

Za BOBREM

Gazeta Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

www.jsmjg.pl

Nr 2 (7)

Sierpień 2007 r.

Oddajemy do Państwa rąk kolejne wydanie naszej gazety poświęcone w całości ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Ważnej ustawie, dokonującej wręcz rewolucyjnych zmian w spółdzielczości mieszkaniowej, więc i nas dotyczących.

Wola ustawodawcy jest spowodowanie łatwiejszego dostępu członków spółdzielni do informacji o jej pracach, zastąpienie zebrania przedstawicieli członków walnym zgromadzeniem, wydzielenie dla każdej nieruchomości funduszu remontowego.

Ustawa zachowuje istnienie własnościowych praw do lokali, choć zakazuje ustanawiania nowych.

Istotną nowością jest możliwość przenoszenia w odrębną własność spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania na bardzo korzystnych warunkach finansowych. W naszej spółdzielni z tego prawa będzie mogło skorzystać około dwa tysiące członków.

Jak każde rewolucyjne wydarzenie tak i nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spotyka się z różnymi ocenami, jako że różne są oczekiwania członków spółdzielni. Wszyscy, którzy wcześniej przekształcili (nabyli) swoje mieszkania są przeświadczeni o niesprawiedliwości; wszak oni kupili swoje mieszkania a teraz inni otrzymują swoje prawie za darmo. Ci inni cieszą się, że oto wreszcie stała się dziejowa sprawiedliwość; bo będą mogli wykupić swoje mieszkania na dogodnych warunkach finansowych. Nie pierwszy i zapewne nie ostatni raz okazuje się, że punkt widzenia zależy od przysłowiowego miejsca siedzenia.

W naszej spółdzielni wśród pracowników, pomimo okresu urlopowego, panuje klimat wyjątkowej pracy. Jesteśmy gotowi do jak najlepszego, najszybszego i najtańszego zrealizowania obowiązków nałożonych przez ustawę. Zwłaszcza jak dobrze i sprawnie sfinalizować wnioski naszych członków o przeniesienie w odrębną własność spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania. Są więc wydzielone stanowiska do załatwiania tych spraw, jest też punkt informacyjny. Spółdzielnia załatwi za członka formalności w Urzędzie Miasta oraz przygotowuje niezbędne dokumenty i umówi spotkanie w biurze notarialnym. Szerzej piszemy o tym w niniejszym wydaniu gazety.

Myślę, że jest także potrzeba rozmowy o skutkach ekonomicznych, jakie niesie realizacja ustawy dla całej spółdzielni, dla wszystkich jej członków. Jako Zarząd spółdzielni będziemy musieli z organami samorządowymi dokonać nowych ustaleń dotyczących finansowania dociepleń, wymiany stolarki okiennej i remontów w ogóle. Dobrym do tego typu ustaleń może być czas jesiennych zebrań grup członkowskich.

Wyrażam przekonanie, że to wydanie gazety pozwoli Państwu na lepsze zrozumienie spraw, jakie znowelizowana ustawa z sobą niesie i dostarczy informacji do załatwienia niezbędnych formalności.

Prezes Zarządu Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – Marian Leńko

Na wstępie należy poinformować, że przygotowujemy warunki do przenoszenia odrębnej własności lokali Spółdzielnia zajmowała się parę lat wcześniej. Pozwoli to na sprawniejszą pracę dzisiaj, chociaż nie uniknie się spiętrzenia spraw zwłaszcza na początku czasu obowiązywania ustawy. W okresie wcześniejszym Spółdzielnia unormowała stany prawne swoich gruntów. Dzisiaj wszystkie grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi są własnością Spółdzielni, która posiada na to stosowne dokumenty notarialne, księgi wieczyste, mapy geodezyjne itp.

Zainteresowany członek powinien złożyć (lub przesłać) pisemny wniosek (podanie) w sekretariacie siedziby Spółdzielni przy ul. Różyckiego 1 w Jeleniej Górze (pokój nr 220, II piętro) lub w pokoju 110/2 – I piętro, tuż za działem członkowsko-mieszkaniowym, tel. 075 76 431 15, gdzie też można uzyskać różne informacje.

Wniosek powinien zawierać:

- 1/ imię i nazwisko członka i współmałżonka członka,
- 2/ telefon kontaktowy,
- 3/ treść, z której wynika, że członek

Jesteśmy gotowi

Zarząd Spółdzielni podjął już prawie wszystkie uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach. Każdy z członków wie, jaki jest jego udział w działce gruntu i częściach wspólnych. Jak z powyższego wynika znaczną część pracy przygotowawczej Spółdzielnia już wykonała i na bardzo korzystnych warunkach, tj. wykupiła od Urzędu Miasta 46 hektarów gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi za 2 procent ich rynkowej wartości, czyli za około 410 tys. złotych.

