

„Ściaga spółdzielcy” – na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

1. Prawo do informacji – art. 8¹.
 - nieodpłatnie każdy członek ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów obowiązujących w spółdzielni,
 - na własny koszt natomiast ma prawo otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.
2. Prawo do udziału w walnym zebraniu członków lub jego części – art. 8³ ust. 6
 - o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Prawo do wnoszenia projektów uchwał, w tym np. projektów uchwał o odwołaniu członków organów spółdzielni przed upływem kadencji – art. 8³ ust. 11
 - członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Prawo do wnoszenia poprawek do projektów uchwał - art. 8³ ust. 12.
 - członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

Ważne! Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

5. Prawo do żądania przedstawienia kalkulacji opłat, które wnoszą spółdzielcy – art. 4 ust. 6⁴ – 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.

Ważne! Od 16 grudnia 2009 roku nowe opłaty, za wyjątkiem opłat niezależnych od spółdzielni (np. woda, prąd, ścieki, podatki), muszą być wprowadzone co najmniej z 3 miesiące naprzód. – art. 4 ust. 7.

6. Prawo do kwestionowania wysokości opłat na drodze sądowej – art. 4 ust. 8
 - członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą 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.

Najważniejsza zasada – spółdzielnia nie może zarabiać kosztem swoich członków (art. 1 ust. 1¹).

Jak rozliczać koszty zużycia wody, odprowadzania ścieków i zużycia ciepła?

Zasady zawarte są w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, to znaczy:

1. w przypadku wody i ścieków – w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków:

„**Art. 26.** 1. Rozliczenia za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków są prowadzone przez przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne z odbiorcami usług na podstawie określonych w taryfach cen i stawek opłat oraz ilości dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków.

2. Jeżeli odbiorcą usług jest wyłącznie właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych, jest on obowiązany do rozliczenia kosztów tych usług. **Suma obciążeń za wodę lub ścieki nie może być wyższa od ponoszonych przez właściciela lub zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego.**

3. Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań, o której mowa w art. 6 ust. 6 pkt 3. Należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża osobę korzystającą z lokalu w tych budynkach.”

Należy jednak pamiętać, że wybrana metoda nie może naruszać zasady, iż suma obciążeń za wodę lub ścieki nie może być wyższa od ponoszonych na rzecz przedsiębiorstwa wod-kan.

2. W przypadku opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

Art. 45a ust. 4. (...) Wysokość opłat powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała **wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła.**

Art. 45a ust. 6. W przypadku gdy wyłącznym odbiorcą paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, jest on odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła.

W spółdzielniach mieszkaniowych regulaminy rozliczeń uchwalane są przez rady nadzorcze. To one winne przestrzegać obowiązujących przepisów oraz wsłuchiwać się w głos Spółdzielców, których są reprezentantami.