

3. Komitet Organizacyjny przeprowadza akcję informacyjną wśród mieszkańców bloku, wskazując na niewątpliwą opłacalność wydzielania się jako nowa spółdzielnia. Nie powinno to sprawić większych kłopotów, bowiem analiza comiesięcznych opłat dostarczy wielu argumentów. Nie ulega wątpliwości, że utrzymanie spółdzielni-molocho kosztuje więcej.

4. Komitet Organizacyjny przygotowuje tekst uchwały o podziale spółdzielni i zwołuje zebranie członków spółdzielni danego bloku w celu podjęcia uchwały o podziale oraz o sposobie podziału majątku spółdzielni. Należy zadbać, by zawiadomienie o zebraniu dotarło do wszystkich zainteresowanych na 14 dni przed zebraniem. Przypominamy, że do tych czynności nie jest potrzebna zgoda jakiegokolwiek organu spółdzielni.

5. Spółdzielcy w okresie poprzedzającym zebranie zbierają podpisy członków pod uchwałą. Na zebraniu Komitet Organizacyjny zapewnia protokołowanie zebrania, omawia szczegóły podziału spółdzielni oraz określa czas na składanie podpisów pod uchwałą. Po zakończeniu składania podpisów przez członków popierających uchwałę Komitet Organizacyjny ogłasza wynik głosowania.

6. Tekst uchwały z podpisami należy sporządzić w dwóch egzemplarzach.

7. Jeśli za wspomnianą uchwałą opowie się ponad połowa członków mieszkających w wydzielanym bloku (np. na 100 za 51 głosów), oznacza to, że procedura podziału spółdzielni została wszczęta. Upoważnione w uchwale osoby (najlepiej gdyby były to osoby, które utworzyły Komitet Organizacyjny) przesyłają do zarządu spółdzielni wniosek wraz z uchwałą o zwołanie walnego zebrania członków, które formalnie ma podjąć uchwałę o sposobie podziału spółdzielni.

8. Zarząd ma 60 dni na przygotowanie dokumentacji niezbędnej do podziału spółdzielni i trzy miesiące na zwołanie walnego zebrania. Jeżeli nie wykona powyższych czynności lub walne odmówi podziału, wnioskodawcy składają wniosek do sądu, by podjął taką uchwałę za organ spółdzielni.

Koordynatorzy akcji:

dr Tomasz Wójcik e-mail: tomasz.wojcik.sol@wp.pl

Stanisław Bartnik e-mail: stanislawbartnik@slonecznystok.pl
tel. 85 654 61 63, 605 24 98 27

Bezpłatne informacje i porady w sprawie uwłaszczenia i podziału spółdzielni są udzielane w Spółdzielczym Doradztwie mieszczącym się przy ul. Upalnej 1A lok. 57. Koordynatorzy pomogą w zrealizowaniu procedury podziału spółdzielni oraz w wyszukaniu tańszego zarządcy. Przygotują projekty uchwał, ulotki informacyjne, zorganizują spotkania z mieszkańcami. Dostarczą szczegółowych wiadomości o kosztach administrowania, wyjaśnią dlaczego w jednoblokowych spółdzielniach wykonuje się więcej remontów, a ceny robót są nawet o połowę niższe niż w moloachach.

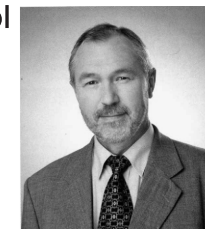


www.uwlaszczenie.pl

www.slonecznystok.pl

Stowarzyszenie Nasze Osiedle

pod patronatem dra Tomasza Wójcika
współautora nowelizacji prawa spółdzielczego
przeprowadza akcję:



TANI SOLIDARNY DOM

W odpowiedzi na podwyżkę opłat czynszowych w spółdzielni oraz **odrzućcie przez zarząd i radę nadzorczą wszystkich dotychczasowych wniosków Stanisława Bartnika o organizowanie przetargów i obniżenie opłat za mieszkania do poziomu wolnorynkowego**, uznajemy za konieczne przedstawienie mieszkańcom alternatywnych możliwości redukcji kosztów zarządzania budynkami w celu zapewnienia poprawy warunków życia i lepszego gospodarowania środkami z czynszów.

