

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "JAS-MOS" JASTRZĘBIE ZDRÓJ

W NUMERZE
POLECAMY

- ZMIANY
W PRAWIE
I SPÓŁDZIELNI

- ZAŁOŻENIA
POLITYKI REMONTOWEJ
NA LATA 2008-2010

- NADZWYKAJNE
ZEBRANIE
PRZEDSTAWICIELI

Zdrowych i pogodnych
Świąt Bożego Narodzenia
oraz szczęśliwego
Nowego 2008 Roku



Życzą:
Rada Nadzorcza, Zarząd
oraz pracownicy
Spółdzielni Mieszkaniowej
„JAS-MOS”

ZMIANY W PRAWIE I W SPÓŁDZIELNI

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oprócz zmian organizacyjnych, takich jak obowiązek zwołania ostatnich Zebrań Grup Członkowskich i ostatniego Zebrania Przedstawicieli oraz obowiązek zmiany treści statutu, wprowadziła szereg unormowań prawnych oddziałujących bezpośrednio na działalność, gospodarkę i sposób zarządzania w spółdzielniach mieszkaniowych. Drugie półrocze bieżącego roku odbiegało znacznie od dotychczasowych zasad i norm przyjętych od wielu lat. Zmieniły się nie tylko obowiązki Zarządu, ale również prawa i obowiązki członków.

Poniżej przedstawiamy Państwu realizację wybranych, najistotniejszych zmian:

1. Nie ustanawia się już spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nie muszą się jednak niepokoić, że ich prawa wygasną. Jako prawa nabyte istnieją nadal i nadal można takie mieszkania zbywać, darować, a nawet, jeżeli taka jest wola ich posiadaczy przekształcać je w odrębną własność. Osoby, które nabeżdżą własnościowe prawo na rynku wtórnym są przyjmowane w poczet członków, jeżeli złożą deklarację członkowską. Mogą także posiadać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bez członkostwa w Spółdzielni i bez prawa do korzystania w opłatach

ciąg dalszy na str. 2

reklama - reklama - reklama - reklama - reklama - reklama - reklama - reklama

CUKIERNIA

JAGÓDKA

Bożena i Zbigniew Wala

ul. Wielkopolska 33

tel. 032 471 33 72

Targowisko Arki Bożka

tel. 604 897 015

ul. Łowicka 1, tel. 032 471 69 92

Żory, os. Sikorskiego 66

tel. 032 471 04 03

Pawłowice, ul. Górnicza 1B



z pożytków wygoszparowanych z majątku wszystkich członków.

2. Szeroko rozpropagowane w mediach nabycie odrębnej własności przez posiadaczy spółdzielczych lokatorskich praw do lokali oraz najemców byłych mieszkań zakładowych wywołało w miesiącach lipcu i sierpniu lawinę wniosków składanych do Spółdzielni. Są one realizowane w okolicznych Kancelariach Notarialnych zgodnie z kolejnością złożenia. Do końca bieżącego roku zostanie przeniesiona własność lokali na rzecz ok. 300 osób uprawnionych. Przypominamy, że Spółdzielnia skierowała listę osób wnioskujących do Kancelarii w Jastrzębiu Zdroju z prośbą o wyznaczenie terminów, jednakże z uwagi na brak możliwości realizacji takiej ilości umów przeniesienia własności przez jedną kancelarię, Zarząd zwrócił się z pismami do przeszło dwudziestu Notariuszy w sąsiednich miastach. Pozytywny oddźwięk uzyskano w dwóch kancelariach w Pszczynie, jednej w Rybniku i po dłuższych negocjacjach w Kancelarii Notarialnej w Wodzisławiu Śl. (dla mieszkańców zasobów spółdzielczych z Wodzisławia). Od miesiąca stycznia 2008 roku podejmie ze Spółdzielnią współpracę jeszcze jedna Kancelaria w Pszczynie. Koszty ustanowienia i przeniesienia własności wynoszą maksymalnie 860,00 zł. Spółdzielnia nie wymaga żadnych wpłat z tytułu wartości rynkowej lokalu, jednakże zgodnie z ustawą wymagane jest nie zaleganie z opłatami czynszowymi. Przypominamy, że odrębna własność skutkuje w momencie złożenia przez Notariusza wniosku do Sądu Rejonowego Wydziału Ksiąg Wieczystych. Odrębny właściciel jest zobowiązany samodzielnie regulować opłatę za wieczyste użytkowanie (do 30 marca każdego roku) oraz złożyć deklarację w sprawie podatku od nieruchomości w Urzędzie Miasta. Nowelizacja zawiera w sobie szereg nieścisłości. Wykreślono z ustawy zapis mówiący o zwolnieniu z podatku dochodowego od osób fizycznych. Do tej pory, osoby które przekształcały swoje prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu korzystając z bonifikaty (wcześniej 70%, a później 50%), były zwolnione z podatku od wartości bonifikaty. W związku z wykreśleniem tego zapisu osoby, na rzecz których zostanie przeniesiona odrębna własność lokalu mogą takiemu podatkowi podlegać. Zarząd zwrócił się do Urzędu Skarbowego z pismem o jasną odpowiedź, czy przekształcenie będzie podlegało opodatkowaniu. Do dnia dzisiejszego do Spółdzielni nie wpłynęła odpowiedź w tej sprawie. Kolejnym drastycznym tematem jest wprowadzenie od 1 stycznia 2008 roku podatku VAT w wysokości 7 % od wartości rynkowej lokalu w stosunku do osób, które dokonają przekształcenia w okresie pięciu lat od uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa. Zapis ten dotyczy osób, które uzyskały lokatorskie prawo po 30 kwietnia 2004 roku.

