

## WSZYSTKO

# o czym chcecie wiedzieć

## Wy pytacie, my odpowiadamy

Na prośbę naszych Czytelników rozwiewamy wątpliwości na temat zmienionej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpowiadamy na najczęściej powtarzające się pytania.



**Maria Misiak**  
**radca prawny SM „Na Skarpie”**

### Jakie mieszkańcy mają obowiązki majątkowe wobec spółdzielni?

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przed ostatnią nowelizacją nakładała na członków obowiązek uczestniczenia w spłacie zobowiązań spółdzielni. Jednakże, zgodnie z regułą wyrażoną w art. 19 par. 3 ustawy o prawie spółdzielczym członkowie spółdzielni nie odpowiadali i nadal nie odpowiadają za jej długi. Obecnie ustawa ogranicza świadczenia majątkowe członków wyłącznie do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Czyli obowiązki finansowe członków spółdzielni oraz wszystkich osób, którym przysługuje prawo do lokali polegają na pokrywaniu kosztów używania i utrzymania ich lokali, ale także nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Szczegółowe uregulowanie kwestii wnoszenia opłat zawiera statut spółdzielni.

### Czy będą zmiany w ewidencji kosztów i przychodów budynków?

Nowością jest nałożenie na Zarząd spółdzielni obowiązku prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości: po pierwsze - ewidencji i rozliczania przychodów i kosztów, po drugie - ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego. Jest to przeniesienie bezwzględnej działalności spółdzielni na płaszczyznę pojedynczych nieruchomości. Konsekwencją tego uregulowania jest konieczność ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych niezależnie dla poszczególnych nieruchomości. W trakcie prac legislacyjnych była propozycja rozliczania kosztów na budynki, jednak z niej zrezygnowano. Przepis art. 4.1 nie reguluje jednak jak należy rozliczyć dotychczasowy wynik na gospodarce zasobem mieszkaniowym czy jak rozliczyć zgromadzony wcześniej fundusz remontowy. W ramach tej ewidencji niektóre nieruchomości mogą mieć wynik dodatni lub ujemny, natomiast wynik na eksploatacji jest podstawą do ustalenia wysokości opłat w latach następnych.

### Czy nowelizacja ustawy o przewiduje ustanawianie własnościowych praw do lokali?

Nie przewiduje. Ustawa przewiduje (na pisemne żądanie członka) przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność po dokonaniu przez członka: spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Sp-ni, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji przypadającej na jego lokal, jeśli sp-nia korzystała z pomocy państwa, spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych wobec sp-ni. Oczywiście sp-cze własnościowe prawo do lokalu będzie nadal funkcjonowało w wyniku wtórnego nabycia na wolnym rynku. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego sp-nia ogłasza w ciągu 3 miesięcy przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Nie narusza to oczywiście uprawnień osób, którym przysługuje pierwszeństwo w ubieganiu się o ustanowienie na jego rzecz lokatorskiego prawa, czyli małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.