

Z okazji

Świąt Bożego Narodzenia

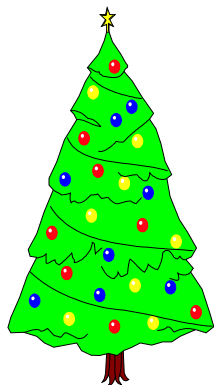
*błogosławieństwa Bożego
oraz uśmiechu i życzliwości na każdy dzień
Nowego 2000 Roku
wszystkim członkom, Ich rodzinom i sympaty-
kom Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

Życzy

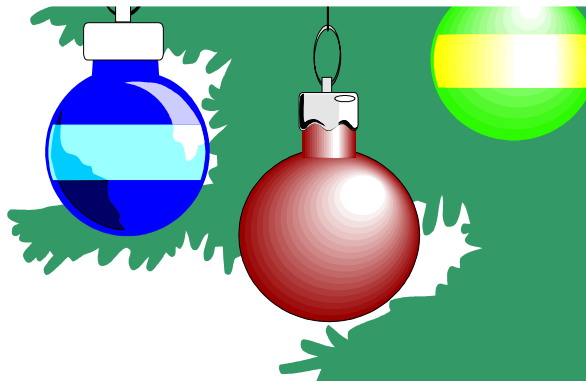
**Rada Nadzorcza, Zarząd i pracownicy
Przemyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

SZANOWNI PAŃSTWO!

Tegoroczny sezon grzewczy rozpoczął się dnia 11 października. Jednak nie do wszystkich mieszkań w tym dniu dotarło ciepło. Opóźnienia wystąpiły na osie-



dlu Salezjańskim, na osiedlu Rycerskim i w budynku przy ul. Jagiellońskiej 7. Związane to było z prowadzonymi na tych budynkach pracami modernizacyjnymi



mającymi na celu usprawnienie instalacji grzewczych, poprawienie komfortu korzystania z nich, a także w przyszłości obniżenie kosztów ogrzewania, ponoszonych przez członków.

I tak, na osiedlu Salezjańskim zlikwidowany został całkowicie przestarzały system hydroelewatorowy, który uniemożliwiał skuteczną regulację ilości dostarczonego ciepła do poszczególnych budynków. System ten został zastąpiony przez system węzłów wymiennikowych, który umożliwi w przyszłości rozliczanie poszczególnych budynków, a następnie mieszkań wg. ilości zużywanego ciepła.

Przedsięwzięcie to było bardzo złożone zarówno organizacyjnie jak i technicznie.

Pomimo rozpoczęcia wstępnych prac jeszcze wiosną, wydłużonym czasie pracy Wykonawcy, roboty trwały aż do połowy października, powodując opóźnienie w rozpoczęciu sezonu grzewczego.

W budynku przy ul. Jagiellońskiej 7 prowadzono modernizację systemu grzewczego polegającą na likwidacji wyeksploatowanej mało sprawnej kotłowni węglowej i zainstalowaniu indywidualnego ogrzewania gazowego w poszczególnych mieszkaniach. Działania związane były z wykonaniem odcinka sieci gazowej w ulicy Jagiellońskiej współfinansowanym przez Zakład Gazowniczy i podlegało pełnej procedurze przetargowej i uzgodnieniowej. Ze względu na wymagane tymi procedurami terminy zostało ono zakończone dopiero w miesiącu sierpniu. Dopiero po tym terminie rozpoczęto prace (tj. zmiana systemu ogrzewania z pionowego na etażowe) w budynku, które zakończyły się w dniu 15.10.1999r. (dot. tylko jednego mieszkania, pozostałe mieszkania były oddawane sukcesywnie wcześniej).

Na osiedlu Rycerskim w budynkach Sikorskiego 1, 1A, 3, 5, 7 montowane były zawory termostatyczne, które zwiększając sprawność działania instalacji c. o przyczyniają się do zmniejszenia kosztów ogrzewania mieszkań. Prace prowadzone były do samego rozpoczęcia sezonu grzewczego i dlatego rozpoczął się on z kilkudniowym opóźnieniem.

Również na osiedlu „Kmiecie” nastąpiły zakłócenia w odbiorze ciepła w niektórych mieszkaniach budynków przy Wyb. Ojca św. Jana Pawła II nr 80 oraz przy Grunwaldzkiej 127.

W budynkach tych również wykonywana była modernizacja wewnętrznej instalacji c. o po dociepleniu budynków, mająca na celu poprawienie sprawności tej instalacji oraz obniżenie kosztów ogrzewania.

