 2003 r. stanowi to kwotę 253,33 zł).

Przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu z nie spłaconym kredytem

Mieszkania objęte ustawą z dn. 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych...

Mieszkań takich jest w naszej Spółdzielni 300.

Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z nie spłaconym kredytem może być przekształcone na prawo własnościowe na podstawie przepisów ustawy z dn. 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.

Podstawowym warunkiem jest spłacenie zadłużenia kredytowego zgodnie z zasadami określonymi przez cytowaną wyżej ustawę.

Dalsze postępowanie i wysokość poniesionych kosztów są analogiczne jak przy przekształcaniu pozostałych mieszkań lokatorskich we własnościowe lub w odrębną własność.

Obowiązki spółdzielni dotyczące realizacji wniosków o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokali w prawo własności

Art. 41-43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

1. W celu określenia przedmiotu odrębnej własności lokali spółdzielnia zobowiązana jest podjąć czynności związane z **rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, a także ewidencją gruntów i budynków.**

Spółdzielnia ma obowiązek określić przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali, niezależnie od tego, ilu członków złożyło do tej pory wnioski o uwłaszczenie — ponieważ termin składania wniosków nie jest ograniczony i każdy spółdzielca, w dowolnym dla siebie czasie, może to zrobić. Prace przygotowawcze zleca się specjalistycznym firmom stosując przepisy ustawy z dn. 10.06.1994 r. *O zamówieniach publicznych* (Dz. U. z 2002 r. Nr 72). W ubiegłym roku opracowano w naszej Spółdzielni kalkulację kosztów tych prac, z której wyliczono koszt przypadający na 1 lokal w wysokości 3,81 zł miesięcznie przez 2 lata. Rada Nadzorcza 18 grudnia 2002 r. uchwaliła kwotę 3,81 zł jako zaliczkę uiszczaną w opłacie czynszowej od 1 stycznia 2003 r. Zaliczka ta zostanie rozliczona po otrzymaniu ze Skarbu Państwa refundacji kosztów prac uwłaszczeniowych, zgodnie z art. 41 ust. 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Określić przedmiot odrębnej własności lokali i powiadomić o tym osoby, którym przysługuje prawo uwłaszczenia, w ustawowych terminach:

- W ciągu 24 miesięcy od złożenia pierwszego wniosku o uwłaszczenie w danej nieruchomości spółdzielnia określi, w formie uchwały Zarządu, przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali w tej nieruchomości.
- Projekty tych uchwał zostają wyłożone w siedzibie spółdzielni na co najmniej 21 dni do wglądu zainteresowanych członków. W naszej Spółdzielni ta czynność zostanie rozpoczęta w maju i będzie trwała do momentu wyłożenia

uchwał dotyczących wszystkich wyodrębnionych nieruchomości.

- Z 7-dniowym wyprzedzeniem osoby, którym te uchwały dotyczą i którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności lokalu, zostają powiadomione przez spółdzielnię o wyłożeniu do wglądu projektów uchwał Zarządu w sprawie uwłaszczenia.
- Upoważnione osoby mają prawo zgłaszać pisemnie do zarządu spółdzielni wnioski i zastrzeżenia do projektów uchwał. Termin składania wniosków upływa po 14 dniach od zakończenia okresu wyłożenia uchwał.
- Zarząd spółdzielni w ciągu miesiąca po upływie terminu składania wniosków musi je rozpatrzyć i w ciągu dalszych 14 dni podjąć nową uchwałę, odnoszącą się do zgłoszonych wniosków. W ciągu 14 dni od podjęcia skorygowanej uchwały Zarząd spółdzielni powiadamia zarówno wnioskodawców, jak i pozostałe osoby. Osoby te mają prawo w ciągu 30 dni od doręczenia uchwały zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z prawem lub jeśli narusza ich interes prawny lub uprawnienia.

3. Uchwała Zarządu wchodzi w życie po upływie 2 miesięcy od jej podjęcia, jeżeli nie zostanie zaskarżona do sądu.

4. Uchwała, o której mowa, musi zawierać:

- oznaczenie nieruchomości obejmującej budynki, na których ustanawia się odrębną własność lokali.
- Rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych;
- Wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, związanych z odrębną własnością każdego lokalu;
- Oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali;
- Przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
 - kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
 - dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek,
 - uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku modernizacji budynku,
 - kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w których znajduje się lokal.

Bonifikata w cenie gruntu

Art. 35 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Budynki naszej Spółdzielni położone są na gruntach należących do gminy Olsztyn, oraz w niewielkiej części na gruntach gminy Dywity, oddanych Spółdzielni w wieczyste użytkowanie.

Zgodnie z przepisami obowiązującymi jeszcze do końca ubiegłego roku, aby uzyskać własność gruntów będących we władaniu jednostek samorządu terytorialnego, spółdzielnie musiałyby je kupić za cenę rynkową.

