



**MINISTER
TRANSPORTU, BUDOWNICTWA
I GOSPODARKI MORSKIEJ**

BS6-053-21/2013/2844/107424/13

2852/107547/13

Esod: 421051/13

Warszawa, dnia 24 października 2013 r.

**Pan Artur Górski
Posel na Sejm
Rzeczypospolitej Polskiej**

**Biuro Poselskie
ul. Puławska 130/20
02 - 715 Warszawa**

Szanowny Panie Posle!

nawiązując do wcześniejszej korespondencji w sprawie skierowanego do Pana Sławomira Nowaka Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej pisma w sprawie przeprowadzenia analizy działań podjętych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Przy Metrze w Warszawie w zakresie rozliczania kosztów budowy domów zlokalizowanych na osiedlu Migdałowa I stanu prawnego nieruchomości na której domy są posadowione wysokości pobieranych opłat eksploatacyjnych oraz nieudzielenia przez Spółdzielnię odpowiedzi na pisma użytkowników ww. domów – opierając się na ustaleniach dokonanych w oparciu o informacje i dane zgromadzone w toku postępowania wyjaśniającego ze Spółdzielnią i Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz obowiązujących przepisach prawa informuję, co następuje:

- 1) W sprawie rozliczania kosztów budowy przez spółdzielnie mieszkaniowe informuję, że przepisy ustaw spółdzielczych nie zawierają szczegółowych uregulowań w tej kwestii. Zatem zgodnie z art. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: *ustm*), w sprawach nieuregulowanych w ustawie prawa i obowiązki członków spółdzielni dotyczące w szczególności zawierania umów w sprawie budowy lokali, wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładu budowlanego określają postanowienia statutu.

Zatem statut powinien określać zasady ustalania wysokości kosztów lokalu w inwestycjach prowadzonych przez spółdzielnię, w szczególności zakres swobody zarządu w kształtowaniu wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na wkład w umowach z członkami oraz terminy uiszczenia ostatniej (uzupełniającej) części wkładu, koniecznej do przewłaszczenia lokalu na rzecz członka lub jego następcy prawnego. Umowa powinna przenosić te zasady, uszczegółowione stosownie do warunków danej inwestycji, w tym zwłaszcza w zakresie warunków finansowania i długości realizacji zadania inwestycyjnego.

Ostatecznego rozliczenia kosztów budowy dokonuje spółdzielnia mieszkaniowa, kierując się zasadami określonymi w statucie lub w podjętych na jego podstawie uchwałach jej organów, w tym regulaminem rozliczenia. Zwykle rozliczenia dokonuje zarząd na podstawie zasad i sposobu rozliczania ustalonych w uregulowaniach wewnętrznych, tj. statucie i regulaminie rozliczania. Rozliczenie podlega zatwierdzeniu przez radę nadzorczą (organ kontrolny spółdzielni) w formie stosownej uchwały.

Konsekwencją ostatecznego rozliczenia kosztów budowy jest - w zależności od wyniku tego rozliczenia - obowiązek członka zapłacenia spółdzielni różnicy między wysokością ostatecznie ustalonych kosztów budowy a wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, który członek w całości lub w części już wniósł do spółdzielni, albo prawo otrzymania od spółdzielni zwrotu różnicy między tak ustalonym i wniesionym wkładem budowlanym a wysokością ostatecznie ustalonych kosztów budowy. Członek spółdzielni może kwestionować wynik tak dokonanego rozliczenia na drodze wewnątrzspółdzielczej lub postępowania sądowego.

W sprawie rozliczenia kosztów budowy domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ul. Lanciego 9 a-s zrealizowanych w ramach zadania inwestycyjnego Migdałowa I ustalono, że ostateczne rozliczenie ww. zadania zatwierdzone zostało uchwałą nr 47/2001 z dnia 10 września 2001 r. Rady Nadzorczej, podjętą na podstawie §6 ust. 3 „Zasad rozliczania kosztów inwestycji budowlanych w SM „Przy Metrze” w brzmieniu przyjętym uchwałą nr 46/2001 z dnia 27 sierpnia 2001 r. W oparciu o powyższe rozliczenie ustalone zostały przypadające na poszczególnych Członków koszty budowy domów. Termin wymagalności wniesienia przez nich pełnych wkładów budowlanych przypadał w dniu 16 listopada 2001 r.

Zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym w 2001 r. (Dz. U. 2001.4.27) Członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad

określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal”.