Członkowie Spółdzielni, którzy posiadają spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, będą mogli przekształcać to prawo w odrębną własność lokalu.

jest zainteresowany przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego prawa – do którego posiada tytuł prawny – w odrębną własność lokalu,

4/ podpis członka i współmałżonka członka.

Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo należało do obojga małżonków:

1/ w wypadku rozvodu należy przedłożyć (w pokoju nr 111) sentencję wyroku rozwodowego i podział majątku (umowny lub sądowy) w zakresie prawa do lokalu spółdzielczego wraz z wkładem mieszkaniowym,

2/ w wypadku zgonu małżonka – akt zgonu. Jeżeli zmarły współmałżonek był członkiem Spółdzielni pozostały przy

(Ciąg dalszy na str. 3)

Jesienią 50-lecie JSM

W porównaniu z wielowiekową Jelenią Górą nasze „miasto w mieście”, czyli osiedle Zabobrze, to młodzieniaszek, ale 50-lecie też jest rocznicą godną odnotowania. A tyle lat minie wkrótce (1 grudnia) od zebrania założycielskiego Spółdzielni Mieszkaniowej „Jeleń”. Jest więc dobra okazja, aby przywołać zdarzenia, ludzi, trendy, oczekiwania, radości i to wszystko, co składa się na codzienność dzielnicy rozróżnionej do miasta średniej wielkości.

Z okazji 50-lecia Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wydamy w październiku numer specjalny „Za BOBREM” o podwójnej objętości. Bardzo liczymy na to, że spółdzielcy zechcą nam pomóc w jego redagowaniu i uatrakcyjnieniu – spodziewamy się głównie zdjęć, które z pewnością są zgromadzone w domowych albumach, zdjęć z możliwie wczesnego etapu powstawania osiedla, zdjęć z osiedlowych wydarzeń, może z ważnych rodzinnych uroczystości. Gwarantujemy zwrot wszystkich fotografii, najbardziej oddające realia budowy osiedla i „ducha” minionych lat opublikujemy, a autora najlepszego spośród tych, które wykorzystamy – uhonorujemy nagrodą. Będzie to cyfrowy aparat fotograficzny ufundowany przez prezesa Zarządu JSM Mariana Leńko.

Naszym spółdzielcom będziemy wdzięczni także za krótkie teksty – wspomnienia z pionierskich lat, bo przecież mieszkanie było zawsze wielką wartością rodzinną.

Jubileuszowy numer „Za BOBREM” będzie bez wątpienia nie tylko miłą pamiątką, ale także dobrą okazją dla reklamodawców, bo taki szczególny numer pisma na dłużej pozostaje w czytelnym obiegu.

Prosimy więc o nadsyłanie wspomnień, zdjęć (z podaniem adresu zwrotnego) lub pozostawienie ich w sekretariacie Spółdzielni z dopiskiem na kopercie „Jubileusz”. Reklamodawców zachęcamy do przygotowania swoich publikacji, szczegóły można uzyskać pod numerem telefonu 0-75 7674832, wew. 63.

Na teksty, zdjęcia i reklamy będziemy oczekiwać do połowy września.

Redakcja „Za BOBREM”

Sprawy naszych członków i spółdzielczego majątku

31 lipca 2007 roku weszła w życie ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (tj. ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych). Ustawa została opublikowana w Dz.U. nr 125 z 2007 roku poz. 873.

Na stronie internetowej Sejmu RP www.sejm.gov.pl można znaleźć pełny tekst ustawy, a na stronie internetowej Spółdzielni www.jsmjg.pl zamieszczamy jednolity tekst ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po zmianach. Z treścią tych aktów prawnych można zapoznać się także w biurze Spółdzielni przy ul. Różyckiego 19, pokój nr 226 lub 227.

Do 30 listopada br. spółdzielnia jest zobowiązana dokonać zmiany statutu w celu dostosowania jego zapisów do nowej ustawy. Zmiana ta zostanie uchwalona, zgodnie z art. 9 ust. 2 nowelizacji, jeszcze według starych zasad, tj. przez zebranie przedstawicieli członków poprzedzone zebraniem grup członkowskich.