Za wszelkie wyniki niedogodności związane z niedogrzewaniem mieszkań w początkowej fazie uruchamiania sezonu grzewczego, Zarząd przeprasza wszystkich Członków Spółdzielni.

* * *

PROGNOZY NA ROK 2000.

Wejście w życie od 01.01.2000r. nowelizacji ustawy o podatku VAT spowodowało, że również mieszkańcy naszej Spółdzielni odczują jej wprowadzenie. Nie bez znaczenia pozostaje fakt prognozowanego wskaźnika inflacji o 5,7%, wzrost kosztów paliw, energii elektrycznej, gazowej, który wpłynie na gospodarkę finansową Spółdzielni.

Wywóz śmieci, który dotychczas był zwolniony od podatku; zostanie obciążony stawką 22%.

Podwyżka VAT od 01.01.2000r. o 7% obejmie również takie usługi jak: dostawę wody z sieci, utrzymanie ulic i placów, gospodarke ściekami.

Ustalona w marcu 1999r. uchwałą Rady Miasta cena za zużycie m³ wody i odprowadzenie ścieków w wysokości 2,83 zł wzrosnie z tytułu tylko wprowadzenia podatku VAT do wysokości 3,03 zł/m³. Stawka ta nie obejmuje jeszcze wzrostu cen.

Równocześnie wzrosną o 7% stawki ryczałtowe ustalone na osobę w mieszkaniach, w których nie ma wodomierzy.

Za wodę zużywaną przez mieszkańców oraz lokale użytkowe Spółdzielnia zapłaci do Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w 1999r. ok. 2.700.000,- zł, a w 2000r. (nie licząc wzrostu cen) z tytułu tylko podatku VAT dodatkowo ok. 190.000,- zł. Koszty zużycia i odprowadzenia ścieków są bardzo wysokie, stanowią 12% ogółu kosztów Spółdzielni. Dlatego zwracamy się z prośbą do wszystkich mieszkańców o oszczędne gospodarowanie. Tylko od nas zależy czy usuniemy przecieki ze spłuczek i kranów powodujące dodatkowe koszty, za które płacimy w opłatach czynszowych.

* * *

ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE I ZA WODĘ.

Zgodnie z wnioskami członków ponownie przedstawiamy zadłużenie opłat czynszowych i za wodę wg. stanu na dzień 31 października 1999r. w rozbiu na poszczególne budynki Zadłużenie ogółem za czynsz wynosi 1.209.654,57 zł, a za wodę 321.336,84 zł.

OSIEDLE KMIECIE

	czynsz	woda
Wieniawskiego 18	899,29	667,33
Wieniawskiego 26	2.003,22	961,56
Wieniawskiego 28	6.588,26	3.894,23
Wieniawskiego 24	918	933,21

Grunwaldzka 97	3.021,99	1.207,22
Grunwaldzka 97B	1.423,33	706,75
Grunwaldzka 97A	2.079,86	857,75
Grunwaldzka 121	6.121,29	3.479,67
Grunwaldzka 125	12.141,91	1.891,20
Grunwaldzka 127	37.440,91	5.530,17
Rzeczna 4	2.235,26	1.206,41
Rzeczna 8	8.020,75	1.035,22
Rzeczna 10	10.434,61	2.539,01
Wyb.O.Św.J.P.II 72	1.899,64	634,58
Wyb.O.Św.J.P.II 80	16.312,74	4.375,17
Wyb.O.Św.J.P.II 82	6.861,35	1.075,96
Wyb.O.Św.J.P.II 86	4.561,33	1.113,32
Wyb.O.Św.J.P.II 36	14.112,50	3.728,18
Wyb.O.Św.J.P.II 76 AB	11.195,63	1.246,10
Wyb.O.Św.J.P.II 76 CD	8.019,05	2.320,71
Wyb.O.Św.J.P.II 76	3.425,45	1.299,13
Jagiellońska 7	24.054,12	1.262,39
Wieniawskiego 20	9.096,56	923,62