Dokończenie na str. 6

Spółdzielcze prawo mieszkaniowe

Dokonczenie ze str. 4-5

Zarząd OSM już w połowie ubiegłego roku rozpoczął starania o uzyskanie bonifikat w cenie wykupu gruntów od gminy. Przygotowaliśmy wniosek w tej sprawie z bardzo szerokim uzasadnieniem, kierując go do Zarządu Miasta. Ponieważ nie został przyjęty, przygotowaliśmy projekt uchwały Rady Miasta, który uzyskał poparcie kilku radnych i zgłoszony na sesji RM. Uchwałę tę Rada Miasta Olsztyn podjęła na sesji nadzwyczajnej 9 października 2002 roku, jednak wojewoda warmińsko-mazurski uchylił ją w trybie nadzoru. Po wyborach samorządowych radni nowej kadencji, należący do klubu „Olsztyn — Nasz Dom” złożyli w listopadzie 2002 r. wniosek o podjęcie przez Radę Miasta Olsztyn uchwały w sprawie zaskarżenia decyzji wojewody do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

O przebiegu „kampanii” pod hasłem „bonifikaty dla spółdzielców” informowaliśmy szczegółowo czytelników naszego biuletynu, pisała też o tym obszernie prasa olsztyńska. Jednak mimo w tym wypadku rażąco niesprawiedliwego traktowania spółdzielców mogło się wydawać, że tak już zostanie.

Sprawa stała się głośna w całym kraju, została zauważona też przez parlamentarzystów i w ustawie z 19 grudnia 2002 roku znalazł się zapis zezwalający właściwemu organowi samorządu terytorialnego udzielić bonifikaty spółdzielniom mieszkaniowym przy nabywaniu przez nie prawa własności gruntu w celu przeniesienia własności na członków spółdzielni. W ślad za tym Rada Miasta Olsztyn podjęła uchwałę o udzielaniu bonifikaty w wysokości 90% wartości rynkowej gruntów należących do gminy Olsztyn, będących dotąd w wieczystym użytkowaniu spółdzielni mieszkaniowych.

Zarząd OSM, w interesie spółdzielców mieszkających w Dywitach, skierował do przewodniczącego Rady Gminy Dywity wniosek o podjęcie przez tę Radę analogicznej uchwały jak w Olsztynie.

ZARZĄD OSM

KASY OSM

ul. Szarych Szeregów 5

Od stycznia 2003 r. punkt kasowy w siedzibie Spółdzielni czynny jest w następujące dni:

- poniedziałek — piątek 8.00 — 15.30
- sobota 9.00 — 13.00
- każde 4 dni robocze przed ostatnim dniem miesiąca 8.00 — 17.00

ul. Sybiraków 2

Punkt kasowy czynny jest w następujących dniach:

- od 10 do ostatniego dnia miesiąca w dni robocze oprócz sobót 10.00 — 16.00
- w ostatnią sobotę miesiąca 9.00 — 14.00

W punktach kasowych Spółdzielni przyjmowane są również opłaty za telefon, energię elektryczną z Rejonu Olsztyn oraz telewizję kablową „Vectra”. Prowizja od powyższych opłat wynosi 2 zł.

DYŻURY

Zarząd OSM

Prezes Zarządu OSM Jerzy Okulicz
Wiceprezes ds. technicznych Waław Lisowski
Członek Zarządu, główna księgowa Elżbieta Zawadka

przyjmują spółdzielców w sprawach członkowskich w biurze Spółdzielni przy ul. Szarych Szeregów 5 w każdy poniedziałek w godz. 14.00—15.45.



Nowe numery telefoniczne

Od 12 maja br.

obowiązują nowe numery telefoniczne poszczególnych działów Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Informacja o numerach działów OSM	527-75-54, 522-78-17
Sekretariat	527-43-04, 527-69-87
Płace	522-77-88, 527-75-56
Dział członkowsko-mieszkaniowy — kierownik	522-77-90
Dział członkowsko-mieszkaniowy	522-77-91, 527-76-27
Czynsze	522-77-95, 527-76-98
Kasa: ul. Szarych Szeregów 5	527-55-73
Kasa: ul. Sybiraków 2	535-86-80
Dział inwestycji i nadzoru — kierownik	522-77-97
Dział inwestycji — inspektorzy	522-77-98, 522-77-99
Rozliczanie ciepła	522-78-00, 527-76-99
Księgowość — kierownik	522-77-94
Księgowość	522-77-85, 522-77-86
Rozliczenie inwestycji	522-77-87
Administracja Osiedla Podgrodzie — kierownik	522-78-03
Dział techniczny — mistrzowie	522-78-04, 535-13-41
Administrator ds. gospodarzy budynków	522-78-06
Administratorzy budynków	522-78-08, 522-78-09
Administracja Osiedla Zatorze — kierownik	522-78-10
Dział techniczny — mistrzowie	522-78-11, 535-10-23
Administrator ds. gospodarzy budynków	522-78-07
Administratorzy budynków	535-10-23, 522-78-12
Mistrz ds. zieleni	522-78-05
Zakład Produkcji i Usług Pomocniczych — kierownik	522-78-22 527-53-39, 522-78-21
Inspektor nadzoru	522-78-13
Osiedlowy Dom Kultury „Alternatywa”	527-69-15
Osiedlowy Klub Kultury „Astra”	526-55-56