Spółdzielnia poinformowała, że w stosunku do użytkowników, którzy nie wnieśli w ww. terminie w całości wkładów budowlanych rozstrzygnięcia skierowane zostały na drogę postępowania sądowego: (cytuje) *„Obecnie w toku pozostaje siedem spraw, z tego w trzech w pierwszej instancji w oparciu o opinie biegłych zapadły już wyroki uwzględniające w całości (w jednej sprawie) lub znacznej części kwoty dochodzone z tego tytułu przez Spółdzielnię”* (kopie orzeczeń w posiadaniu Ministerstwa). W dniu 16 listopada 2011 r. upłynął dziesięcioletni termin przedawnienia wszelkich roszczeń związanych z ostatecznym rozliczeniem kosztów budowy domów. W ww. terminie tylko jeden z nabywców wniósł pozew przeciwko Spółdzielni o zwrot nadpłaconego wkładu budowlanego oddalony prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 26 października 2007 r. (kopia orzeczenia w posiadaniu Ministerstwa).

W zakresie prawidłowości rozliczania kosztów budowy ww. domów Związek poinformował, że (cytuje) *„(...) W treści protokołów lustracji w zakresie inwestycji mieszkaniowych dotyczących inwestycji „Migdałowa 1” oraz ustaleń dodatkowych dotyczących zagadnień wniesionych przez członków spółdzielni brak informacji o różnym sposobie rozliczenia lokali mieszkalnych w budynku wielolokalowym i segmentach mieszkalnych, zatem Związek nie może się odnieść do jego prawidłowości (...)”*

Z uwagi na powyższe, działając na podstawie przepisów art. 93a ustawy Prawo spółdzielcze (dalej *ups*), zwróciłem się do Spółdzielni o zbadanie w toku aktualnie trwającej lustracji m.in. przedstawionego przez Pana Posła zarzutu istnienia ewentualnych różnic w sposobie rozliczenia kosztów budowy lokali w budynkach wielolokalowych i segmentach mieszkalnych.

- 2) W sprawie uregulowania stanu prawnego nieruchomości gruntowej, na której zrealizowano omawianą inwestycję wskazać należy, że kwestia ta ma istotny wpływ na realizację obowiązku przeniesienia własności lokali i domów jednorodzinnych na użytkowników, określonego w art. 52 *usm* w związku z art. 235 *ups* (przepisy w brzmieniu obowiązującym w 2001 r.).

Zgodnie z art. 52 ust. 1 *usm* (w brzmieniu obowiązującym w 2001 r.; Dz. U. 2001.4.27) „Do istniejących w dniu wejścia ustawy w życie praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się przepisy art. 232 § 4, art. 233, art. 235 i art. 237 ustawy *Prawo spółdzielcze, do czasu przeniesienia własności na rzecz członka spółdzielni*”. Natomiast art. 235 § 1 *ups* (Dz. U. 1995.54.288 j.t.) stanowi „Po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek”.

Treść ww. przepisów wskazuje na obowiązek przeniesienia prawa do domu jednorodzinnego wraz z prawem do działki, na której jest posadowiony. Warunkiem spełnienia ww. obowiązku jest uregulowanie stanu prawnego gruntów, tj. przejęcie przez Spółdzielnię gruntu w użytkowanie wieczyste lub wykupienie na własność. W przedmiotowej sprawie warunek ten nie został spełniony, gdyż – zebranych informacji wynika, iż właścicielem ww. nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewid. 4/1 z obrębu 1-1-05 jest Gmina Warszawa – Ursynów, natomiast Spółdzielnia na mocy aktu notarialnego Rep. A Nr 13556 z dnia 2 października 1997 r. jest dzierżawcą ww. nieruchomości na czas określony wynoszący 29 lat.

Spółdzielnia oświadczyła, że podejmowała działania w kierunku ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na ww. działce. Korzystna dla Spółdzielni realizacja uchwały Rady Gminy Warszawa – Ursynów nr 287 z dnia 25 lipca 2000 r. o oddaniu Spółdzielni ww. działki w użytkowanie wieczyste za pierwszą opłatą z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 15 % wartości gruntu została wstrzymana po zmianie ustroju m.st. Warszawy w roku 2003. Pomimo monitów i skarg składanych przez Spółdzielnię do Prezydenta m.st. Warszawy oraz Rady Warszawy nie uzyskano jednoznacznego stanowiska w sprawie możliwości uzyskania bonifikaty. W ocenie Spółdzielni (cytuje) „(...) to m.st. Warszawa (aktualny właściciel i dysponent gruntu), a nie Spółdzielnia pozostaje bezczynna i nie wykazuje woli w zakresie ostatecznego uregulowania tej kwestii (...)”.

