

Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć umowę w terminie 6 miesięcy od daty złożenia wniosku. Dla wniosków złożonych przed 29 grudnia 2009, obligatoryjny termin takiego przekształcenia mija 30 czerwca 2010. Natomiast w sytuacji gdy spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na pisemne żądanie członka spółdzielnia ma dokonać przekształcenia prawa lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe do 31 grudnia 2012 roku, które staje się prawem odrębnej własności.

Przekształcenie wiąże się z kosztami wynagrodzenia notariusza w wysokości jednej czwartej najniższego wynagrodzeń plus 22 % VAT oraz kosztami założenia księgi wieczystej – 260 zł. Poza wymienionymi kosztami spółdzielnia nie wolno domagać się dodatkowych opłat z tytułu przekształcenia - nie ma mowy o spłaceniu po raz drugi kosztów modernizacji (dociepleń, wymiany stolarki) czy kredytu zaciągniętego na remonty.

W razie bezczynności spółdzielni występujemy do sądu z powództwem na podstawie art 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 paragraf 1 Kodeksu postępowania cywilnego. W takim wypadku koszty sądowe pokrywa spółdzielnia.

Uwaga – spółdzielnie nie mogą ustanawiać nowych, spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

Ulotka wydana nakładem Posła Michała Wojtkiewicza
Biuro Poselskie Posła Michała Wojtkiewicza
ul. Chopina 5, 33-170 Tuchów,
tel./faks: 14 652 31 70, www.michalwojtkiewicz.pl

Zainteresowanych bliższymi informacjami proszę o kontakt

„Co miesiąc płacimy spółdzielni na „fundusz remontowy” i „eksploatację”. Jak się przyjmie dla prostego rachunku że to średnio 100 zł, to w przypadku czteropiętrowego bloku o dziesięciu klatkach w skali roku to jest 180 tys. zł. Przez te 25 lat przez które nasz blok nie doczekał się ani remontu, ani ocieplenia, to byśmy sobie za te pieniądze złote klamki mogli powprawiać”.

(Wypowiedź członka spółdzielni mieszkaniowej)

Spółdzielco znaj swoje prawa!

Szanowni Państwo,

Na skutek licznych skarg na funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych, których przykładem jest powyższa wypowiedź, postanowiłem przybliżyć Państwu w postaci tej krótkiej ulotki najważniejsze informacje na temat praw członka spółdzielni. Ustawa z dnia 14. czerwca 2007 roku o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadza szereg istotnych zmian. Sam wielokrotnie występowałem na forum sejmowym w obronie członków spółdzielni przy okazji nowelizacji ustawy. Jednakże najlepsza ustawa nic nie pomoże, jeśli sami spółdzielcy nie poznają swoich praw. Niniejsza publikacja jest narzędziem, które ma na celu pomóc Państwu w egzekwowaniu tych praw. Będzie to możliwe tylko wtedy, gdy członkowie spółdzielni zjednoczą siły i wykażą się konsekwencją. Dlatego, szanowni Państwo, porozmawiajcie z sąsiadami i poczujcie się prawdziwymi sąsiadami, poczujcie się odpowiedzialnymi za własne majątki i wspólne mienie.

Poseł na Sejm
Michał Wojtkiewicz



„Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób (...), które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą” (Art. 1 paragraf 1 Prawa Spółdzielczego)

DOKUMENTY

Spółdzielnia mieszkaniowa nie ma prawa odmówić Ci wglądu do dokumentów. Masz prawo przejrzeć także zawierane umowy.

Zgodnie ze znowelizowaną ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Prawem Spółdzielczym, członek spółdzielni ma prawo otrzymać nieodpłatnie statut i regulaminy spółdzielni; macie również Państwo prawo otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni, protokołów obrad, lustracji, rocznych sprawozdań; dokumenty te powinny znajdować się na stronie internetowej spółdzielni. Co więcej, macie Państwo prawo otrzymania odpisów faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi – czyli np. możecie skontrolować faktury i umowy dotyczące wymiany drzwi na klatkach spółdzielni, okien itp. Macie Państwo również prawo żądać przedstawienia kalkulacji wysokości opłat, przy czym ewidencja funduszu remontowego musi być prowadzona odrębnie dla każdej nieruchomości.

