

Odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania.

Materiał dodatkowy

dla Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Chełm” w Gdańsku biorących udział w Walnym Zgromadzeniu 16 czerwca 2018 roku.

Dlaczego w 2017 roku utraciłem członkostwo w Spółdzielni?

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596) wprowadziła rewolucyjne zmiany w zakresie członkostwa i od 9 września 2017 roku członkostwo w spółdzielni jest związane tylko i wyłącznie z posiadaniem w spółdzielni prawa do lokalu, bądź gdy zawierana jest umowa o budowę lokalu. Członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, TRACI Z TYM DNIEM członkostwo w spółdzielni.

W świetle powyższych przepisów Zarząd Spółdzielni był jedynie wykonawcą przepisów zawartych w przywołanej ustawie, zawiadamiając Członków Spółdzielni, którzy nie spełniali warunków ustawy o utracie członkostwa.

Utraciłem członkostwo w spółdzielni, czy otrzymam zwrot udziałów?

Ustawa z dnia 20.08.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze [Dz.U. z 2017 r. poz. 1596] zmienia w zasadniczy sposób przepisy związane z gospodarowaniem funduszem udziałowym spółdzielni mieszkaniowych. W sposób jednoznaczny można stwierdzić, że aktualnie zniesiony został obowiązek wnoszenia udziałów i wpisowego w stosunku do osób, które zostały członkami spółdzielni po dniu 8 września 2017 r. Oznacza to, że nowo przyjmowani członkowie nie mają obowiązku wnoszenia udziałów.

Jednocześnie ta sama nowelizacja wprowadziła przepis art. 1 ust. 9 do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który zakazał spółdzielniom mieszkaniowym stosowania przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. *Prawo spółdzielcze*¹ m.in. w zakresie dotyczącym udziałów, w tym ich zwrotu na rzecz osób, które utraciły członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej. Nowe brzmienie ww. przepisu nie pozostawia wątpliwości, że w spółdzielniach mieszkaniowych, począwszy od dnia 9 września 2017 r., nie stosuje się przepisu art. 26 ust. 1 ustawy *Prawo spółdzielcze*², który był podstawą do zwrotu udziałów byłym członkom. Uchylenie zastosowania ww. przepisu skutkuje tym, że obecnie brak jest wyraźnych podstaw prawnych, z których można by wywodzić obowiązek spółdzielni mieszkaniowych do zwrotu udziałów.

¹ Nie stosuje się przepisów ustawy wymienionej w ust. 7 dotyczących udziałów i wpisowego, a także przepisów dotyczących obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3.

² Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni. Sposób i terminy wypłaty określa statut.

Trwa wymiana grzejników. Wymieniłem za zgodą spółdzielni grzejniki wcześniej na własny koszt. Czy mogę liczyć na rekompensatę?

Rekompensatą za samodzielną wymianę grzejników w mieszkaniu może być wykonanie przez Spółdzielnię niżej wymienionych prac remontowych czy modernizacyjnych, takich jak:

1. Wymiana drzwi wejściowych do mieszkania.
2. Wymiana drzwi wewnętrznych w mieszkaniu.
3. Wymiana okien.
4. Położenie płytek na balkonie.
5. Malowanie mieszkania.
6. Wymiana armatury sanitarnej.

Spółdzielnia dopuszcza przyjęcie realizacji innych zaproponowanych prac pod warunkiem, że będą one mogły być zakwalifikowane, jako remont lub modernizacja. Maksymalna kwota realizacji robót wynika z kosztów, jakie Spółdzielnia poniosła za wymianę grzejników i zaworów w lokalach usytuowanych w tym samym pionie.

Rekompensatę z tytułu prac zamiennych można otrzymać przy spełnieniu poniższych warunków:

- zakończona wymiana grzejników w danej nieruchomości oraz wymienione zawory z głowicami termostatycznymi z ograniczeniem temperatury minimalnej do + 16°C w całym budynku,
- grzejniki wymienione samodzielnie muszą być wyposażone w zawór z głowicą termostatyczną z ograniczeniem temperatury minimalnej do +16°C zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku,
- prace zamienne należeć się będą osobom będącym w rejestrze członków na dzień wykonania robót modernizacyjnych w zakresie wymiany grzejników w budynku,

Po uzgodnieniu ze Spółdzielnią dopuszczamy samodzielne zlecenie prac firmie zewnętrznej, a dane do faktury prześlemy w ramach uzgodnienia.

Wykluczone są świadczenia pieniężne, w tym upusty w opłatach. Spółdzielnia nie jest spółką prawa handlowego wypłacającą dywidendy.