Spółdzielnia podniosła także, iż (cytuje) „(...) w świetle zawartych umów z Nabywcami, przeniesienie tytułu prawnego do działki, wiązać się musi z koniecznością uprzedniego ustalenia z m.st. Warszawa i Nabywcami domów i lokali w budynkach mieszkalnych zadania inwestycyjnego „Migdałowa I” warunków organizacyjno – finansowych poniesienia kosztów przekształcenia prawa do działki, a sprawę tego przekształcenia

dodatkowo komplikuje toczące się od 2002 r. przed Sądem Okręgowym w Warszawie postępowanie podziałowe dotyczące wyodrębnienia z zasobów Spółdzielni - SM „Migdałowa I” obejmującej budynki przy Lanciego 7, 7a, 7b – sygn. akt XXIV C 620/09 (niezakończony podział składników majątkowych pomiędzy Spółdzielniami i związanych z tym praw i obowiązków) (...)”.

Spółdzielnia zadeklarowała, że przeniesienie własności ww. domów jednorodzinnych wraz z prawami do działki na rzecz użytkowników zostanie zrealizowane po wniesieniu przez nich wkładów budowlanych wynikających z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy domów oraz po uzyskaniu przez Spółdzielnię prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego działki, na której zostały wybudowane, przy czym członkowie oprócz wkładów budowlanych obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności tych domów wraz z działką.

Minister w ramach przepisów *art. 93a ups* nie jest uprawniony do podejmowania władczych i stanowiących decyzji w sporach pomiędzy spółdzielniami a m.st. Warszawa w sprawach ustalania stanu prawnego nieruchomości gruntowych, jak również nie rozstrzyga w sporach pomiędzy spółdzielniami a użytkownikami lokali/domów jednorodzinnych, w szczególności na tle wzajemnych roszczeń finansowych stron. Organami właściwymi do rozstrzygania tego typu sporów są sądy powszechne.

- 3) Odnosząc się do sprawy wysokości pobieranych przez Spółdzielnię opłat za eksploatację i utrzymanie domów jednorodzinnych informuję, że zgodnie z *art. 1 ust. 3 usm* „Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków”, ponadto zgodnie z *art. 52 usm* - do istniejących w dniu wejścia ustawy praw do domów jednorodzinnych (...) stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2¹ ustawy”, tj. dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Spółdzielnia wskazała, że przydziały na domy wydane były przed datą wejścia w życie ustawy, tj. przed dniem 24 kwietnia 2001 r. Ponadto zgodnie z *art 2 ust. 3 zd. drugie usm* do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali.

Konsekwencją powyższych uregulowań ustawowych, jak również statusu członków Spółdzielni (w dacie przydziału wszystkich użytkowników, a obecnie zdecydowanej większości) są obowiązki związane z posiadanymi spółdzielczymi prawami do domów polegające na:

- a) ponoszeniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na domy, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu (*art. 4 ust. 1 um*),

- b) świadczeniu na fundusz remontowy, który Spółdzielnia tworzy na remonty zasobów mieszkaniowych (*art. 6 ust. 3 um*);

Spółdzielnia oświadczyła, że (cytuje) „(...) *prawidłowość rozliczania i wysokość była i jest weryfikowana w postępowaniach sądowych (...)*” z powództwa Spółdzielni o zapłatę, w których sądy zasądzały na rzecz Spółdzielni od użytkowników domów dochodzone kwoty.

Informuję, iż obowiązek ponoszenia opłat z tytułu posiadanych praw do lokali wynika wprost z przepisów prawa (patrz *art. 4 ust. 1 i następné um*). Zgodnie z *art. 4 ust. 6⁴ um* spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat

Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą, na podstawie *art. 4 ust. 8 um*, kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

Jak podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 czerwca 2006 r. (sygn. akt II CSK 37/6) członek ma również prawo do kwestionowania bezpośrednio na drodze sądowej ustalenia przez spółdzielnię jego zobowiązania z tytułu opłat. Uprawnienie to nie jest uzależnione od uprzedniego uzyskania wyroku uchylającego uchwałę rady nadzorczej określającą zmianę wysokości opłat lub ustalającą ich wysokość.

- 4) W sprawie zarzutu obciążania użytkowników ww. domów kosztami niewykonanych usług Spółdzielnia oświadczyła, że (cytuje) „*Nabywcy ponoszą koszty sprzątnięcia drogi dojazdowej, dojścia do śmietnika i chodników (w sezonie odśnieżania), deratyzacji lub dezynsekcji i prac związanych z zielenią tylko gdy prace takie rzeczywiście są wykonywane (...)*”;
- 5) W sprawie zarzutu nieudzielania odpowiedzi na pisma użytkowników domów Spółdzielnia zapewniła, że (cytuje) „*(...) wbrew twierdzeniom Nabywców m. in.*

indywidualnymi pismami z dn. 28.06.2013 r. - NR/8182/13, Spółdzielnia w sposób szczegółowy, z przytoczeniem przepisów prawa, ustosunkowała się do spraw poruszanych przez Nabywców (...)".

