

**Gazeta Prawna – z 16 lipca 2007 r. – ustawa z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw wejdzie w życie z dniem 31 lipca 2007 r. – Dziennik Ustaw Nr 125 z 13 lipca 2007 r. poz. 873**

**Omówienie:** Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje m.in. tańsze i szybsze przekształcenia mieszkań spółdzielczych w odrębną własność, oddzielne rozliczenia przychodów i kosztów dla każdej nieruchomości oraz odpowiedzialność karną dla członków zarządów, którzy nie wywiązują się z przewidzianych w ustawie powinności. Jednym z głównych celów wprowadzenia nowelizacji jest przyspieszenie przekształceń własnościowych w spółdzielniach. Dlatego też nowe obowiązki władz spółdzielni są związane głównie ze sprawniejszym rozpatrywaniem i realizacją wniosków o wyodrębnienie własności lokali. Organom spółdzielni przyznano także dodatkowe uprawnienia mające pomóc w szybszym porządkowaniu stanu prawnego spółdzielczych gruntów ( np. możliwość zasiedzenia należących do gminy działek, na których stoją już spółdzielcze bloki ). Zarządy spółdzielni będą miały zaledwie trzy miesiące na realizację wniosków o przeniesienie własności spółdzielczych lokali. O najważniejszych sprawach w spółdzielni nie będą mogły już decydować zebrania przedstawicieli, ale wyłącznie walne zgromadzenia członków, które w większych spółdzielniach zostaną podzielone na części.

**SCHYLEK ERY SPÓŁDZIELNI - „Nasz Dziennik” – 20 lipca 2007 r. Robert Popielewicz**  
***Blisko milion rodzin może skorzystać z rozwiązań znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która ułatwia przekształcenie mieszkań lokatorskich w pełną własność.***

**Od 31 lipca za kilkadziesiąt złotych będzie można nabyć odrębną własność mieszkania dotychczas spółdzielczego. Przepisy znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewidują m.in. dodatkowe uprawnienia dla spółdzielców, wgląd członków spółdzielni w jej statuty, regulaminy i dokumentację dotyczącą nieruchomości oraz odpowiedzialność karną dla członków zarządów, którzy nie wywiązują się z ustawowych obowiązków.**

W latach 70. i 80. spółdzielnie budowały mieszkania za kredyt, który członkowie spółdzielni spłacali w czynszu. Połowa tego kredytu została umorzona przez państwo względem spółdzielni, ale nie wobec jej lokatorów. Osoby, które zechcą wyodrębnić własność mieszkania, nie będą już wpłacały różnicy pomiędzy aktualną wartością rynkową zajmowanego mieszkania a zwaloryzowaną wartością wniesionego wcześniej wkładu mieszkaniowego. Suma jest niebagatelna, nawet kilkadziesiąt tysięcy złotych. Zapłacą jedynie nominalną cenę kredytu umorzonego przez państwo – przeważnie kilkadziesiąt złotych. Dotychczasowi członkowie spółdzielni nie będą musieli też dopłacać za modernizację i kredyty, które spółdzielnia zaciągnęła na remonty. Jednak aby nastąpiło przekształcenie, należy spłacić zobowiązania związane z budową lokalu i - jeśli występują zaległości – opłat za mieszkanie.

Nie tracą również ci, którzy wykupili mieszkania i nie skorzystali z lepszych warunków przekształcenia. Opłaty wniesione do spółdzielni w trakcie wyodrębniania własności lokalu lub przekształcenia na spółdzielczą własność, a więc różnicę pomiędzy ceną rynkową lokalu a wkładem mieszkaniowym oraz część kosztów modernizacji czy remontów budynku, będą mogli odzyskać. Wprawdzie to jedynie zwolnienie ze składek na fundusz remontowy, ale zawsze to już coś. Wystarczy, że spełnione zostaną dwa warunki: zgodę na takie rozliczenie wyrazić musi walne zgromadzenie oraz że z tego przywileju skorzystają tylko te osoby, które przekształciły mieszkania lokatorskie po 23 kwietnia 2001 roku (*gdy ustawa z 15.12.2000 r. weszła w życie*). Zyskają również lokatorzy spłacający spółdzielni należności z tytułu przekształceń. Od 31 lipca br. niespłacone raty zostaną automatycznie umorzone z mocy prawa. Dopłacić spółdzielni trzeba będzie jedynie wtedy, gdy dotychczas zapłacona suma nie pokrywa całkowicie kosztów budowy lokalu. Mniej zapłacą także spółdzielcy, którzy zdecydują się na przekształcenie mieszkania własnościowego na hipoteczne. Nie będą wносить dodatkowych opłat z racji rozliczenia pożyczek na modernizację i remonty. Wystarczy wcześniej spłacić zobowiązania związane z budową lokalu i zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych. Zmniejszą się stawki, jakie pobiera notariusz za czynności dokonane przy zawieraniu umowy przekształcającej prawo lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe w odrębną własność. Zamiast 312 złotych zapłaci się 234 złote. Zmienione przepisy zmierzają w kierunku stopniowej likwidacji spółdzielczej formy własności i zastępowania jej odrębną własnością mieszkania. Po 31 lipca lokatorskie prawo do lokalu będzie można przekształcić wyłącznie w odrębną własność. Spółdzielczego prawa do lokalu nie będzie można ustanawiać również w nowo wybudowanych blokach. Będzie to dopuszczalne jedynie wtedy, gdy lokal znajduje się w budynku położonym na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym.

Informacje o podwyżce czynszu członkowie spółdzielni będą otrzymywać z trzymiesięcznym wyprzedzeniem. Do tej pory lokatorzy dowiadywali się o tym z 14-dniowym wyprzedzeniem. Spółdzielnie mieszkaniowe, które 5 grudnia 1990 r. były posiadaczami nieruchomości gruntowej należącej m.in. do Skarbu Państwa lub gminy nabywają własność tej nieruchomości przez zasiedzenie.

**Bezpłatny wydruk: [www.wlasnoscikapital.pl](http://www.wlasnoscikapital.pl) ; e-mail: [teresa.pietrzak@wp.pl](mailto:teresa.pietrzak@wp.pl) - prezes Stow. SŁOWiK**