

3. Komitet Organizacyjny przeprowadza akcję informacyjną wśród mieszkańców bloku, wskazując na niewątpliwą opłacalność wydzielenia 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 (bloków) w celu podjęcia uchwały o podziale. 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. Na każdej karcie ze zbieranymi podpisami musi być wydrukowany tekst uchwały o podziale spółdzielni. 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 (blokach) (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.

Formularze wniosków niezbędnych do zrealizowania procedury podziału spółdzielni można pobrać ze stron internetowych www.uwlaszczenie.pl, www.slonecznystok.pl lub z biura przy ul. Upalnej 1A lok. 57 (Lumina).

Dodatkowe informacje, wsparcie merytoryczne (uchwały, podział geodezyjny, pomoc w wyborze zarządców) można uzyskać telefonicznie lub pocztą elektroniczną.

Kontakty:

Ekspert: dr Tomasz Wójcik - www.uwlaszczenie.pl,
e-mail: tomasz.wojcik.sol@wp.pl

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

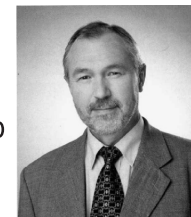
Zarządca nieruchomości: tel. 85 745 17 57

www.uwlaszczenie.pl www.slonecznystok.pl



Stowarzyszenie Nasze Osiedle

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



TANI SOLIDARNY DOM

- Czy wiesz, że mieszkańcy dobrze zarządzanych wspólnot i małych spółdzielni mają nawe o 50% niższe opłaty?
- Czy wiesz, że uwłaszczeni mogą zmienić zarządcę, gdy łącznie uzyskają większość w swojej nieruchomości?
- Czy wiesz, że jest możliwy podział spółdzielni-molocho i utworzenie jednoblokowej (klikublokowej), tańszej, przyjaznej spółdzielni, niezależnie od statusu lokalu? (np. powstała tańsza, lepiej zarządzana SM Malutka przy ul. Młynowej w Białymstoku).
- Czy wiesz, że optymalna wielkość spółdzielni mieszkaniowej waha się między 200 a 300 członkami? Większe spółdzielnie kosztują drożej.
- Czy wiesz, że mając odrębną własność mieszkania, w przypadku upadłości spółdzielni nie odpowiadasz za jej długi swoim prawem do lokalu?
- Czy wiesz, że mając małe dochody możesz być zwolniony z kosztu aktu notarialnego?

Masz prawo zostać właścicielem zajmowanego spółdzielczego mieszkania i mieszkać taniej. Przekształć własnościowy lub lokatorski tytuł do lokalu w prawo odrębnej własności. Skorzystaj z możliwości podziału spółdzielni-molocho. Zmień zarządcę. Płać mniej i decyduj o sposobie wydawania Twoich pieniędzy.

Zalety przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego tytułu do lokalu w prawo własności:

1. Uwłaszczony staje się wyłącznym właścicielem zajmowanego mieszkania, nabywa udziały w gruncie i częściach wspólnych (na podstawie aktu notarialnego dla wyodrębnionego lokalu zostaje założona księga wieczysta).
2. Uwłaszczone mieszkanie przestaje być własnością spółdzielni, więc bez zgody właściciela (uwłaszczonego) spółdzielnia nie może już zaciągać kredytów pod zastaw wyodrębnionego lokalu.
3. W przypadku upadłości spółdzielni, uwłaszczone mieszkanie nie wejdzie w skład masy upadłościowej i nie będzie przedmiotem postępowania upadłościowego.

4. Skutki upadłości spółdzielni:

- użytkownicy mieszkań lokatorskich mimo, iż spłacili większość kosztów ich budowy, stracą prawo do zajmowanych lokali, będą mogli jedynie je wynajmować od nowego właściciela i płacić narzucony przez niego czynsz;
- użytkownicy mieszkań własnościowych będą mogli ubiegać się o prawo odrębnej własności do zajmowanych lokali po zakończeniu procesu upadłościowego o ile sąd nie postanowi inaczej.