Informuję, że stosownie do *art. 46 §1 pkt.2 pp.c ups* do zakresu działania rady nadzorczej każdej spółdzielni należy nadzór i kontrola działalności spółdzielni, w tym również kontrola nad sposobem załatwienia przez zarząd wniosków członków, natomiast zgodnie z *art. 46 §1 pkt.6 ups* rada nadzorcza posiada również kompetencje do rozpatrywania skarg na działalność zarządu. Powyższe oznacza, iż w wypadku nieudzielenia odpowiedzi przez zarząd lub gdy odpowiedź ta nie jest satysfakcjonująca członkom przysługuje prawo złożenia skargi do rady nadzorczej.

Informuję również, że z dokonanych ustaleń wynika, iż Spółdzielnia poddaje swoją działalność badaniom lustracyjnym w zakresie i terminach wskazanych w *art. 93 §1 i §1¹ ups*, a lustracji jej działalności dokonuje Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

Ostatnia lustracja pełnej działalności Spółdzielni objęła lata 2006-2009 i przeprowadzona została na wniosek Ministra Infrastruktury w 2010 r. Związek w liście polustracyjnym z dnia 9 grudnia 2010 r. stanowiącym syntezę ustaleń lustracji stwierdził szereg uchybień w działalności Spółdzielni i przekazał do realizacji 21 wniosków polustracyjnych. Stan i sposób ich wykonania jest jednym z elementów trwającego obecnie kolejnego badania lustracyjnego pełnej działalności Spółdzielni za lata 2010-2012. Termin zakończenia tej lustracji planowany jest na dzień 29 listopada 2013 r.

Pełna dokumentacja z ww. badania lustracyjnego, w tym protokół i list polustracyjny sporządzony przez Związek na podstawie ustaleń lustracji będą w posiadaniu Spółdzielni. Z materiałami tymi członkowie będą mogli się zapoznać się w siedzibie Spółdzielni lub otrzymać ich kopie po złożeniu stosownego wniosku do Zarządu (*patrz art. 8¹ ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej usm)*), koszty sporządzenia kopii pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie. Dokumenty te powinny być także zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni (*art. 8¹ ust. 3 usm*).

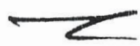
Informuję również, że sprawy i zdarzenia związane z działalnością Spółdzielni, które miały/mają miejsce poza okresami objętymi lustracją bądź nie były badane w tym trybie oraz nie są przedmiotem badania sądu powszechnego mogą zostać zbadane w trybie lustracji częściowej, która może być przeprowadzona w każdym czasie na żądanie walnego

zgromadzenia, rady nadzorczej lub 1/5 członków spółdzielni (patrz *art. 91 §2 ups*). Żądanie takie winno zostać zgłoszone do zarządu spółdzielni, który jest zobowiązany do zlecenia przeprowadzenia lustracji w terminie nieprzekraczającym 14 dni, licząc od daty zgłoszenia żądania.

Wykorzystanie wskazanych wyżej instrumentów prawnych dla dochodzenia swoich praw zależy wyłącznie od woli członków danej spółdzielni.

Przedstawiając powyższe informuję, że informacje i dane przekazywane dla ministra w trybie *art. 93a §1 ups* przez spółdzielnie mieszkaniowe i związki rewizyjne nie podlegają weryfikacji, ponieważ ww. przepisy nie ustanawiają dla ministra narzędzi umożliwiających taką weryfikację.

Reasumując informuję, że działając na podstawie przepisów *art. 93a ups* zwróciłem się do Spółdzielni o zbadanie, w roku trwającej obecnie lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2010-2012, tych spraw i zdarzeń przedstawionych przez Pana Posła, które miały miejsce w okresie objętym ww. lustracją jak również tych, które nie były przedmiotem badania poprzednich lustracji, w tym przede wszystkim ewentualnych różnic w sposobie rozliczenia kosztów budowy lokali w budynkach wielolokalowych i segmentach mieszkalnych. O wynikach badania w tym zakresie poinformuję Pana Posła po jego zakończeniu (kopia pisma w załączeniu zał. 1).

 *Łukasz Szewczyk*

Do wiadomości:

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Przy Metrze”
ul. Lanciego 12
02-792 Warszawa

Biuro Ministra
w/m


Z upoważnienia
MINISTRA TRANSPORTU,
BUDOWNICTWA I GOSPODARKI MORSKIEJ
Janusz Żbik
Podsekretarz Stanu