Szczególnego podkreślenia wymaga fakt, że obowiązek stosowania nowych zaworów grzejnikowych, zapewniających możliwość utrzymania minimalnej temperatury w lokalu na poziomie nie mniejszym niż +16°C nie jest wymysłem Spółdzielni, ale wynika z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Trwa budowa Lidla przy ulicy Dragana. Wydaje mi się, że nie powinno być tej inwestycji?

Docierają do nas opinie, że skoro Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w listopadzie ubiegłego roku nie zaakceptowało uchwał przedłożonych pod głosowanie, to nie powinna ruszyć żadna budowa w sąsiedztwie klubu ALF przy ul. Dragana. Z żalem stwierdzamy, iż to także potwierdza, że część członków w listopadzie ub. roku do końca nie wiedziała przeciwko czemu głosują.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni - pomimo, że jest jej najwyższym organem - nie ma zgodnie z Prawem Spółdzielczym kompetencji do podejmowania decyzji we wszystkich sprawach. Niewątpliwie w związku z planowaną w ubiegłym roku inwestycją obejmującą kilka, uzależnionych od siebie przedsięwzięć nasze Walne Zgromadzenie podejmowało decyzję w sprawach:

- wyburzenia klubu „ALF”
 - wyburzenia siedziby Spółdzielni przy ulicy Worcella
 - budowy w systemie deweloperskim dwóch budynków mieszkalnych przy ulicy Worcella
- i takie uchwały były głosowane, gdyż decyzje w tych sprawach należą niewątpliwie do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie nie opiniuje i nie ocenia potrzeb dotyczących budowy obiektów kształtujących infrastrukturę osiedla. W tym zakresie, co wielokrotnie powtarzaliśmy opinię wystawiła Rada Obwodowa Jednostki G, a ta opinia była pozytywna. Inwestycja przy Dragana została przez Inwestora ograniczona wyłącznie do sklepu Lidl, bez innych wcześniej planowanych obiektów handlowych czy usługowych (podobnie jak mini centrum przy Worcella), jednak trudno było przypuszczać, że prawie po 4 latach wnoszenia opłat za dzierżawę działki przy ulicy Dragana (ogółem 211.491,22 zł) inwestor zrezygnuje z budowy.

Czy będzie kontynuowana modernizacja budynku w którym mieści się Klub Osiedlowy ALF?

Prace remontowe w budynku Klubu Osiedlowego „Alf” są kontynuowane. W roku bieżącym wykonano już modernizację sposobu dostarczania ciepła do budynku - wybudowano nowy węzeł cieplny. Trwają przeliczenia mocy grzejników i po zakończeniu półkolonii letnich (sierpień/wrzesień) planowana jest wymiana starych grzejników fawier’a na grzejniki nowego typu. Ponadto planowane jest chemiczne czyszczenie całej instalacji grzewczej. Mamy też zamiar dokonania remontów na Ośrodku Sportu i Rekreacji. Rozpocniemy w tym roku od wymiany nawierzchni ze sztucznej trawy na dwóch kortach tenisowych. Wymiana nawierzchni na pierwszych dwóch kortach została wykonana trzy lata temu. W następnych latach planujemy się kontynuację remontu pomieszczeń Klubu oraz zadaszenie kortów tenisowych, a dalej modernizację sceny i boiska na Ośrodku Sportu i Rekreacji.

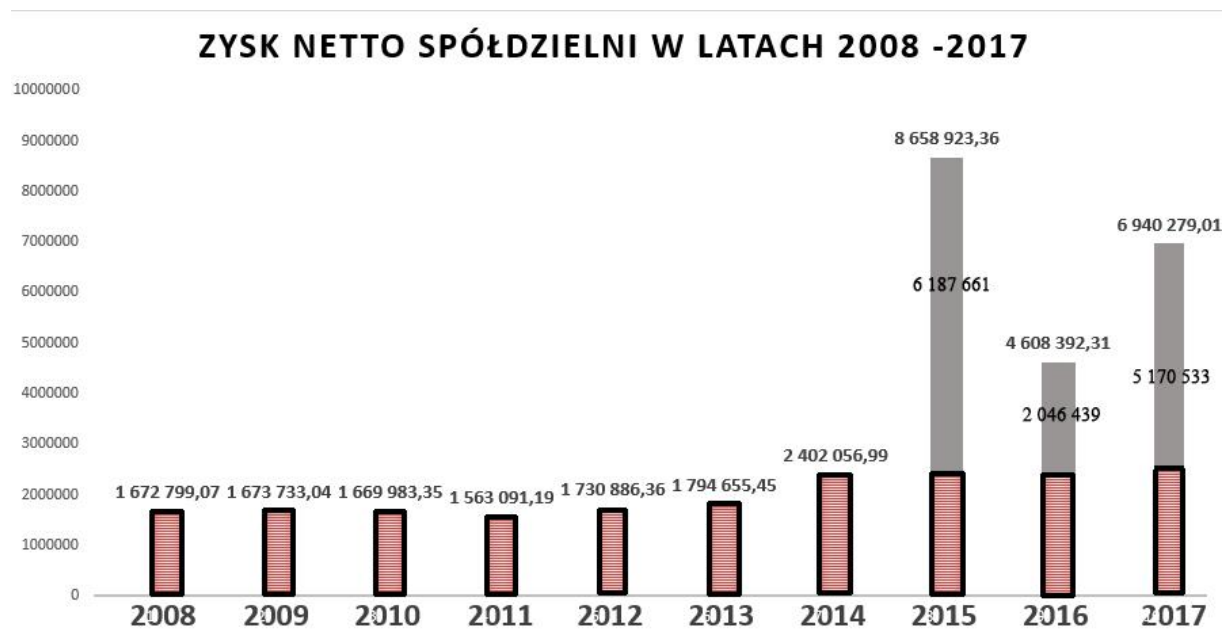
Co dalej z inwestycją budowy domów przy ulicy Szpora?