Poniżej prezentujemy syntetyczne zestawienie najważniejszych zapisów ustawy będących nowością i pogrupowanych tematycznie, z powołaniem się na konkretne artykuły. W niektórych przypadkach cytujemy ich pełne brzmienie. W tekście mówimy o sprawach, które dotyczą naszych członków i naszych zasobów, pomijając te, które u nas nie występują. Do tych ostatnich należą sprawy dotyczące:

- właścicieli przymusowo wywłaszczonych na mocy ustawy z 17.02.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach,
- przekształcania praw do lokali znajdujących się w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,
- zasad i terminów podejmowania przez zarząd uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości,
- zasad regulowania spraw własności gruntów, na których znajdują się budynki spółdzielcze,
- nowobudowanych lokali.

Dla pełnego zrozumienia tekstu przedstawiamy skróty, które znalazły w nim zastosowanie:

- uosm – ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r.,
- nowelizacja – ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw z 14.06.2007 r.,
- prawo spółdzielcze – ustawa prawo spółdzielcze z 16.09.1982 r.

Prawa członków spółdzielni

I. Rozszerzono prawa członków spółdzielni zapisując w dodanym art. 8¹ ust. 1-3 uosm:

1. „1. Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.

2. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

3. Statut spółdzielni mieszkaniowej, re-

gulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.”

Za wyjątkiem statutu i regulaminów odpisy pozostałych dokumentów wymienionych przez ustawodawcę będą sporządzane na pisemny wniosek zainteresowanego członka Spółdzielni, za odpłatnością w wysokości wynikającej z kalkulacji.

Dokumenty będą udostępniane z przestrzeganiem przepisów ustawy o ochronie danych osobowych, tj. z utajnieniem informacji dotyczących danych chronionych prawem.

II. W przepisach karnych dodanych do uosm zapisano, że członek zarządu,

(Ciąg dalszy na str. 2)

Mam czas dla rodziny i ubezpieczenie bez zmartwień.*

Ubezpieczenie mieszkania w czynszu



Oferta specjalna dla lokatorów Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Towarzystwo Ubezpieczeń FILAR S.A.
Filia Jelenia Góra, ul. Solna 7
tel. 075 75 33 301

Ubezpieczenia nowej generacji.

FILAR
GRUPA UBEZPIECZENIOWA UNIGA

UNIGA
Grupa Ubezpieczeniowa

*o pełnej ofercie ubezpieczenia mieszkania czytaj na str. 4

w tym zawarcia aktu notarialnego, najemcy ponoszą w takiej wysokości jak członkowie spółdzielni.

Oplaty za używanie lokalu

I. W art. 4 ust. 1 – 4 uosm otrzymały brzmienie:

„1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

1¹. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych

– występujący wielokrotnie wyraz „wydatki” zastąpiono wyrazem „koszty”, co stanowi doprecyzowanie pojęcia (w naszej Spółdzielni i dotychczas wydatki = koszty),
– z dotychczasowego brzmienia wykreślono zapisy, że członkowie mają obowiązek uczestniczyć w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów (mogły nimi być np. spłata kredytów i pożyczek zaciągniętych przez spółdzielnię).

II. Dodano do uosm **ust. 4¹ w art. 4**
„4¹. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębną ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4,

2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.”

W art. 6 **ust.1** doprecyzowano ponadto, że:

„1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nie-

prowadzonej przez spółdzielnię została przypisana do walnego zgromadzenia.

IV. W **ust. 8 art. 4** uosm zapisano, że:
„8. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.”

Nowością są dwa ostatnie zdania. Dotychczas wystąpienie na drogę sądową nie zwalniało z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej, nowej wysokości.

V. Uchylono zapisy dotyczące modernizacji, tj. ust.5 z art. 6¹, ust.5 z art.10 i ust.5 z art.17³.

Inne zmiany

I. **Ust. 3 art. 4** uosm otrzymał brzmienie:
„3. Wysokość wpisowego nie może przekraczać wysokości 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314).”

W każdej spółdzielni nowoprzyjmowany członek wnosi udziały (podlegające zwrotowi) i wpisowe (bezwrotnie). W JSM zarówno wpisowe jak i udział wynosi po 50 zł, a więc znacznie poniżej progu ustawowego, który określa maksymalną wysokość wpisowego na 234 zł.

II. Uproszczone powstanie wspólnoty mieszkaniowej, gdyż po wyodrębnieniu własności ostatniego ze wszystkich lokali w nieruchomości stosuje się zasady dotyczące wspólnot mieszkaniowych niezależnie od tego, ile właścicieli pozostanie członkami (wg zapisu dotychczasowego, aby powstała wspólnota żaden z właścicieli nie mógł być członkiem spółdzielni) – mówi o tym **art. 26 ust. 1** uosm.

