

Małgorzata Domagalska*, Bożena Mikołajczyk**

POLITYKA MIESZKANIOWA W ZAKRESIE MIESZKAŃ
LOKATORSKICH I WŁASNOŚCIOWYCH
W LATACH 1982-1985

Polska należy do czołówki krajów socjalistycznych w zakresie rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej. Udział spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w całości gospodarki mieszkaniowej jest w naszym kraju dominujący w porównaniu z innymi krajami. W Polsce zaznacza się trwałe tendencje do umacniania spółdzielczej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, chociaż wydłuża się okres oczekiwania na mieszkanie. Należy zaznaczyć, że w ogólnonarodowej dyskusji na temat budownictwa i jego form organizacyjnych, jaka miała miejsce w latach 1981-1984, podkreślano, często konieczność rozwijania takich form budownictwa, jak budownictwo komunalne czy zakładowe. Praktyka wykazuje, że dla budownictwa tego typu zostały stworzone podstawy prawne, umożliwiające jego rozwój na szerszą skalę. Jednak w porównaniu ze spółdzielczą formą uzyskuje ono niewielkie poparcie finansowe i organizacyjne. Budownictwo jednorodzinne bardzo popularne w krajach Europy zachodniej oraz niektórych socjalistycznych, uzyskało w ostatnim okresie również preferencje w ujęciu spółdzielczym. Indywidualna forma tego budownictwa w porównaniu ze spółdzielczą natrafia na znacznie większe trudności w uzyskaniu terenów pod budowę oraz przydziałów

* Mgr, st. asystent w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji UŁ.

** Dr, adiunkt w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji UŁ.

materiałów. Przetawiona sytuacja wykazuje, że spółdzielcza forma organizacyjna pozostaje i pozostawać będzie dla ogromnej większości obywateli jedyną drogą do mieszkania.

1. Lokatorskie a własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu.

Zgodnie z przepisami zawartymi w nowej Ustawie Prawo Spółdzielcze¹ oraz statutach spółdzielni mieszkaniowych², potrzeby mieszkaniowe członków i ich rodzin zaspokajane są poprzez przydzielanie lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących jej własność. Przydział może się odbywać na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu, z możliwością jego przekształcenia na prawo własnościowe oraz na warunkach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Spółdzielnia może również budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków spółdzielni własności tych domów. Statut np. RSM "Bawełna" umożliwia, wykorzystując uprawnienia wynikające z Ustawy Prawo Spółdzielcze, przyznanie spółdzielczego prawa również do lokalu użytkowego. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego zarówno lokatorskie, jak i własnościowe może przysługiwać wyłącznie osobie fizycznej i należeć tylko do jednej osoby lub małżonków. Należy ono do tych ostatnich bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli zostało przydzielone obojgu małżonkom, lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb rodziny. Po ustaniu małżeństwa i orzeczeniu przez sąd zniesienia wspólności spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonek, który to prawo otrzymał, powinien w przeciągu roku zawiadomić spółdzielnię. Jeśli czynności te nie są dokonane, może dojść do wygaśnięcia spółdzielczego prawa lokalu.

Lokatorskie prawo do lokalu jest prawem niezbywalnym, nie przechodzącym na spadkobierców, nie podlega ono również egzekucji. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, prawo do lokalu, które przysłu-

¹ Ustawa: Prawo spółdzielcze z dn. 16.09.1982 r., Dziennik Ustaw 1982, nr 30, poz. 210.

² Statut RSM "Bawełna", Uchwała nr 16/1/83 Zebrania Przedstawicieli RSM z dn. 8.03.1983 r.

giwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Prawo spółdzielcze stwierdza, że małżonek, dzieci i inne osoby bliskie mają roszczenie, a nie - jak to określała poprzednia Ustawa - pierwszeństwo o przyjęcie do spółdzielni i przydzielenie lokalu po byłym członku³. Takie unormowanie prawne istotnie wzmacnia pozycję osób bliskich członka w wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu. Nie jest przy tym istotne, czy wygasło ono w okresie oczekiwania na przydział mieszkania, czy też już w trakcie jego użytkowania.