Razem osiedle 192.867,05 42.888,89

OSIEDLE SALE-ZJAŃSKIE

Bpa J. Glazera 2	9.768,72	456,17
Bpa J. Glazera 4	701,45	263,48
Bpa J. Glazera 6	934,73	107,59
Bpa J. Glazera 7	1.111,36	678,98
Bpa J. Glazera 8	2.084,94	450,29
Bpa J. Glazera 12	2.115,60	572,53
Bpa J. Glazera 14	1.321,36	472,81
Bpa J. Glazera 15	5.083,81	964,53
Bpa J. Glazera 16	5.082,72	546,37
Bpa J. Glazera 17	76,8	190,82
Bpa J. Glazera 18	27.733,58	3.291,47
Bpa J. Glazera 20	19.282,74	4.207,79
Bpa J. Glazera 19	1.263,07	484,66
Bpa J. Glazera 21	2.267,86	824,17
Bpa J. Glazera 23	2.566,90	460,26
Bpa J. Glazera 36	1.354,61	321,16
Bpa J. Glazera 38	8,6	118,29
Noskowskiego 9	868,93	1.414,18
Noskowskiego 11	2.669,93	1.314,53
Noskowskiego 13	260,61	403,45
SW.Jana Nepomucena28	2.938,43	1.869,53
SW.Jana Nepomucena11	1.454,32	3.267,68
SW.Jana Nepomucena15	3.797,50	3.582,85
SW.Jana Nepomucena 13	1.781,89	2.344,65
Grunwaldzka 52	14.295,54	3.636,79
Grunwaldzka 48	8.854,21	2.966,11
Grunwaldzka 50 A	24.520,69	7.690,21
Grunwaldzka 50	8.215,26	5.937,53
Grunwaldzka 56	12.099,31	5.803,91
Grunwaldzka 58	10.334,42	3.290,40
Grunwaldzka 52 A	3.223,82	1.457,54
Grunwaldzka 52 B	44.374,54	4.499,22
Grunwaldzka 50 B	11.421,95	4.673,87

|Razem osiedle 233.870,20 68.563,82

OSIEDLE ROGOZIŃSKIEDO

Kosynierów 1	23.178,22	1.811,21
Kosynierów 9	954,79	173,22
Kosynierów 11	9.138,07	360,24
Kraśnińskiego 21	1.257,01	67,45
Kraśnińskiego 23	1.146,59	410,57
Kraśnińskiego 27	3.716,90	158,75
Kraśnińskiego 31	2.051,54	389,72
Traugutta 5	2.325,19	921,99
22 Stycznia 3	4.659,00	696,16
Borelowskiego 9	784,86	674,03
Borelowskiego 13	5.666,13	1.838,52
Borelowskiego 15	9.602,96	4.795,60
Borelowskiego 17 A	16.874,97	2.510,90
Borelowskiego 17	8.382,56	2.253,86
Borelowskiego 1A	1.621,53	477,84
Rogozińskiego 5	6.358,12	3.028,02
Rogozińskiego 4	6.569,73	3.916,35
Rogozińskiego 2	8.584,14	4.077,72
Rogozińskiego 1	25.840,57	6.804,77
Rogozińskiego 3	28.123,14	8.412,16
Borelowskiego 10	4.110,57	2.197,57
Rogozińskiego 11	13.793,62	672,09
Rogozińskiego 13	24.458,60	2.864,40
Rogozińskiego 15	8.303,81	1.549,64
Rogozińskiego 17	10.517,01	2.062,95
Rogozińskiego 19	3.815,83	380,66
Rogozińskiego 21	2.385,98	1.959,78
Rogozińskiego 23	2.627,28	571,8
22 Stycznia 17	9.404,07	5.443,82
K.Hoffmanowej 3	29.422,30	10.514,20
22 Stycznia 15	4.258,14	2.400,82
Kraśnińskiego 30	935,49	1.545,30
Kraśnińskiego 26	25.664,27	1.041,46
22 Stycznia 11	13.149,51	7.174,13
Kołatąja 10	2.719,63	1.051,83
Kołatąja 12	2.023,39	513,6
Kołatąja 8	5.069,60	1.073,20
Borelowskiego 11	10.226,67	1.325,85
Kołatąja 6	4.002,48	5.212,16
Borelowskiego 9 A	859,55	236,38
Kraśnińskiego 20	2.275,62	348,46
Kraśnińskiego 7A	553,78	193,46

|Razem osiedle 347.413,22 94.112,64

OSIEDLE KAZANÓW

Paderewskiego 18	3.585,81	888,78
Paderewskiego 20	12.381,93	3.420,41
Opalińskiego 23	8.853,75	1.664,37
Paderewskiego 12	16.075,48	890,98
Opalińskiego 17	11.215,88	4.010,78
Paderewskiego 14	3.810,86	1.029,77