III. Inaczej rozwiązano problem mieszkań znajdujących się w nieruchomości, która obciążona została hipoteką stanowiącą zabezpieczenie kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na potrzeby tej nieruchomości. Jeśli osoba posiadająca lokal w takiej nieruchomości spłaci przed przeniesieniem własności wszelkie należności określone w ustawie, to odrębna własność lokalu nie zostanie obciążona hipoteką łączną – **art. 44** uosm (jest to wyjątek od zasady generalnej określonej w ustawie o księgach wieczystych i hipotece).

Natomiast jeśli hipoteka na danej nieruchomości powstała w związku z zaciągnięciem kredytu na potrzeby innej nieruchomości, to w przypadku ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu – hipoteka obciążająca daną nieruchomość wygasa. Obowiązkiem Spółdzielni będzie obciążenie tą hipoteką innej nieruchomości.

Mamy nadzieję, że z tą wiedzą członkowie JSM nie będą mieli kłopotów z określeniem swojego usytuowania w nowych realiach, z poznaniem swoich praw oraz zobowiązań, a także warunków dalszego funkcjonowania w spółdzielczym organizmie. (OCH)

Szanowni Spółdzielcy

Zwykle bywa właśnie tak, że przy ważnych wydarzeniach pojawiają się często różne grupy, jednostki, rodziny, które ogłaszają swoje poglądy, wątpliwości, pytania itp.

Uaktywniają się więc takie postawy również przy okazji realizacji znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w różnych miejscach naszego osiedla rozwieszane są ulotki i plakaty.

Zarząd JSM informuje, że w wypełnianiu ustawy tylko jej zapisy są dla spółdzielni obowiązujące, a podmiotem są spółdzielcy realizujący możliwości ustawowe. I tylko z nimi pracownicy Spółdzielni trzymają roboczy kontakt. Tym samym nie reagujemy i nie będziemy wyjaśniać treści plakatów i ogłoszeń firmowanych często przez anonimowe grupy.

W sprawach sygnalizowanych na ulotkach i plakatach (czasem podpisanymi) prosimy skontaktować się z ich kolporterami.

Jesteśmy gotowi

(Dokończenie ze str 1)

życiu małżonek powinien złożyć deklarację przystąpienia do Spółdzielni (druki są dostępne w biurze Spółdzielni).

Realizacja wniosku przez Spółdzielnię będzie wymagała szeregu czynności w celu przygotowania dokumentów do notariusza, a tym samym sfinalizowania sprawy przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność.

Druki wniosków można pobrać w Spółdzielni w dziale członkowsko-mieszkaniowym (pokój nr 111) w godzinach urzędowania: poniedziałek, czwartek: 10⁰⁰ – 16³⁰, wtorek, piątek: 8⁰⁰ – 14⁰⁰, środa: 8⁰⁰ – 12⁰⁰, w godzinach od 7⁰⁰ do 15⁰⁰ – w sekretariacie (pokój nr 220) i w każdej administracji.

W świetle powyższego Spółdzielnia będzie zobowiązana przygotować:

1/ zaświadczenie o samodzielności lokalu z Urzędu Miasta, które podpisuje Prezydent Miasta.

Przed uzyskaniem tego zaświadczenia uprawniona osoba ze Spółdzielni potwierdza (przybywając do lokalu) stan faktyczny z posiadaną przez Spółdzielnię dokumentacją lokalu.

2/ wypis z rejestru gruntów – dokument ten Spółdzielnia uzyskuje (na bieżąco) przed sporządzeniem aktu notarialnego w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jeleniej Górze;

3/ protokół uzgodnień w sprawie ustalenia warunków ustanowienia odrębnej własności lokalu. Protokół ten jest podpisywany przez Zarząd Spółdzielni i uprawnione osoby (członek, współmałżonek).

Przed sporządzeniem protokołu uzgodnień członek Spółdzielni wraz ze współmałżonkiem jest zapraszany

Wzór wniosku

(na piśmie) do Spółdzielni z dowodami osobistymi i decyzjami nadania numerów NIP w celu uregulowania zobowiązań wynikających z art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W piśmie członek zostanie zobowiązany także do dokonania przypadających na lokal wpłaty należności z tytułu nabycia nieruchomości gruntowej i opłaty za wypis z rejestru gruntów o którym mowa wyżej – łącznie około 100-150 złotych.

4/ uchwałę Zarządu (kserokopię) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości, w której członek posiada lokal.