Omawiając temat ustanawiania i przenoszenia własności zwracamy się z apelem do osób, które złożyły wnioski i otrzymują pisma informujące ich o terminie i miejscu

spisania umowy, aby zweryfikowały złożone do Spółdzielni dokumenty. Zdarza się, że dopiero w Kancelarii Notarialnej dowiadujemy się, że **ktos zmarł, rozwiódł się lub wstąpił w związek małżeński.** Wówczas w umówionym terminie nie dochodzi do zawarcia umowy.

3. Kolejną istotną zmianą jest obowiązek rozliczania kosztów na poszczególne nieruchomości. Do chwili wejścia w życie nowelizacji UoSM zasoby spółdzielcze były finansowane ze „wspólnego worka”. Od 31.07.2007r. Spółdzielnia jest zobowiązana do rozliczeń przychodów i kosztów (wpływów i wydatków) odrębnie dla każdej nieruchomości. Skutkiem tego będzie ustalenie dla każdej nieruchomości odrębnej opłaty eksploatacyjnej i remontowej. Konsekwencją takiego rozliczania jest również uchwalona przez Zebranie Przedstawicieli zmiana statutowa dotycząca zaprzestania współfinansowania wymiany okien i podłóży.

4. Usunięto z zapisów ustawy pojęcie modernizacji. W związku z tym Spółdzielnia zaprzestała kontynuowania procesu termomodernizacji budynków na dotychczasowych zasadach. Prawdopodobnie, aby przystąpić do kolejnych dociepleń Spółdzielnia będzie musiała uzyskać zgody i deklarację spłaty kredytu wszystkich lokatorów. W budynkach docieplonych we wcześniejszych okresach, osoby uzyskujące odrębną własność lokali składają w umowie notarialnej oświadczenie (bez względu na to, czy na docieplenie wyrażali wcześniej, w ankiecie, zgodę, czy też nie), że będą dokonywać spłaty należnej części kredytu razem z opłatami czynszowymi na dotychczasowych zasadach.

5. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia została zobowiązana wypłacić osobie uprawnionej (dotychczasowemu członkowi, który nie poniósł żadnych kosztów związanych z nabyciem swojego prawa do lokalu) wartość rynkową tego lokalu. Do końca lipca 2007 r. pieniądze uzyskane z przetargów na ustanowienie spółdzielczych własnościowych praw do lokali zwiększały fundusz zasobowy Spółdzielni. Aktualnie zostaną wypłacone osobie uprawnionej.