Opalińskiego 21	436,15	495,11
Kordiana 7	6.128,32	2.585,48
Opalińskiego 19	12.524,39	2.625,12
Kordiana 10	22.253,38	2.427,82
Opalińskiego 15	13.685,65	2.077,40
Opalińskiego 19 A	15.101,48	584,77
Opalińskiego 11	1.787,96	840,72
Paderewskiego 10 A	264,73	207,9
Paderewskiego 12 A	1.118,03	179,56
Paderewskiego 14 A	5.396,38	755,96
Opalińskiego 13	7.458,57	803,84
Opalińskiego 9	5.330,51	1.415,22
Paderewskiego 14 C	1.622,17	736,14
Paderewskiego 14 B	11.541,84	610,75
Ofiar Katynia 12 A	13.325,07	2.149,39
B.Spiechowicza 6	3.099,03	2.516,84

|Razem osiedle 176.997,37 32.917,11

OSIEDLE RYCER-SKIE

Sikorskiego 1 A	3.140,28	2.554,51
Sikorskiego 5 B	37.820,80	10.467,84
Sikorskiego 1	2.591,92	864,25
Sikorskiego 5 A	5.692,98	1.608,45
Sikorskiego 5	8.899,40	5.356,74
Sikorskiego 7	2.319,09	2.398,97
Sikorskiego 3	3.416,27	2.957,77
Sikorskiego 11	20.228,72	5.983,37
Sikorskiego 9	10.683,95	2.505,80
Sikorskiego 11 A	14.181,46	4.985,75
Sikorskiego 13 A	10.842,56	1.841,44
Sikorskiego 13	15.104,54	5.179,55
Sikorskiego 9 A	12.827,45	2.559,35
Sikorskiego 11 B	2.667,97	2.939,92
Sikorskiego 13 B	16.044,16	1.797,46
Bielskiego 62	18.669,41	4.580,96
Bielskiego 52	6.890,36	2.215,88
Bielskiego 56	4.965,79	2.581,63
Bielskiego 58	4.497,16	2.258,08
Bielskiego 54	31.224,93	2.104,43
Bielskiego 66	6.709,93	5.108,06
Bielskiego 64	11.876,41	3.820,20
Sikorskiego 15	3.352,83	4.351,21
Słowackiego 78 A	3.858,36	1.832,76

|Razem osiedle 258.506,73 82.854,38

* * *

Sprawa meldunków.

Zarząd PSM prosi wszystkich zainteresowanych członków aby osobiście i na bieżąco zgłaszali wszelkie zmiany dotyczące zameldowań lub wymeldowań (stałe, czasowe) w Administracjach osiedlowych. Równocześnie prosimy o przedkładanie wszelkich zaświadczeń dot. studentów i poborowych. Jest to konieczne z uwagi na wprowadzanie naliczeń za wodę, gaz, wywóz nieczysto-

ści i dźwigi. Dotychczasowa praktyka wykazuje, że członkowie dopiero po kilku latach występują o uznanie nieobecności danej osoby i o zwrot nadpłaty za ten okres. Jest to niemożliwe do zrealizowania. Ponadto zdarza się dużo przypadków, że główni lokatorzy „zapominają zameldować” nawet po kilka osób korzystających z mieszkania. Powoduje to zwiększenia zużycia wody, gazu a koszty tego zużycia pokrywają inni członkowie.

* * *

Zgodnie z życzeniem Członków Spółdzielni, przedstawiamy informację dotyczącą wybranych w m-cu maju br. Przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli Członków PSM.

Zgodnie ze Statutem PSM wyboru Przedstawicieli dokonują Zebrania Grup członkowskich przy zachowaniu zasady, że na każde pełne 100 członków wybierany jest jeden przedstawiciel. Kadencja Przedstawicieli trwa 3 lata. W bieżącym roku na poszczególnych osiedlach wybrani zostali Przedstawiciele:

Osiedle „Kmiecie”

- Gawlik Jan
- Ganczarski Jan
- Gąska Jan
- Jędruch Andrzej
- Kulas Stanisława
- Łamasz Ludwika
- Nowicka Maria
- Pachla Zbigniew
- Policht Mieczysław
- Rusin Marek
- Szybiak Magdalena
- Ślidziński Jarosław
- Świetlicka Krystyna
- Uziębło Andrzej

Osiedle „Salezjańskie”