Komplet dokumentów Spółdzielnia przekazuje do kancelarii notarialnej na co najmniej 3 dni przed sporządzeniem aktu notarialnego.

O terminie podpisania aktu notarialnego u notariusza członek Spółdzielni jest informowany pisemnie lub telefonicznie. Do aktu notarialnego stawia się także pełnomocnik upoważniony przez Zarząd Spółdzielni.

W wypadku gdy członek Spółdzielni, współmałżonek lub uprawniona osoba jest niepełnosprawna lub chora, notariusz może dokonać czynności poza kancelarią przybywając do domu.

Koszty zawarcia aktu notarialnego, założenia księgi wieczystej, wypisów aktu notarialnego obciążają członka lub osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Łączny koszt z tego tytułu wyniesie około 800 zł.

Jeżeli pojawią się wątpliwości w sprawach indywidualnych dotyczących m.in. tytułu prawnego do lokalu, członkostwa w Spółdzielni itp., prosimy dzwonić pod numer (075) 75 43 293.

(H.K.)

Jelenia Góra, dnia

(imię i nazwisko członka Spółdzielni)

(imię i nazwisko współmałżonka
członka Spółdzielni)

Jeleniogórska Spółdzielnia
Mieszkaniowa
ul. L. Różyckiego 19
58-506 Jelenia Góra

(adres zamieszkania)

(telefon kontaktowy)

(stan cywilny)

Proszę o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego znajdującego się w Jeleniej Górze przy ulicy
w odrębną własność na podstawie przepisów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

(czytelny podpis członka Spółdzielni)

(czytelny podpis współmałżonka
członka Spółdzielni)

Ten wzór jest tylko przykładem wniosku o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność.

Każdy wniosek, z treści którego wynikać będzie wola członka Spółdzielni przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność, będzie uwzględniany i realizowany zgodnie ze znowelizowaną ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Dlatego osoby, które wcześniej zgłosiły wnioski na innych drukach lub w formie podania, nie muszą czynić tego ponownie.

O ustawie powieździelni:

Prof. Andrzej Mącyński, znawca prawa mieszkaniowego, był sędzią Trybunału Konstytucyjnego:

„Przed 35 laty dopuszczono przekształcenie lokatorskiego prawa do lokali w prawa własnościowe, a dopiero w 2001 r. – we własność. Ale zawsze warunki finansowe przekształcenia nawiązywały w jakiś sposób do wartości nabywanego prawa. Prawie 3 miliony ludzi nabyły

własnościowe prawo lub własność mieszkania kosztem dużych

wyrzeczeń, a teraz ustawodawca każe spółdzielcom rozdać pozostałe lokale za kilka złotych.

To nic innego jak podważanie zaufania obywateli do prawa. Oczywiście prawo musi się zmieniać, jest to nieuniknione, jednak ustawodawca powinien zachować się w sposób lojalny wobec obywateli.(...) Według informacji prasowych w trakcie prac nad nowelizacją ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych wielokrotnie zarzucano niekonstytucyjność tych przepisów. Wówczas jeden z posłów powiedział, że to sprawa Trybunału, którego Sejm nie będzie wyryczał. A przecież konstytucja jest adresowana do wszystkich, a więc i do Sejmu. Zdaje się, że jedyną reakcją na zarzuty i zapowiedzi zaskarżenia ustawy do Trybunału jest przepis, który przewiduje, iż ustawa wchodzi w życie już po dwóch tygodniach od ogłoszenia. Krótki termin na przeniesienie własności od daty złożenia wniosku ma uniemożliwić

kontrolę konstytucyjności tych przepisów. Pamiętajmy jednak, że czynności niezgodne z prawem są nieważne, nawet te sprzed wyroku Trybunału. Taki pogląd przed kilku laty wyraził Trybunał, orzekając w pełnym składzie w innej sprawie.”

„Rzeczpospolita”, 23 lipca 2007 r.

Marian Leńko, Prezes Zarządu Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

„Myślę, że ta nowelizacja jest już przesądzona i „obdarowani” spółdzielcy będą mogli spokojnie realizować swoje

prawo. Przemawia za tym zarówno determinacja ustawodawcy, jak i niemożność ewentualnego szybkiego rozstrzygnięcia kwestii konstytucyjności ustawy. A jeśli się tego nie zrobi szybko, to potem lepiej już nie robić tego wcale, bo okaże się, że połowa z miliona uprawnionych została uwłaszczona, a połowa straci swoje prawo. To byłoby jeszcze gorsze rozwiązanie.”