6. Na lokalu, do którego wygasły spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa, Spółdzielnia ma obowiązek ustanowić odrębną własność, co oznacza pozbawienie pozostałych członków majątku, o czym piszemy w artykule „Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli” (patrz uchwała Nr 6/N/2007).

7. Wyjaśniamy, że nowelizacja ustawy wprowadziła zapis dot. możliwości zwolnienia z wpłat na fundusz remontowy członków, którzy przekształcili swoje prawo do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo po 23 kwietnia 2001 roku. Nasza Spółdzielnia, po tej dacie, dokonała jedynie 72 przekształcenia i tylko w stosunku do tej ilości osób zwolnienie byłoby możliwe, o ile lokatorzy, którzy mogą skorzystać z tego zapisu, złożą stosowny wniosek do Walnego Zgromadzenia i jeśli Walne Zgromadzenie podejmie taką decyzję.

Założenia polityki remontowej na lata 2008-2010

W związku ze zmianami w unormowaniach prawnych, o czym piszemy w artykule „Zmiany w prawie i w Spółdzielni” zostały opracowane założenia, w oparciu o które planowane i realizowane będą remonty zasobów. Założenia zostały opracowane przez Zarząd oraz zaakceptowane przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 26.11.2007 r.

1. Nadal kontynuowane będzie tworzenie funduszu remontowego w Spółdzielni, w formie odpisów w koszty eksploatacji (opłaty na fundusz remontowy), dla wszystkich użytkowników lokali, bez względu na tytuły prawne do zajmowanych lokali (także dla właścicieli niebędących członkami). W przypadku najemców odpis będzie częścią opłaty czynszowej, w przypadku lokali bez tytułu prawnego, odpis będzie częścią opłaty odszkodowawczej.

2. Wysokość opłat uzależniona będzie od planowanych bądź przewidywanych kosztów remontów związanych z daną nieruchomością.

3. Rozliczanie i ewidencjonowanie funduszu remontowego będzie prowadzone na poszczególne nieruchomości.

4. Wydatki funduszu remontowego będą zatwierdzane w formie planów remontów tj. zestawień rzeczowych zadań planowanych na każdą z oznaczonych nieruchomości.

5. Ujednolicony zostanie poziom opłat na fundusz remontowy w zakresie całej nieruchomości wielobudynkowej, ponieważ koszty remontów powinny być pokrywane wg udziałów w nieruchomości, czyli (w przypadku SM "JAS-MOS") proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali leżących w obrębie określonej nieruchomości.

6. Ze względu na wzrost wartości robót budowlanych, związany ze wzrostem w latach 2006-2007 cen materiałów budowlanych oraz wzrostem kosztów własnych firm w roku 2007, a także spodziewany wzrost tych kosztów w roku 2008 założono wzrost opłat na fundusz remontowy średnio o 0,10 zł/m² w roku 2008 i w roku 2010.

7. W ramach planowanych robót remontowych, na każdej nieruchomości zostanie corocznie zabezpieczona kwota na realizację zadań nieplanowanych - awaryjnych, określona na podstawie zdarzeń z lat poprzednich.

8. Różnica między kosztami remontów, a przychodami z opłat na remonty danej nieruchomości, zwiększać będzie odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Zarząd opracował prognozę robót remontowych w każdej nieruchomości na lata 2008, 2009 i 2010 zawierającą m.in. następujące uwarunkowania:

- uwzględnione zostały zidentyfikowane na czas obecny potrzeby remontowe,
- ujęta została kontynuacja zadań rozpoczętych,

pozwalających ujednoczyć stan techniczny zasobów i standard zamieszkiwania, oraz inne planowane i konieczne zadania remontowe,

- utrzymano zasadę, że wartość zadań remontowych na nieruchomości w skali trzech lat nie może przekroczyć wartości przychodów na fundusz remontowy tej nieruchomości w tym okresie,

- prognoza będzie mogła być korygowana w swoim zakresie, w czasie obowiązywania, w zależności od nowych bądź nieplanowanych potrzeb.