- P. Bandurska Jadwiga
- P. Bąk Henryk
- P. Bembnowicz Michał
- P. Cielecki Stanisław
- P. Gerula Edward
- P. Głuszyk Zbigniew
- P. Kisiel Halina
- P. Kordek Maria
- P. Krzysztoforski Andrzej
- P. Leśniewski Jan
- P. Lis Marian
- P. Magnowski Jacek
- P. Pawlak Stanisław
- P. Strzałkowski Eugeniusz
- P. Szmigielska Anastazja

Osiedle „Rogozińskiego”

- P. Barnuś Mariusz
- P. Blatkiewicz Tadeusz
- P. Czajkowski Andrzej
- P. Dziedzic Witold
- P. Ekiert Anna
- P. Gierlak Robert
- P. Kalinowski Edward
- P. Kasprzyk Eugeniusz
- P. Kijowski Jerzy
- P. Kurasz Jan
- P. Łasowska Jadwiga
- P. Łuszczyszyn Zbigniew
- P. Pakuła Jan
- P. Petrykowski Roman
- P. Sekuła Stanisław
- P. Szczerbiak Kazimierz
- P. Winiarski Zbigniew
- P. Zaucha Janusz

Osiedle „Kazanów”

- Nowakowski Tadeusz
- Zięba Bogdan
- Błaszczyszyn Piotr
- Kołeczek Bogusław
- Madej Włodzimierz
- Kowal Paulina
- Wajda Kazimierz
- Walów Ryszard
- Pieniążek Jerzy
- Skorza Józef
- Sumara Stanisław
- Korecki Kazimierz

Osiedle „Rycerskie”

- P. Baraniecka Bożena
- P. Biernat Jan
- P. Giec Jerzy
- P. Krużel Jerzy
- P. Kurosz Zbigniew
- P. Łesejko Zygmunt
- P. Pawłowski Henryk
- P. Rodzoń Zygmunt
- P. Wróblewski Zenon
- P. Woszczyzna Adam

Bud. św. Jana 11,13,15

- P. Prącik Henryk

oraz z pośród

Członków Oczekujących na mieszkania:

- P. Szeterlak Alicja
- P. Pieszko Ryszard
- P. Waciak Janina
- P. Panek Iwona
- P. Krupa Irena
- P. Mikołajczak Maria

* * *

„Regulamin porządku domowego” obowiązuje wszystkich mieszkańców, dlatego poniżej przypominamy kilka z jego postanowień:

Trzepanie pościeli, dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych, w godzinach od 8⁰⁰ do 19³⁰. zabrania się trzepania dywanów chodników itp. na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych i przez okna.

Umocowanie wszelkich pojemników na kwiaty powinno gwarantować warunki bezpieczeństwa, a sposób podlewania kwiatów nie powinien powodować niszczenia elewacji sąsiednich balkonów brudząc położone niżej okna i balkony, oraz narażać na oblewanie wodą przechodniów i mieszkańców niżej położonych loggi. Suszyć bieliznę należy w specjalnie na ten cel przeznaczonych pomieszczeniach (suszarniach).

Zabrania się palenia papierosów i używania niebezpiecznego „otwartego” ognia (światła) w piwnicach i klatkach schodowych.

Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców w budynku (osiedlu) jest ściśle przestrzeganie regulaminu, niesienie sobie wzajemnej pomocy i nie zakłócanie spokoju. W związku z tym należy:

Przestrzegać aby dzieci nie bawiły się i nie przebywały w klatkach schodowych, korytarzach piwnic, na strychach. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci i wszelkie szkody wyrządzone przez nie, odpowiedzialność ponoszą rodzice lub opiekunowie.

Bezwzględnie przestrzegać ciszy nocnej w godz. od 22⁰⁰ – 6⁰⁰ rano, zaś w ciągu dnia zachowywać się w sposób nieuciążliwy dla sąsiadów.

1. Aparaty radiowe lub telewizyjne i inne urządzenia techniczne winny być używane w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów. Dotyczy to również przypadków wykonywania zawodu w mieszkaniach.
2. O mających się odbyć uroczystościach rodzinnych w mieszkaniach (imieniny, chrzciny, wesela itp.) powiadomić najbliższych sąsiadów zachowując jednocześnie umiar w zakłócaniu spokoju.

* * *

Odwołanie darowizny spółdzielczego prawa do lokalu

przedruk z „Domów Spółdzielczych” nr 8 z 1999r.