„Nowiny Jeleniogórskie”, 17 lipca 2007 r.

Od 31 lipca bieżącego roku członkowie spółdzielni będą mogli taniej niż dotychczas przekształcić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego we własność odrębną. Warunkiem przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa we własność odrębną jest:

- 1) spłata umorzonych części kredytu bankowego wykorzystanego na budowę mieszkania,
- 2) spłata zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych za mieszkanie (czynsz).

- 3) Mieszkanie w budynku przy ul. Noskowskiego 10.
 - a) powierzchnia użytkowa mieszkania 60,00 m².
 - b) spłata umorzonego kredytu zł /m² 1,38448.
 - c) wartość umorzonego kredytu do wpłaty wynosi (a x b) = 83,07 zł.
- 4) Mieszkanie w budynku przy ul. Moniuszki 10.
 - a) powierzchnia użytkowa mieszkania 50,00 m².
 - b) spłata umorzonego kredytu zł /m² 0,16031.
 - c) wartość umorzonego kredytu do wpłaty wynosi (a x b) = 8,02 zł.
- 5) Mieszkanie w budynku przy ul. Jana Kiepurę 24.
 - a) powierzchnia użytkowa mieszkania 50,00 m².
 - b) spłata umorzonego kredytu zł /m² 2,86503.
 - c) wartość umorzonego kredytu do wpłaty wynosi (a x b) = 143,25 zł.
- 6) Mieszkanie w budynku przy ul. Wilkomirskiego 3.
 - a) powierzchnia użytkowa mieszkania 50,00 m².
 - b) spłata umorzonego kredytu zł /m² 2,18490.
 - c) wartość umorzonego kredytu do wpłaty wynosi (a x b) = 109,25 zł.
- 7) Mieszkanie w budynku przy ul. Ptasia 14.
 - a) powierzchnia użytkowa mieszkania 50,00 m².
 - b) spłata umorzonego kredytu zł /m² 0,16340.
 - c) wartość umorzonego kredytu do wpłaty wynosi (a x b) = 8,17 zł.
- 8) Mieszkanie w budynku przy ul. Transportowa 17.

- a) powierzchnia użytkowa mieszkania 50,00 m².
 - b) spłata umorzonego kredytu zł /m² 0,16621.
 - c) wartość umorzonego kredytu do wpłaty wynosi (a x b) = 8,31 zł.
- Z przedstawionego sposobu przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego we własność odrębną mogą skorzystać członkowie spółdzielni zamieszkujący w budynkach ze spłaconym kredytem bankowym.

Zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie dotyczy osób, które spłacają kredyty mieszkaniowe zaciągnięte przed 31.05.1992 roku, a objęte ustawą o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. 2003 roku Nr 119 poz. 1115 ze zmianami).

W naszej spółdzielni są to budynki przy ulicach:

- Jana Kiepurę 10, 12, 30, 32, 42, 44, 46, 48,
- Tadeusza Sygietyńskiego 1, 3, 5,
- Alfreda Wilkomirskiego 9,
- Transportowa 21 AiB

Przy przenieszeniu mieszkań lokatorskich oraz własnościowych we własność odrębną, Spółdzielnia nie może uzależnić sporządzenia aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu mieszkalnego od spłaty kosztów termomodernizacji budynku w formie uzupełnienia wkładu lokatorskiego i budowlanego.

W związku z czym członkowie spółdzielni mogą dokonać wyboru:

- jednorazowej spłaty kosztów ocieplenia przed wyodrębnieniem własności lokalu,
- zabezpieczenie zadłużenia poprzez hipoteczny wpis do księgi wieczystej.

(G.K.)

Fundusz remontowy w znolizowanej ustawie

Przed nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, fundusz na remonty w znacznym stopniu zasilany był z uzyskanych środków z tytułu przekształceń lokatorskich praw do lokalu na własnościowe prawo lub własność. Tylko w latach 2004-2006 na fundusz remontowy z tytułu przekształceń wpłynęło prawie 4,5 mln zł., co stanowiło 31 procent wszystkich wydatków na remonty budynków mieszkalnych.

Nowelizacja ustawy spowodowała, że dodatkowych środków, które mogłyby zasilić fundusz remontowy, już nie będzie.

Aby utrzymać poziom wydatków na remonty, jaki był przed nowelizacją ustawy, trzeba

byłoby zwiększyć odpis na fundusz remontowy przynajmniej o 30 procent.

Wydaje się to raczej niemożliwe.