WALNE ZGROMADZENIA

Spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek organizowania walnych zgromadzeń, w których masz prawo uczestniczyć, zgłaszać własne projekty uchwał i poprawki do nich; masz również prawo kandydowania oraz wybierania organów spółdzielni, czy głosowania nad takimi kwestiami jak np. udzielenie absolutorium zarządowi. Spółdzielnia nie może w miejsce walnych zgromadzeń organizować „zebrań przedstawicieli członków”, gdyż organ taki nie istnieje.

W wielu przypadkach spółdzielnie mieszkaniowe nie organizują walnych zgromadzeń lub „walnych cząstkowych” (w przypadku spółdzielni liczących więcej niż 500 członków), próbując obejść prawo i organizując tzw. „zebrania przedstawicieli członków”. Otóż organ taki od dnia 1 stycznia 2008 nie istnieje. Zarząd powinien zwoływać walne zgromadzenie z Waszym udziałem przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego, jak też na żądanie rady nadzorczej. O walnym musicie Państwo zostać poinformowani na 21 dni przed, otrzymując porządek obrad wraz z informacją gdzie można przejrzeć wszystkie dokumenty objęte porządkiem obrad.

Walne zebranie możecie również zwołać Wy, zbierając podpisy 10 procent członków spółdzielni i podając jego powód. Zarząd ma obowiązek zwołać je w ciągu 4 tygodni. Jeżeli ani on, ani rada nadzorcza tego nie zrobią, możecie Państwo wystąpić na drogę sądową.

W zakresie uchwał podejmowanych na „Walnych” - warto w tym miejscu wiedzieć, że w skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić pracownicy spółdzielni; członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż przez dwie kadencje.

Do sądu można wystąpić także skarżąc uchwały podjęte przez - nie istniejące z mocy ustawy - „zebrania przedstawicieli członków”. W pozwie możemy np. wnieść o „ustalenie nieważności uchwał albo ustalenie nieistnienia uchwał”. Powinniśmy wówczas, chcąc uniknąć wysokich kosztów sądowych, skupić się na dwóch – trzech najważniejszych uchwałach ostatniego „zebrania przedstawicieli członków” (ponieważ każdą z nich sąd może traktować jako odrębne postępowanie). Pamiętajmy też, iż zgodnie z art. 267 Prawa Spółdzielczego „Kto, biorąc udział w tworzeniu spółdzielni lub będąc członkiem jej zarządu lub rady albo likwidatorem, działa na jej szkodę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 5 i grzywnie.” Jak wiadomo, spółdzielnia – to spółdzielcy, a zarządy i rady nadzorcze mają reprezentować właśnie interesy członków – zatem działanie na szkodę spółdzielców jest działaniem na szkodę spółdzielni.

KREDYTY

Spółdzielnia mieszkaniowa nie ma prawa zaciągnąć kredytu zabezpieczonego hipoteką na danej nieruchomości, bez pisemnej zgody zamieszkującej określony blok większości członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami.

JAK ZOSTAĆ PEŁNOPRAWNYM WŁAŚCIELEM WŁASNEGO MIESZKANIA

Prawo odrębnej własności lokalu to najmocniejszy tytuł do lokalu, w odróżnieniu od np. spółdzielczego własnościowego, czy lokatorskiego prawa do lokalu. Prawo to wiąże się z wykupem gruntu – w minionych latach wiele miast udzieliło ponad 90-procentowej bonifikaty na taki wykup (w przypadku spółdzielni które posiadają grunt na prawach użytkowania wieczystego). Jest to o tyle istotne, iż nieruchomość, blok w którym wyodrębniona została własność wszystkich lokali, możecie Państwo założyć własną spółdzielnię lub wspólnotę mieszkaniową. Stąd bierze się opór dużych spółdzielni przed takimi przekształceniami.

Na pisemne żądanie członka (nie członków!) posiadającego spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu (po spłaceniu odpowiedniej części zadłużenia kredytowego, odsetek itp.; nie możemy również zalegać z opłatami).