Sprawy odwołania wszelkiej darowizny, w tym także spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, uregulowane są w art. 898 *Kodeksu cywilnego*. Zgodnie z tym przepisem darczyńca może odwołać darowiznę nawet już wykonaną, jeżeli obdarowany dopuścił się względem niego rażącej niewdzięczności. Zwrot przedmiotu odwołanej darowizny powinien nastąpić stosownie do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Od chwili zdarzenia uzasadniającego odwołanie darowizny, obdarowany ponosi odpowiedzialność na równi z bezpodstawnie wzbogaconym i powinien się liczyć z obowiązkiem zwrotu.

Śmierć jednego z darczyńców nie jest przeszkodą w odwołaniu darowizny. Jak to bowiem wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 stycznia 1996 r. III CZP 191/95, darowizna spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonana przez małżonków, może być także po śmierci jednego z darczyńców, cofnięta przez drugiego małżonka, z powodu rażącej niewdzięczności: nie stoi temu na przeszkodzie zasada jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu, wyrażona w art. 215 § 1 *Prawa spółdzielczego*.

Przeszkodą w odwołaniu darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest także założenie przez obdarowanego księgi wieczystej dla tego prawa oraz to, że obdarowany zawarł związek małżeński i wspólnie z żoną zajmuje mieszkanie. Sprawą istotną przy odwołaniu darowizny jest rażąca niewdzięczność, jakiej dopuścił się obdarowany względem darczyńcy.

W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że w pojęciu rażącej niewdzięczności mieszczą się tylko takie czynności obdarowanego (działania lub zaniechania), które są skierowane przeciwko darczyńcy z zamiarem nieprzyjaznym. Chodzi tu przede wszystkim o popełnienie przestępstwa przeciwko darczyńcy oraz o naruszenie przez obdarowanego obowiązków wynikających ze stosunków osobistych łączących go z darczyńcą (np. odmowa udzielenia pomocy w czasie choroby, mimo oczywistej możliwości). Rzeczą sądu będzie ocena czy brak spodziewanej "opieki na starość" mieści się w pojęciu "rażącej niewdzięczności", o którym mowa w cytowanym art. 898 *Kodeksu cywilnego*.

* * *

Wykup mieszkania tylko za wiedzą i zgodą współmałżonka.

(Domy Spółdzielcze nr 7/99)

Zgodnie z art. 219 *Prawa spółdzielczego*, na pisemne żądanie członka spółdzielnia obowiązana jest, w termi-

nie określonym w statucie, dokonać przekształcenia przysługującego członkowi lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu. Oświadczenie o przekształceniu powinno być, pod rygorem nieważności, złożone w spółdzielni w formie pisemnej.

W przypadkach określonych w statucie spółdzielnia może odmówić przekształcenia prawa lokatorskiego we własnościowe. Statut spółdzielni może bowiem np. przewidywać, że w lokalach dla inwalidów, osób samotnych i in. o specjalnym przeznaczeniu oraz wybudowanych z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, lokatorskie prawo do lokalu nie podlega przekształceniu. W sytuacji, gdy lokatorskie prawo do lokalu należy do obojga małżonków, pisemne żądanie przekształcenia tego prawa musi pochodzić od nich obojga.

Przekształcenie prawa lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w spółdzielni, przekracza zakres zwykłego zarządu rzeczą. Złożenie oświadczenia o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu typu lokatorskiego na własnościowe, na wniosek wyłącznie jednego z małżonków, nie tylko bez zgody, ale również bez wiedzy drugiego małżonka, jest naruszeniem art. 36 § 2 *Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego* oraz art. 58 i art. 199 *Kodeksu cywilnego*.

* * *

Własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego a księga wieczysta

(Domy Spółdzielcze nr 7/99)

W numerze 3 "DS" z roku 1995, w rubryce "Prawnik radzi" poinformowano o nowych rozwiązaniach prawnych, dotyczących zakładania ksiąg wieczystych, w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, którym to prawom przysługuje atrybut ograniczonego prawa rzeczowego. Zakładanie takich ksiąg dla wymienionych praw przewiduje art. 241 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. *O księgach wieczystych i hipotece* (Dz.U. nr 19, poz. 147 z późn. zm.), wprowadzony ustawą z dnia 25 października 1991 r. *O zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz ustaw. O księgach wieczystych i hipotece. Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalne* (Dz. U. nr 115, póź. 496).