Zasady wymiany stolarki okiennej w budynkach Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Okna o współczynniku $k < 1,1$; gwarancja 10-letnia

1. Każdy lokator może złożyć w Spółdzielni podanie o wymianę stolarki okiennej.
2. Do składanego podania należy dołączyć dowód wpłaty na konto OSM w wysokości 200 zł. pt. „zaliczkowa wpłata na wymianę stolarki”. Powyższa kwota jest zabezpieczeniem poniesionych kosztów związanych z dokonaniem obmiaru w przypadku niedojścia do skutku wymiany stolarki z winy lokatora.
3. Firma dokonująca wymiany sporządza obmiar stolarki łącznie z wyceną w oparciu o zatwierdzony cennik będący do wglądu w Spółdzielni.
4. Lokator wpłaca 30% wartości wymiany stolarki do kasy Spółdzielni lub dokonuje przelewu na konto Spółdzielni PKO I O/Olsztyn nr 10203538-128-733270-1.
5. Pozostałe 70% pozostaje do spłaty w ratach zgodnie z zawartą umową.
6. Pierwsze trzy raty są nie oprocentowane. Do każdej następnej raty będzie doliczany 1% wartości pozostałej należności do zapłaty za każdy rozpoczęty miesiąc.
7. Lokator zawiera ze Spółdzielnią umowę na zakup i wymianę stolarki okiennej. Zawarcie umowy ze Spółdzielnią nastąpi po:
 - przedłożeniu dowodu wpłaty 30% wartości zgodnie z pkt 4,
 - złożeniu, w obecności osoby upoważnionej, weksla *in blanco* wraz z deklaracją i oświadczeniem wekslowym, w celu zabezpieczenia należności kredytowej przez Spółdzielnię.
8. Lokator dokonujący wymiany stolarki i jego poręczyciel zobowiązani są do posiadania dowodu tożsamości w momencie załatwiania formalności.
9. Montaż stolarki nastąpi po spełnieniu warunków zawartych w pkt 5, w terminie 5 tygodni od dnia podpisania umowy i wpłaty 30% wartości zakupu okien i kosztów wymiany.
10. Zakres powierzonych prac obejmuje:
 - 1) dokonanie obmiaru otworów okiennych i balkonowych,
 - 2) demontaż dotychczasowej stolarki okiennej i balkonowej,
 - 3) dostawę kompletnych okien i drzwi balkonowych,
 - 4) montaż dostarczonych okien i drzwi balkonowych w lokalach mieszkalnych,
 - 5) uprzątnięcie odpadów materiałowych związanych z demontażem i montażem.
11. W zakres prac montażowych, o których mowa w ust. 10 pkt. 1—3., wchodzi:
 - 1) montaż kotew lub dybli na ościeżnicy zgodnie z wymogami,
 - 2) ustawienie ościeżnicy w murze oraz jej wypionowanie i wypoziomowanie za pomocą drewnianych kołków,
 - 3) montaż kotew lub dybli w murze,
 - 4) wypełnienie wolnej przestrzeni między ościeżnicą a ścianą masą uszczelniającą (pianka poliuretanowa lub silikon) w sposób ciągły, po obwodzie całego okna,
 - 5) po zaschnięciu pianki usunięcie naddatku równo z płaszczyzną czołową ościeżnicy,
 - 6) uzupełnienie ubytków tynku, betonu, otynkowanie otworów okiennych itp. po obwodzie zamontowanego okna.
12. W razie niemożności zakończenia prac w danym dniu Wykonawca obowiązany jest do zabezpieczenia otworu okiennego.

Dokończenie na str. 8

Bonifikaty w opłatach z tytułu wieczystego użytkowania gruntów

Przypominamy, że zgodnie z ustawą z dn. 15 lutego 2000 r. o gospodarce gruntami członkowie spółdzielni mieszkaniowej mogą korzystać z 50-procentowej bonifikaty w opłatach rocznych za wieczyste użytkowanie gruntów. Przysługuje ona tym wszystkim osobom, których dochód miesięczny na 1 członka rodziny nie przekracza 50% średniego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatni kwartał roku poprzedzającego rok, za który wnoszona ma być opłata.