Nadto nowelizacja ustawy stanowi, że walne zgromadzenie członków spółdzielni może podjąć decyzję o zwolnieniu od wpłat na fundusz remontowy tych lokatorów, którzy po 23 kwietnia 2001 r. przekształcili spółdzielcze lokatorskie na spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania, wnosząc uzupełnienie wkładu budowlanego wg wartości rynkowej. Okres tego zwolnienia byłby zależny od wysokości wpłaconej kwoty i trwałby kilka lat – aż do wyczerpania tej kwoty. W konsekwencji: albo remonty będą mocno ograniczone, albo cały ciężar wpłat na remonty będą musieli ponosić pozostali członkowie, w tym i ci, którzy obecnie przekształcają swoje spółdzielcze lokatorskie prawa do mieszkania w odrębną własność za przysłowiową „złotówkę”.

Pod znakiem zapytania stoi także częściowa refundacja wydatków, ponoszonych przez lokatorów, na samodzielną wymianę stolarki okiennej. Poważnym źródłem finansowania tych refundacji były środki pochodzące z przekształceń spółdzielczych lokatorskich praw do lokali na prawa własnościowe. Ich brak nie pozwoli na realizację wniosków lokatorów oczekujących na refundację. Wydaje się to niesprawiedliwe zwłaszcza w odniesieniu do tych lokatorów, którzy wykupując swoje mieszkania „finansowali” częściową refundację innym lokatorom, a teraz sami oczekują na decyzję i możliwości spółdzielni.

Przed organami samorządowymi spółdzielni stanie więc problem rozwiązania jeszcze wielu spraw.

(TAM)



Fot. Grażyna Tęcza

Będzie dużo liczenia

Przykładowe rozliczenie umorzonych części kredytu bankowego:

- 1) Mieszkanie w budynku przy ul. Paderewskiego 12.
 - a) powierzchnia użytkowa mieszkania 50,00 m².
 - b) spłata umorzonego kredytu zł /m² 0,06836.
 - c) wartość umorzonego kredytu do wpłaty wynosi (a x b) = 3,42 zł.
- 2) Mieszkanie w budynku przy ul. Karłowicza 41.
 - a) powierzchnia użytkowa mieszkania 50,00 m².
 - b) spłata umorzonego kredytu zł /m² 0,07992.
 - c) wartość umorzonego kredytu do wpłaty wynosi (a x b) = 4,00 zł.

TU Filar SA jest ubezpieczycielem Państwa Spółdzielni Mieszkaniowej, majątku wspólnego- budynków. Umowa ta, niestety, nie obejmuje ochroną ruchomości tj. majątku prywatnego w Państwa mieszkaniach, piwnicach i garażach. Od kilku lat TU Filar SA oraz Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa stworzyli Państwu możliwość ubezpieczenia mieszkania ze składką opłacaną razem z czynszem. Ta dogodna forma ubezpieczenia jest tania i gwarantuje ochronę majątku prywatnego, a jej zalety to:

1. Niska miesięczna rata, opłacana razem z czynszem.
2. Opłata razem z czynszem eliminuje ryzyko nieubezpieczenia np. poprzez zapomnienie o konieczności zapłaty składki.
3. Umowa i ochrona ubezpieczeniowa trwa tak długo jak długo opłacana jest składka.
4. Brak konsumpcji sumy ubezpieczenia (brak konieczności odnawiania SU po wypłacie odszkodowania).
5. Ubezpieczenie wg wartości odtworzeniowej (nowej, oznacza brak potrąceń z odszkodowania w ramach deklarowanej, dla przedmiotu ubezpieczenia, sumy ubezpieczenia).
6. Szeroki zakres ochrony, na który składa się odpowiedzialność za szkody powstałe na skutek:
 - a. Ognia i innych zdarzeń losowych (deszcz nawałny, dym, grad, huragan, lawina, osuwanie się ziemi, piorun, powódź, sadza, upadek pojazdu powietrznego, wybuch, zapadanie się ziemi, akcja ratownicza, przebiegania – odpowiedzialność limitowana do 30% podstawowej SU).
 - b. Kradzieży z włamaniem i rabunku (w tym wandalizm po włamaniu),
 - c. Zalań,
 - d. Odpowiedzialność cywilna w życiu prywatnym (suma gwarancyjna na jedno i wszystkie

zdarzenia, 10-krotność sumy ubezpieczenia mieszkania, ale nie więcej niż 200 000 zł).

Szczegółowy zakres ubezpieczenia dostępny w naszych biurach i Agent Service znajdującym się w siedzibie JSM przy ul. Różyckiego 19.