Równocześnie w uchwale z dnia 30 maja 1994 r. ill CZP 73/94 (OSNCP z 1994 r. nr 12, póź. 236) Sąd Najwyższy stwierdził, że założenie księgi wieczystej w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, w budynku stanowiącym własność spółdzielni mieszkaniowej, nie jest uzależnione od uregulowania tytułu prawnego spółdzielni do nieruchomości, na której znajduje się ten budynek

mieszkalny.

Na tle tych regulacji powstała wątpliwość, czy założenie księgi wieczystej dla wymienionych praw jest obowiązkiem członka spółdzielni, czy też jedynie jego uprawnieniem, z którego może skorzystać, gdy zachodzi taka potrzeba. Na przykład w przypadku konieczności hipotecznego zabezpieczenia kredytu na budownictwo mieszkaniowe, a także na inne cele, w tym na rozpoczęcie działalności gospodarczej.

W postanowieniu z dnia 4 listopada 1998 r. II CKN 873/97 (OSNIC z 1999 r., nr 5, póź. 94) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że artykuł 24' ust. 1 powołanej wyżej ustawy *O księgach wieczystych i hipotece*, nie nakłada na osobę, która ma własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego, obowiązku założenia księgi wieczystej dla tego prawa. Zależy to od woli osoby, której prawo to przysługuje.

Jeżeli osoba ta nie składa wniosku o założenie księgi dla tego prawa, a żąda ujawnienia go w księdze wieczystej dla nieruchomości, podlega ono ujawnieniu w dziale II tej księgi. Wówczas, stosownie do przepisu § 25 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. *W sprawie wykonania przepisów ustawy o Księgach wieczystych i hipotece* (Dz.U. nr 29, póź. 128), przed dokonaniem wpisów dotyczących własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, zamieszcza się przez wszystkie łamy działu 11 napis: "wpisy dotyczące własnościowego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej". W łamie 3 wpisuje się uprawnionego, któremu przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu.

Jak można sądzić, powyższe rozwiązanie ma odpowiednie zastosowanie również w odniesieniu do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz do prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

Wyjaśnienie dokonane przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 listopada 1998 r., ma duże znaczenie praktyczne. Wśród członków, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe w postaci własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, upowszechniony jest pogląd, że założenie dla tych praw oddzielnych ksiąg wieczystych lub ujawnienie przysługujących praw w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości spółdzielni, wywiera korzystny wpływ na obrót prawem.

Pogląd ten nie jest trafny. *Prawo spółdzielcze* w art. 223 wyraźnie stanowi, że własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym. Zbywalność spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego wynika z art. 238 § 1 *Prawa spółdzielczego*, który stanowi, że do tego prawa stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Wreszcie zbywalność prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, została uregulowana w art. 232 § 3 *Prawa spółdzielczego*.

Powołane przepisy nie uzależniają zbywalności wymie-

nionych w nich ograniczonych praw rzeczowych od wpisu do księgi wieczyste.

Józef Leszek Pietrzak

* * *

Korzystanie z mieszkania po śmierci lokatora

Jak długo można legalnie zajmować mieszkanie po śmierci lokalom? Jeżeli jest jakiś okres, w którym można legalnie zajmować mieszkanie po śmierci lokatora, to według jakich zasad odbywa się zamieszkiwanie w takim mieszkaniu? Czy i jakie uprawnienia do mieszkania mają osoby bliskie osoby zmarłej?

(„Domus” 11/99)

Sprawy, o których mowa w zapytaniu, uregulowane są w art. 923 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem, małżonek i mnę osoby bliskie spadkodawcy, które mieszkały z nim do dnia jego śmierci, są uprawnione do korzystania w ciągu trzech miesięcy od otwarcia spadku z mieszkania i urządzenia domowego w zakresie dotychczasowym. Rozporządzenie spadkodawcy wyłączające lub ograniczające to uprawnienie jest nieważne.

Przepisy powyższe nie ograniczają uprawnień małżonka i innych osób bliskich spadkodawcy, które wynikają z umowy najmu lub ze spółdzielczego prawa do lokalu.

Spadek otwiera się z chwilą śmierci spadkodawcy. Zatem od tej chwili liczy się okres trzech miesięcy, w którym istnieje uprawnienie do korzystania z mieszkania i urządzenia domowego w zakresie dotychczasowym.

Krąg osób bliskich, uprawnionych na równi z małżonkiem, ustala się z uwzględnieniem okoliczności faktycznych. Kodeks cywilny nie zawiera bowiem definicji osób bliskich.