Prognoza (plan trzyletni) pozwoli mieszkańcom na szersze spojrzenie na zakres planowanych lub spodziewanych na nieruchomościach zadań remontowych w ciągu najbliższych trzech lat, a w związku z tym na bezkonfliktowe ponoszenie opłat na fundusz remontowy. Pozwoli również ująć w okresie trzyletniego rozliczenia takie zadania, których koszt dotychczas przekraczał roczne przychody na fundusz remontowy nieruchomości.

W oparciu o wyżej opisaną prognozę uchwalane będą coroczne szczegółowe plany remontów.

PREZENTUJEMY
NOWA OFERTA NA ŚWIĘTA

KREDYTY
do 100,000 PLN

- ▶ BEZ ZGODY WSPÓŁMAŁŻONKA
- ▶ DECYZJA W 15 MINUT
- ▶ ODDŁUŻENIOWE
BEZ ZAŚWIADCZEŃ
O DOCHODACH DO 20,000 PLN

CHWILÓWKI
od 50 do 600 PLN

- ▶ MINIMUM FORMALNOŚCI
- ▶ WYPŁATA OD RĘKI
- ▶ RÓWNIEŻ DLA OSÓB Z ZAJĘCIAMI
I BEZ UREGULOWANEJ
SŁUŻBY WOJSKOWEJ

**CENTRUM
KREDYTOWE**
CHWILÓWKI
Jastrzębie Zdrój
ul. Śląska 25 B
032 4704854
0 698686307

0801 800 107, 0604 95 00 95
www.kredyty-chwilowki.pl



Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli

W dniu 29 listopada 2007 r. odbyło się Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli. Zebranie poprzedzone było, zgodnie z wymogami prawa, Zebraniem Grup Członkowskich (w dniach od 08 do 19 października b.r.), na których omawiana była tematyka obrad ZPCz. Niestety, tradycyjnie już, w Zebraniach Grup Członkowskich wzięło udział tylko 2,10% członków Spółdzielni.



W trakcie obrad

Obrady Zebrania Przedstawicieli trwały 4 godziny. W Zebraniu wzięło udział 45 Przedstawicieli spośród 63 uprawnionych, wybranych przez członków w poprzednich latach oraz w roku bieżącym w wyborach uzupełniających. Nowym Przedstawicielem z Grupy Osiedla Pionierów, w miejsce osoby, która zrezygnowała z członkostwa w Spółdzielni została p. Pomianowska Jolanta zam. przy ul. Kaszubskiej 5/27, wykształcenie średnie, tel. 32 47 135 39; (dane podajemy w zgodnie z Ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 29.08.97 r. - Dz.U. z 97 r., Nr 133, poz. 883 z późniejszymi zmianami). Nadmienić należy, że w wyniku bardzo małej frekwencji nie udało się wybrać nowego Delegata Grupy Osiedla Przyjaźń, która w związku z tym była reprezentowana przez trzy osoby, zamiast cztery.

Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873) nałożyła na spółdzielnie mieszkaniowe szereg obowiązków, m.in. obowiązek

uchwalenia zmiany treści statutów do dnia 30 listopada 2007 r. oraz zgłoszenie tej zmiany do dnia 30 grudnia 2007 r. do Krajowego Rejestru Sądowego. Była to główna przyczyna zwołania Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli.

W trakcie obrad podjęto jednak 6 uchwał w następujących sprawach

1/N/2007 - uchwalenia Regulaminu obrad Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli.

Uchwała o charakterze organizacyjnym podejmowana przez każde ZPCz.

2/N/2007 - odwołania od Uchwały Rady Nadzorczej.

Zgodnie z obowiązującym statutem, każde odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej złożone w wymaganym terminie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu.



3/N/2007 - wyboru Delegata na Zjazd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach.

Dwie Grupy Członkowskie w trakcie omawiania tematyki obrad ZPCz podały swoich kandydatów na Zjazd, zaś trzeci kandydat został zgłoszony w trakcie obrad; spośród trzech kandydatów, w wyniku tajnych wyborów Delegatem na kolejną kadencję został Pan Jacek Musialik, członek Spółdzielni z Osiedla Arki Bożka pełniący jednocześnie funkcję Prezesa Zarządu.

.4/N/2007 - zmiany statutu.