Tak więc bonifikata w opłacie rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu w 2003 r. przysługuje tym rodzinom, w których dochód na członka rodziny w IV kwartale 2002 r. **nie przekraczał kwoty 1.112,71 zł** (2225,41 zł x 50%).

Informujemy, że każdy m² naszego mieszkania został obciążony kwotą 1,22 zł z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów. Za przeciętne mieszkanie o powierzchni 50 m² płacimy rocznie z tego tytułu 61 zł.

Aby uzyskać bonifikatę należy złożyć wniosek w administracji osiedla wraz z zaświadczeniami o dochodach członków rodziny wspólnie zamieszkających za IV kwartał 2002 r., ewentualnie odcinek renty lub emerytury.

Z bonifikaty w opłatach za wieczyste użytkowanie gruntów w 2000 r. skorzystało 1.779 osób na kwotę 56.923 zł, w 2001 r. — 1.139 osób na kwotę 36.771 zł, w 2002 r. zostały złożone 684 wnioski na kwotę 21.200,83 zł.

Na odwrotnej stronie zamieszczamy druk oświadczenia, który można wyciąć lub skopiować i po wypełnieniu dostarczyć do Spółdzielni.

Wnioski przyjmowane są w administracjach poszczególnych osiedli przy ul. Szarych szeregów 5 do dnia 31 maja 2003 r.

Zasady wymiany stolarki okiennej w budynkach OSM

Dokończenie ze str. 7

13. Wszelkie pozostałe prace, takie jak: wymiana parapetów wewnętrznych itp. wymagają uzgodnienia lokatora z montażystą i są dodatkowym kosztem.
14. Zamawiający zobowiązany jest do udostępnienia lokali w celu wymiany stolarki w uzgodnionym dniu i godzinach, w obecności osoby wyznaczonej przez Zamawiającego i lokatora oraz należytego zabezpieczenia pomieszczeń i wyposażenia, zgodnie ze wskazaniami przedstawiciela Wykonawcy.
15. Wykonanie prac demontażowych i montażowych zostanie stwierdzone protokołem podpisanym przez osobę wyznaczoną przez Zamawiającego, lokatora oraz upoważnionego przedstawiciela Wykonawcy w 3 egzemplarzach, z czego jeden pozostaje u lokatora.
16. Zdemontowane skrzydła okien i drzwi balkonowych przejmuje lokator. W wypadku rezygnacji z przejęcia wymienionych elementów Wykonawca usunie na swój koszt zdemontowane elementy (w toku prac demontażowych ościeżnice okien i drzwi balkonowych mogą ulec zniszczeniu). Wszelkie odpady zostaną usunięte z lokali przez Wykonawcę.
17. Powyższe zasady wymiany stolarki okiennej nie dotyczą członków Spółdzielni, którzy dokonują wymiany stolarki indywidualnie lub mają zaległości czynszowe.

Powyższe „Zasady” zatwierdzone zostały przez Radę Nadzorczą OSM.



.....
imię i nazwisko członka

.....
adres zamieszkania

Olsztyn, dn.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że moja rodzina zamieszkała i prowadząca wspólne gospodarstwo domowe pod w.w. adresem składa się z osób.

Na podstawie załączonych zaświadczeń o wysokości dochodów członków rodziny, dochód na jedną osobę w mojej rodzinie wynosi zł.

Innych źródeł dochodu moja rodzina nie posiada.

.....
podpis członka, seria i numer dowodu osobistego

Szkoła Podstawowa nr 29
im. Jana Liszewskiego w Olsztynie

organizuje

w sobotę 24. 05. 2003 r.
w godz. 10.00–14.00.

Festyn Rodzinny

W programie znajdzie się wiele atrakcji dla całej rodziny, między innymi:

- **Zawody sportowe:**
 - rozgrywki w tenisa stołowego,
 - mecze piłki siatkowej i koszykówki
- **Wielobój rodzinny na wesoło**
- **Salon zabytkowych samochodów**
- **Przejażdżki bryczką i na konikach**
- **Wystawa prac plastycznych laureatów III Międzyszkolnego Konkursu „Pamiętka z Warmii”**
- **Loteria fantowa**
- **Występy artystyczne**

Na uczestników sportowych zmagani czeka atrakcyjne nagrody.

Podczas festynu czynna będzie **kawiarenka**, w której można odpocząć, zjeść ciasto, wypić kawę lub napój, a także posilić się smaczną grochówką.

Współorganizatorami imprezy są: Rada Rodziców SP 29 oraz Rada Osiedla „Podgrodzie”. Liczymy na współudział wszystkich Rodziców — prosimy o dostarczanie fantów na loterię.

Serdecznie zapraszamy całe rodziny.