Ostatnie, ekstremalne, warunki pogodowe (deszcze nawalne, powódzie i huragany) spowodowały wiele szkód, które dotyczyły nie tylko majątku Spółdzielni, ale także poczyniły szkody w mieniu prywatnym. Najczęściej były

to szkody spowodowane zalaniem oraz przebiegami. Z uwagi na fakt, że ubezpieczenie Spółdzielni nie obejmuje ochroną majątku prywatnego, a standardowe ubezpieczenie mieszkania nie obejmuje szkód spowodowanych np. przebiegami, wiele Państwa roszczeń nie mogło zostać uwzględnionych. Dlatego oferowany przez nas zakres podstawowy ochrony został rozszerzony, między innymi o szkody spowodowane przebiegami (dotyczy także przebieg spowodowanych wyładowaniami atmosferycznymi).

Podstawowe różnice pomiędzy standardową umową roczną, a ubezpieczeniem ze składką miesięczną. Zalety umowy z opłatą składki w czynszu (nasza propozycja).

UBEZPIECZENIE MIESIĘCZNE ZE SKŁADKĄ PRZY CZYNSZU TU FILAR SA	UBEZPIECZENIE ROCZNE
Suma ubezpieczenia nie ulega pomniejszeniu po wypłacie odszkodowania. Suma jest odnawiana, co miesiąc bez dodatkowych opłat.	Po wystąpieniu szkody, aby wrócić do początkowej sumy, należy wnieść dodatkową opłatę.
Decyzja o zmianie sumy ubezpieczenia i składki należy jedynie do lokatora.	Po każdej szkodzie składka się zwiększa
Niezależnie od ilości szkód i upływu lat, lokator ma pewność, że składka w przyszłych latach nie ulegnie zmianie.	Musimy pamiętać, aby co roku wznowić ubezpieczenia
Dopóki płacimy co miesiąc składkę - jesteśmy ubezpieczeni.	Przy rozłożeniu składki na 2 lub 4 raty musimy pamiętać o terminach wpłaty raty.
Mając konto osobiste zlecamy w banku wpłaty czynszu wraz ze składką za ubezpieczenie na konto JSM.	Musimy szukać agenta.
Biuro naszego agenta Agent Service TU FILAR SA ma swoją siedzibę w budynku Zarządu Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Różyckiego 19.	

Nowa i bardzo wygodna forma zabezpieczenia własnego majątku KOMPLEKSOWE UBEZPIECZENIE MIESZKANIA

Jak zawrzeć lub zmienić umowę ubezpieczenia?

1. Należy wypełnić, załączony wniosek poprzez wpisanie: nazwiska i imienia, adresu oraz zaznaczenia wybranej opcji ubezpieczenia (suma i składka).
2. Wypełniony druk złożyć w Dziale Czynszów JSM lub w Agent Service (ul. Różyckiego 19 w Jeleniej Górze) lub przesłać na adres: TU Filar SA Filia Jelenia Góra ul. Solna 7; 58-500 Jelenia Góra.
3. W ciągu 14 dni otrzymają Państwo drogą pocztową potwierdzenie zawarcia umowy, w którym zawarte zostaną: suma ubezpieczenia, składka oraz początek ochrony.
4. Po otrzymaniu potwierdzenia zawarcia umowy należy zwiększyć czynsz o wysokość składki (dokładna instrukcja postępowania zostanie umieszczona na potwierdzeniu zawarcia umowy)
5. Wszelkie formalności związane z przekazaniem składki na konto Filara oraz koszty tej operacji pozostają po stronie Ubezpieczyciela (Filara).

Wniosek	Imię Nazwisko	Kod pocztowy		
Adres zwrotny	Miasto	Adres		
TU Filar SA Filia w Jeleniej Górze 58-500 Jelenia Góra ul. Solna 7	Suma ubezpieczenia w PLN	Składka PLN za 1 miesiąc	Limit na przebiegania w PLN	Wybrana opcja (zaznaczyć znakiem X)
	5000	6,50	1500	
	7000	8,50	2100	
	10000	11,50	3000	
	12000	13,50	3600	
	15000	16,50	4500	
	18000	19,50	5400	
20000	24,00	6000		
25000	29,00	7500		
Data i podpis wnioskodawcy	Podpis data			

„Za BOBREM” - dwumiesięcznik Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Siedziba wydawcy: 58-506 Jelenia Góra, ul. Ludomira Różyckiego 19. Redaguje zespół. Druk: Simet SA, 58-500 Jelenia Góra, ul. Józefa Piłsudskiego 19, tel. 075 6472065 Nakład: 7.650 egzemplarzy.