

## WSZYSTKO

# o czym chcecie wiedzieć

## Wy pytacie, my odpowiadamy

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



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

### Kiedy wygasa lokatorskie prawo do lokalu?

Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa po pierwsze - z chwilą ustania członkostwa np. śmierci członka, wykluczenia czy wykreślenia z grona członków. Jest to także możliwe w razie podjęcia przez spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członek używa lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, zaniedbuje swe obowiązki doprowadzając do powstania szkody, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego użytku, wykracza przeciwko porządkowi domowemu, zalega w opłatach wobec spółdzielni za okres 6 miesięcy. Podjęcie tej uchwały skutkuje ustaniem członkostwa w spółdzielni. Jest to nowa regulacja wprowadzona ostatnią nowelizacją ustawy.

### Kiedy następuje przekształcenie prawa do lokalu w odrębną własność?

Przeniesienie własności na osobę, której przysługuje lokatorskie prawo następuje po dokonaniu przez nią: spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, oraz spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków. Konieczna jest też spłata zadłużenia z tytułu opłat. Podobnie rzecz się ma z przeniesieniem własności w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Członek spółdzielni również musi: spłacić przypadające na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym kredytowych, spłacić zadłużenia z tytułu opłat.

W pewnych warunkach roszczenie o przeniesienie własności lokali przysługuje najemcom lokali, które przed przejęciem przez spółdzielnię były mieszkaniami przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. W przypadku naszej spółdzielni chodzi o mieszkania przejęte od Policji i „Elany”. Budynek te spółdzielnia przejęła nieodpłatnie. Zatem najemca zobowiązany jest do pokrycia kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku. Na poczet wpłat zalicza się wniesione przez najemcę kaucje mieszkaniowe, zwaloryzowane proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

### Czy są zmiany w funkcjonowaniu organów spółdzielni?

Nowelizacja wprowadziła nowe uregulowania dot. Rady Nadzorczej, a mianowicie: 1/Rada Nadzorcza pełni funkcje społecznie, z tym że statut może przewidywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, w formie ryczałtu miesięcznego bez względu na ilość posiedzeń, nie wyższe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, 2/ ograniczono czas trwania kadencji RN do 3 lat, 3/ można być członkiem Rady powyżej przez dwie kolejne kadencje, 4/ jest zakaz bezwzględny członkostwa w Radzie pracowników spółdzielni. Odnośnie Walnego Zgromadzenia i Grup Członkowskich zmiany mają charakter rewolucyjny. W spółdzielniach mieszkaniowych wykluczono możliwość funkcjonowania zebrań przedstawicieli członków i zebrań grup członkowskich. Zrezygnowano z bezwzględnego wymogu kworum i może on być ograniczony zapisem statutowym. W dużych spółdzielniach jak nasza walne zgromadzenie może odbywać się w częściach. Części walnego zgromadzenia tworzą jeden organ, zatem skuteczność uchwał jest uzależniona od zsumowania głosów oddanych łącznie za i przeciw uchwałę we wszystkich częściach walnego zgromadzenia. Walne w częściach musi się odbyć przed upływem 6 miesięcy od zakończenia roku obrachunkowego. Podział walnego na części musi być zapisany w statucie, a członkowie których prawa są związane z jedną nieruchomością nie mogą brać udziału w różnych częściach walnego.