Właściciele oraz użytkownicy mieszkań (z lokatorskim i własnościowym prawem do lokalu) mogą zaoszczędzić rocznie przynajmniej kilkaset złotych, płacąc mniej za utrzymanie lokali, mniej za remonty, oszczędzając na racjonalnym rozliczaniu ogrzewania i zużycia wody.

Uniezależnienie się od wielkiej spółdzielni oprócz zmniejszenia opłat, zagwarantuje Państwu bezpośredni wpływ na sposób wydatkowania Waszych pieniędzy, a także stworzy możliwość uzyskania dodatkowych korzyści. Aktualnie szeregowy członek spółdzielni-molocho nie może bezpośrednio decydować o wydatkach. Wielkie spółdzielnie mają duże koszty. Np. spółdzielnia Słoneczny Stok podaje na swojej stronie internetowej, że przewiduje na rok 2010 wydatki na wynagrodzenia w kwocie **4 535 172 zł** (osobowy fundusz płac) i koszty ogólne w wysokości **3 398 700 zł**. Wcześniej zarząd SM Słoneczny Stok odnosząc się do sprawozdania finansowego za 2008 r. poinformował w kolportowanych ulotkach, że zadłużenie spółdzielni wyniosło **90 mln zł**.

Ile można zaoszczędzić?

Poniższa tabela zawiera zestawienie opłat pobieranych przez zarząd wielkiej spółdzielni w porównaniu do przykładowych stawek wolnorynkowego zarządcy. **Koszty skalkulowano dla mieszkania o powierzchni 60 m² i dwóch osób.**

Wybrane składniki czynszu	Wolnorynkowy zarządca	SM Słoneczny Stok
Opłata eksploatacyjna	0,95 zł za m ² (57,00 zł)	1,80 zł za m ² (108,00 zł)
Wywóz śmieci	5,88 zł od osoby (11,76 zł)	0,28 zł za m ² powierzchni (16,80 zł)
Ochrona osiedla	0,00 zł (zniesienie opłaty)	2,00 zł (od mieszkania)
Opłata za gaz	5,00 zł od osoby (10,00 zł)	0,37 zł za m ² powierzchni (22,20 zł)
Fundusz remontowy	1,30 zł za m ² (78,00 zł)	1,30 zł za m ² (78,00 zł)
Miesięczny koszt	156,76 zł miesięcznie taniej o 70,24 zł rocznie taniej o 842,88 zł	227,00 zł miesięczna opłata

Dodatkowe zalety uniezależnienia się od spółdzielni-molocha:

- pełne bezpieczeństwo i współdecydowanie o zarządzaniu — nikt bez Państwa zgody nie zaciągnie kredytów pod zastaw budynkiem, w którym mieszkacie;
- korzystniejsze, konsultowane z państwem rozliczanie ogrzewania, np. 30% zużycia jako część wspólna, a 70% rozliczane podzielnikami;
- rozliczanie zużycia wody dokonywane na podstawie wodomierzy domowych i miernika blokowego. Koniec z wysokimi dopłatami za wodę pokrywającymi jej straty na całym osiedlu;
- rezygnacja z finansowania wydatków niezwiązanych z utrzymaniem Państwa nieruchomości, np. finansowania klubu sportowego czy inwestowania pieniędzy na giełdzie;
- więcej remontów i roboty tańsze nawet o 50% dzięki systemowi przetargowemu (przykład: zarząd spółdzielni-molocha odnawiał balkony i docieplał tzw. filarki międzyokienne styropianem 5 cm za stawkę 210 zł netto za m², gdy w tym czasie rynkowa cena kompleksowego docieplania budynków styropianem grubości 10 cm nie przekraczała 100 zł netto za m²!);
- podział nadwyżki finansowej na koniec roku zgodnie z Państwa wolą;
- prawo do decydowania o zagospodarowaniu zysków z najmu lokali użytkowych i dzierżawy powierzchni reklamowej, itp. Możliwość dodatkowego obniżenia opłaty eksploatacyjnej lub przeznaczania uzyskiwanych dochodów na remonty.
- możliwość korzystania z pomocy państwowej i unijnej (remonty, edukacja, infrastruktura);
- zredukowanie opłat za Internet (konkurencja operatorów);
- zmniejszenie opłat za telewizję kablową (konkurencja operatorów);
- zredukowanie opłaty za wywóz śmieci (wolny wybór ofert);
- stworzenie zadłużonym spółdzielcom możliwości odpracowywania zaległości czynszowych;
- dostęp do dokumentacji księgowej, prawo kontrolowania wydatków i rzeczywistego współdecydowania o zarządzaniu wyodrębnionym budynkiem.