Generalny Wykonawca inwestycji, którym było Konsorcjum z Liderem B-Invest Deweloper wybrane przez Komisję Przetargową z zachowaniem zapisów Regulaminu udzielania zamówień nie dotrzymał warunków umowy zarówno co do terminu zakończenia inwestycji (do dnia 10 września 2017 r.), a w końcowej jej fazie również nie dotrzymał warunków sztuki budowlanej i zgodności wykonawstwa z projektem wykonanym przez siebie w ramach umowy w formule „zaprojektuj i wybuduj”. Spółdzielnia odstąpiła od umowy (22 września 2017 r.) i przejmując obowiązki generalnego wykonawcy kontynuuje prace na tej budowie. Poważny i zdecydowany wpływ na obecnie trwające opóźnienie inwestycji miał fakt „blokowania” przez firmę ochroniarską wynajętą przez Generalnego Wykonawcę wejścia na budowę firm zakontraktowanych przez Spółdzielnię po odstąpieniu od umowy, które trwało do 5 grudnia 2017 r. Dwa i pół miesiąca blokady przesunęło możliwość kontynuowania większości robót na okres pozimowy. Obecnie zakończono praktycznie prace wewnątrz lokali, pozostały do wykonania prace związane z ogrodzeniem posesji, utwardzeniem i zagospodarowaniem terenu i na koniec budowa zejścia w kierunku zbiornika Madalińskiego – finansowana z tej inwestycji.

Czy budowa domów wielorodzinnych w systemie deweloperskim jest dla Spółdzielni opłacalna?

Odpowiedzią na tak postawiony problem jest analiza zysku spółdzielni (zysk = nadwyżka bilansowa) na przestrzeni minionych lat. W latach 2008 do 2012 zysk Spółdzielni generuje głównie wynajem lokali użytkowych, powierzchni reklamowych, dzierżawy terenów pod parkingi strzeżone i budynki obce (np. stacje ciepłne GPEC). W tym okresie zysk Spółdzielni wynosi średnio 1.660.000,00 złotych rocznie. Od roku 2013 zysk systematycznie rośnie, aby w roku 2014 osiągnąć 2.400.000,00 złotych, a ten wzrost jest wynikiem opłat za oddane w dzierżawę grunty, na których zostały wybudowane i działają centra handlowo – usługowe. Z dzierżawy tych gruntów Spółdzielnia otrzymuje ponad 1,2 miliona zł rocznie.

Od roku 2015 znaczący wpływ na wysokość zysku mają prowadzone przez Spółdzielnię deweloperskie inwestycje budowy domów wielorodzinnych przy ul. Cienistej. Za rok 2015 – zyskaliśmy 6.187.661,51 złotych z budowy inwestycji Cienista 22-24; za rok 2016 – 2.046.439,45 złotych (oddano budynek Cienista 26) i za aktualny rok sprawozdawczy 2017 - po oddaniu budynku Cienista 28 zysk wyniósł 5.170.533,16 złotych.



Górną część diagramu w latach 2015 – 2016 – 2017 obrazuje zysk deweloperski w zysku ogółem.

Zysk Spółdzielni dzielony jest corocznie uchwałą Walnego Zgromadzenia. Dzięki temu np. dofinansowany jest fundusz remontowy, co pozwala na zwiększenie zakresu prowadzonych robót remontowych. W roku bieżącym proponuje się zasilenie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych kwotą 3.000.137,41 zł. Przypomnieć też należy, że największa kwota zasilenia funduszu remontowego z zysku miała miejsce w roku 2016, kiedy to na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni przeznaczono dodatkowo 5.500.000,00 zł.

Zarząd SM „Chełm”