Zamieszkiwanie ze spadkodawcą do chwili jego śmierci musi mieć charakter trwały. Czasowe przebywanie w mieszkaniu spadkodawcy nie rodzi uprawnienia do korzystania z mieszkania po jego śmierci.

Uprawnienia osób bliskich spadkodawcy, które wynikają z najmu lokali lub ze spółdzielczego prawa do lokalu, określone są w art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1998 r. nr 120, póź. 787 i nr 162, póź. 1119) oraz w art. 220 i 221 Prawa spółdzielczego.

Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r., w razie śmierci najemcy jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, wstępują w stosunek najmu lokalu oraz nabywają jego uprawnienia i obowiązki związane z tym lokalem, chyba że zrzekną się tego prawa wobec wynajmującego. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

W razie braku osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lub w razie zrzeczenia się przez nie tego prawa, stosunek najmu lokalu wygasa.

Zgodnie z art. 220 Prawa spółdzielczego, z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien pod rygorem wygaśnięcia prawa w terminie jednego roku od dnia śmierci członka złożyć deklarację członkowską. Przepis ten nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

Z kolei art. 221 Prawa spółdzielczego stanowi, że w razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa (członkostwo ustaje m.in. na skutek śmierci członka) lub niedokonania czynności, o której mowa w art. 220, roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o przydział lokalu po byłym członku, przysługuje zamieszkałym z nim razem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

Dla zachowania tych roszczeń konieczne jest złożenie, w terminie ustalonym w statucie, deklaracji członkowskiej i pisemnego wniosku o przydział lokalu. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

Jerzy Krzekotowski

* * *

Jak zaoszczędzić na ogrzewaniu – siedem praktycznych rad:



W pokoju wystarczy temperatura 20 stopni, a w kuchni 15. Każdy stopień temperatury mniej, to 6% oszczędności kosztów ogrzewania



Drzwi i okna powinny być szczelne. Nie pozwól aby ciepło, za które zapłaciłeś, uciekało z Twojego mieszkania.



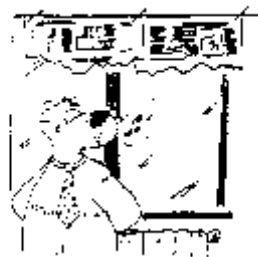
Temperaturę w nocy z powodzeniem można obniżyć o 5 stopni. Zaoszczędzisz w ten sposób do 30 % ciepła.



Nigdy nie susz prania na grzejnikach. Grzejnik bowiem będzie gorący, a w mieszkaniu będzie zimno.



Gdy kaloryfer bulgocze – oznacza iż jest zapowietrzony. Chcąc uzyskać prawidłowe ogrzewanie należy niezwłocznie go odpowietrzyć.



Mieszkanie należy wietrzyć regularnie, przy szeroko otwartych oknach. Nie powinno ono jednak być wietrzone dłużej niż 10 minut. W tym czasie bowiem zdąży się ulotnić tylko ciepło zużytego powietrza. Ciepło w ścianach i meblach pozostanie i ułatwi napływ świeżego powietrza oraz jego ogrzanie.



Kiedy zapada zmrok należy opuścić żaluzje lub zasłonić okna. grzejniki powinny jednak być odsłonięte. Zbyt długie zasłony i meble stojące przy kaloryferach nie dopuszczają ciepła do mieszkań.

*** * ***

Zarząd PSM informuje, że Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 25.11.1999r. podjęła uchwałę Nr 50/11 w sprawie ustalenia **40 %** bonifikaty dla wpłat kwot uzupełniających wkład budowlany przy przekształcaniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu.

Szczegółowych wyjaśnień udzielają:

Dział Finansowo Księgowy tel. **670-77-30** (pok. nr 9),
oraz Sekcja Członkowsko Mieszkaniowa tel. **670-77-17** (pok. nr 18).

*** * ***

Ponownie informujemy, że posiadamy do sprzedaży dużą ilość ram okiennych pochodzących z wymiany. Cena 1 szt. ramy dużej wraz z szybą wynosi **4,- zł. + 7% WAT**, ramy małej **3,- zł + 7% WAT**.

Zainteresowani zakupem proszeni są o kontakt telefoniczny lub osobisty z Panem **Zygmuntem Łesejko** – Zespół Transportu PSM, ul. B-pa Glazera 22 tel., 670 - 21-52, lub z administracjami osiedlowymi.