5. Każdy uwłaszczony uzyskuje status strony (lub pokrzywdzonego) w postępowaniach administracyjnych i sądowych (będzie zawiadamiany przez urzędy o inwestycjach, będzie mógł składać wnioski lub np. wnieść sprzeciw od decyzji).

6. Uwłaszczony, mając wspólnie z innymi właścicielami większościowe udziały w danej nieruchomości może podjąć uchwałę o zmianie zarządcy (w celu obniżenia czynszu, lepszego zarządzania).

7. Uwłaszczone mieszkanie ma większą wartość rynkową niż lokal własnościowy.

ZALETY uniezależnienia się od spółdzielni-molocho:

1. Niższa opłata eksploatacyjna - średnio 0,90-1,10 zł/m².
2. Niższe ceny wywozu śmieci - otwarty konkurs ofert, przetarg.
3. Pełne bezpieczeństwo i współdecydowanie o zarządzaniu - nikt bez Twojej zgody nie zaciągnie kredytów pod zastaw budynkiem, w którym mieszkasz.
4. Korzystniejsze, konsultowane z mieszkańcami rozliczanie ogrzewania, np. 30% zużycia ciepła jako część wspólna, a 70% rozliczane podzielnikami.
5. Rozliczanie zużycia wody dokonywane na podstawie wodomierzy domowych i miernika blokowego. Wyeliminowanie zbiorowych dopłat za wodę.
6. Zniesienie przymusu finansowania wydatków niezwiązanych z utrzymaniem Twojej nieruchomości, np. finansowania klubu sportowego czy inwestowania pieniędzy na giełdzie.
7. Więcej remontów. Roboty tańsze nawet o 50% dzięki systemowi przetargowemu (przykład: zarząd spółdzielni-molocho malował balkony i ocieplał filarki międzyokienne styropianem 5 cm za stawkę 210 zł/m², gdy w tym czasie rynkowa cena kompleksowego ocieplania budynków styropianem grubości 10 cm nie przekraczała 100 zł/m²).
8. Prawo do współdecydowania o podziale nadwyżki finansowej.
9. Prawo do współdecydowania o zagospodarowaniu zysków z najmu lokali użytkowych i dzierżawy powierzchni reklamowej, itd. Możliwość obniżenia opłaty eksploatacyjnej lub przeznaczenia uzyskanych dochodów na remonty.
10. Możliwość korzystania z dotacji państwowych i unijnych (remonty, edukacja, infrastruktura).
11. Zredukowanie opłat za Internet (konkursy ofert, przetargi).
12. Zmniejszenie opłat za telewizję kablową (konkursy ofert, przetargi).
13. Stworzenie zadłużonym spółdzielcom możliwości odpracowywania zaległości czynszowych.
14. Dostęp do dokumentacji księgowej, prawo kontrolowania wydatków i rzeczywistego współdecydowania o zarządzaniu wyodrębnionym budynkiem.

Już teraz sprawdź ile płacisz za swoje mieszkanie i ile możesz zaoszczędzić! Zadzwoń do zarządcy!

Zarządca nieruchomości: tel. 85 745 17 57

Jak uniezależnić się od drogiej spółdzielni-molocho?

Uwłaszczenie i 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 po wyodrębnieniu i zbyciu pierwszego lokalu. Aby ustawa ta zaczęła obowiązywać, 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 spółdzielnia będzie miała głos jako jeden z właścicieli, posiadający udziały w nieruchomości.

UWAGA! Przeszkodą w podjęciu przez przyszłych właścicieli uchwały o utworzeniu innego niż spółdzielnia zarządu może być wyrażenie zgody na umieszczenie w akcie notarialnym zapisu (przy przekształcaniu mieszkaniowego lokatorskiego lub spółdzielczo-własnościowego we własność), że zarząd częścią wspólną nieruchomości będzie wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową. Dlatego przed podpisaniem aktu notarialnego należy przeanalizować jego treść i w razie konieczności zgłosić uwagi i żądać zmiany niekorzystnych zapisów.

Utworzenie jednoblokowej (kilkublokowej) 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 300 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.