Statut jest najważniejszym unormowaniem w Spółdzielni. Określa, w ramach obowiązujących przepisów prawa, podstawowe zasady jej funkcjonowania. W związku z koniecznością

[ciąg dalszy na str. 5](#)

Rada redakcyjna : Prezes - Jacek Musialik, Z-cy Prezesa : Renata Biśta, Zbigniew Matyjas oraz Barbara Olszok.

Adres Spółdzielni Mieszkaniowej "JAS-MOS" ; 44-330 Jastrzębie Zdrój, ul. Słoneczna 18a
tel/fax 032 47-626-36, 37, 38; 032 47-61-074; e-mail smjas-mos@cirow.pl; www.smjasmos.cirow.pl

Biuletyn jest redagowany przez pracowników i członków SM "JAS-MOS"
Za treść pozycji reklamowych Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności



wprowadzenia szerokich zmian odstąpiono od wprowadzania poprawek do istniejącego statutu. Przedstawicielom została przedstawiona propozycja nowej treści całego statutu wraz z założeniem anulowania całości treści poprzedniej. Uchwała w sprawie zmiany statutu wraz z jego treścią zamieszczona jest na stronie internetowej Spółdzielni www.smjasmos.cirow.pl Zmiana statutu obowiązuje jednak od daty jego rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym. Po zarejestrowaniu statutu i jego uwierzytelnieniu przez Sąd, zostanie zlecony wydruk jego treści w takiej ilości, aby każdy członek mógł otrzymać jeden egzemplarz.



W trakcie obrad



W trakcie obrad

Podkreślić należy, że prawdopodobnie było to ostatnie Zebranie Przedstawicieli w Spółdzielni. Po zarejestrowaniu nowego statutu najważniejsze decyzje w Spółdzielni będzie podejmować Walne Zgromadzenie, w którym będą mogli uczestniczyć wszyscy członkowie.

OGŁOSZENIA DROBNE

Zamienię M-3 z kuchnią, łazienką i balkonem w kafelkach, wymienionymi oknami, o pow. 38 m², (najem w zasobach komunalnych), ul. Moniuszki, Os. Przyjaźń na większe (3-4 pokoje) z możliwością spłaty zadłużenia. Istnieje możliwość odsprzedania garażu murowanego na wprost mieszkania. tel. kontaktowy: 668 827 534 lub 662 613 848.

.5/N/2007 - zatwierdzenia Regulaminu Rady Nadzorczej.

Nowy Regulamin Rady Nadzorczej będzie obowiązywać po wejściu w życie nowych zapisów statutowych. Zatwierdzenie nowego regulaminu wynika z art. 82 ustawy nowelizacyjnej, gdyż zmianie uległy zasady wynagradzania członków Rady za udział w posiedzeniach.

6.6/N/2007 - zbywania nieruchomości lokalowych w drodze przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali.

Znowelizowana Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nakazuje Zarządowi Spółdzielni wystawiać do przetargu na ustanowienie odrębnej własności wolny lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo, zaś ustanawianie odrębnej własności lokalu i jego zbycie na rzecz osoby wygrywającej przetarg jest zbywaniem majątku spółdzielni, czyli wszystkich jej członków. Ustawa Prawo Spółdzielcze pozwala zbywać majątek spółdzielczy tylko po uprzedniej zgodzie Walnego Zgromadzenia, czy też Zebrania Przedstawicieli.



BIURO RACHUNKOWE DORADCA PODATKOWY PIOTR MACIEJEWSKI

- zeznania podatkowe
- doradztwo podatkowe
- usługi księgowe

ul. 11 Listopada
44-330 Jastrzębie Zdrój
tel. (032) 476-36-13
www.doradcy.net.pl
maciejewski@doradcy.net.pl

*Wesołych Świąt i
szczęśliwego Nowego Roku
życzy*

Aldo 

www.okna-aldo.com.pl

Producent okien i drzwi
z pcv i aluminium

Producent:
Puńców k/Cieszyna,
ul. Kojkowicka 2
tel.: 033/852-92-12

HÖRMANN
BRAMY • DRZWI • NAPIĘDY

Fabryczne punkty sprzedaży:
„CREPLAST” Jastrzębie ul. Harcerska 1A, tel. 033 4719586