Serdecznie zapraszamy do kontaktu z zarządcą. Otrzymacie Państwo bezpłatną kalkulację opłat dla Waszego mieszkania i bloku.

Zarządca nieruchomości:

tel. 85 745 17 57

Jak uniezależnić się od spółdzielni-molocha?

Zmiana zarządu nieruchomością

Członkowie spółdzielni mieszkaniowej, którzy notarialnie uzyskali prawo własności lokali, mogą w swojej nieruchomości zmienić zarząd po podjęciu uchwały właścicieli. Zmiana ta jest możliwa na podstawie **art. 24¹** ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mówiącego, że **większość właścicieli lokali** w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, **obliczona według wielkości udziałów** w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali. Należy zaznaczyć, że uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali. Uchwała jest wymagana, bo w nieruchomości spółdzielczej ustawa o własności lokali nie zaczyna działać z mocy prawa. Aby zastąpić w swojej nieruchomości zarządzanie przez spółdzielnię przez własny zarząd, konieczne jest podjęcie przez właścicieli lokali wspomnianej uchwały. Należy pamiętać, że jednym z właścicieli posiadających udziały w nieruchomości jest również spółdzielnia mieszkaniowa będąca właścicielem mieszkań lokatorskich i spółdzielczo-własnościowych.

UWAGA! Mieszkania spółdzielczo-własnościowe **nie są własnością** członków spółdzielni. Osobom posiadającym ten tytuł do lokalu przysługuje jedynie zbywalne, ograniczone prawo rzeczowe! Właścicielem wszystkich mieszkań lokatorskich i spółdzielczo-własnościowych pozostaje spółdzielnia do chwili przekształcenia ich w odrębną własność. Dlatego w głosowaniu dotyczącym zmiany zarządu spółdzielni będzie miała głos jako jeden z właścicieli, posiadający udziały w nieruchomości. Siła tego głosu jest równa ułamkowi współwłasności w części wspólnej nieruchomości, jaki posiada spółdzielnia.

Utworzenie jednoblokowej taniej spółdzielni

1. Procedura musi być zgodna z zasadami obowiązującymi przy zakładaniu nowej spółdzielni. Konieczne jest zebranie co najmniej trzech osób – członków spółdzielni mieszkających w wyodrębnianym budynku — które utworzą komitet organizacyjny. Niepotrzebna jest w tym celu żadna zgoda ani konsultacje. O inicjatywie nie trzeba zawiadamiać zarządu ani żadnego innego oficjalnego organu spółdzielni.

2. Komitet organizacyjny przeprowadza rozpoznanie czy w danym budynku zamieszkuje liczba członków umożliwiająca założenie nowej spółdzielni. Nie może być to liczba mniejsza niż 10 osób. Jeśli w danym budynku mieszka mniej niż 10 członków należy ustalić, który z najbliższych budynków tej spółdzielni nadawałby się do takiego wyłączenia. Warto mieć na uwadze, by wielkość planowanej spółdzielni nie przekraczała 200 członków. Do granicy tej należy jednak podchodzić praktycznie, stosowanie do sytuacji w danej nieruchomości. Przy ustalaniu liczby członków spółdzielni należy pamiętać, że prawa członkowskie mogą przysługiwać np. obojgu małżonkom.