Istotnym elementem wzbogacającym treść lokatorskiego prawa do lokalu jest możliwość przekształcenia przysługującego członkowi spółdzielni prawa do lokalu na własnościowe. Nowe prawo spółdzielcze wyraźnie konstruuje obowiązek spółdzielni w tym zakresie. Podstawową przesłanką przekształcenia lokatorskiego prawa na własnościowe prawo do lokalu, jest spełnienie określonych w statucie warunków finansowych.

Własnościowe prawo do lokalu ma charakter ograniczonego prawa rzeczowego, tzn. takiego, którego treść polega na określonym uprawnieniu do rzeczy cudzej. Pełni ono społeczną i ekonomiczną funkcję własności, jednak nie przenosi na członków spółdzielni własności wybudowanych domów. Prawo to może być zbywalne i dziedziczne.

Własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem 6 miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć, chyba że członek wskaże przed upływem tego terminu osobę, której zbył to prawo, a ona złoży deklarację członkowską. W wypadku śmierci członka, stwierdzenie nabycia po nim spadku jest podstawą do ubiegania się o członkostwo w spółdzielni. Przyznanie przez spółdzielnię członkostwa jest sprawą bardzo istotną, ponieważ własnościowe prawo do lokalu jest zbywalne jedynie na członka spółdzielni. Nowa Ustawa dotycząca prawa spółdzielczego przyznaje zainteresowanemu roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i stanowi, że spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom określonym przez statut.

W związku z nasilającą się od początku 1988 r. spekulacyjną sprze-

³ Ustawa z dn. 17.02.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach, Dziennik Ustaw 1961 r., nr 12, poz. 61.

dażą mieszkań własnościowych, podjęto różne działania mające na celu likwidację tego zjawiska. Do najskuteczniejszych należały te, które zostały określone w § 2 Ustawy Zarządu CZSBM nr 33 z dn. 5.05.1980 r.⁴ W paragrafie tym zawarto zalecenie mówiące, że nie należy przydzielać mieszkań członkom, którzy sami lub osoby zgłoszone przez nich do wspólnego zamieszkiwania zbyli przysługujące im prawo do lokalu. Dotyczyło to zarówno zbycia w formie darowizny, jak i sprzedaży prawa. Wymieniona Uchwała zawierająca ograniczenie uprawnień zbywcy własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego została uchylona na podstawie § 1, pkt 4 Uchwały nr 103 Zarządu CZSBM z dn. 28.03.1983 r.⁵ Nastąpiło to w związku z powzięciem przez Radę CZSBM Uchwały nr 3 z dnia 3.03.1983 r.⁶, która w § 32, pkt 1 wprowadza nowe rozstrzygnięcie w omawianej kwestii, stanowiąc, że nie może uzyskać przydziału mieszkania członek, który w okresie oczekiwania na przydział mieszkania w spółdzielni, nie mniejszym jednak niż 5 lat przed przydziałem, sam lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania zbyły przysługujące im prawo do lokalu. Przepis ten nie dotyczy osób, które zbyły lokal o wysokim stopniu zużycia i niskim standardzie lub lokal o powierzchni niewystarczającej na zaspokojenie potrzeb wszystkich osób bliskich wspólnie zamieszkających, a zbycie nastąpiło w formie darowizny na rzecz osób, które w tym lokalu pozostają.

Przydział mieszkania może uzyskać członek, który zbył prawo do lokalu mające charakter współwłasności i zbycie nastąpiło na rzecz współwłaściciela⁷.

⁴ Uchwała nr 33 Zarządu Centralnego Związku Spółdzielczości Budownictwa Mieszkaniowego z dn. 5.05.1980 r. w sprawie zapobiegania nieprawidłowościom w gospodarowaniu mieszkaniami spółdzielczymi, Informacje i komunikaty CZSBM 1980, nr 7, poz. 37.

⁵ Uchwała nr 103 Zarządu CZSBM z dn. 28.03.1983 r. w sprawie uchylenia niektórych aktów normatywnych, Informacje i komunikaty CZSBM 1983, nr 5, poz. 19.

⁶ Uchwała nr 3 Rady CZSBM z dn. 3.03.1983 r. w sprawie zasad przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań w spółdzielczości mieszkaniowej. Informacje i komunikaty CZSBM 1983, nr 5, poz. 18.

⁷ Przepisy uchwały nr 3 Rady CZSBM z dn. 3.03.1983 r. oraz Statutu RSM "Bawełna", § 36, pkt 1.

Nowe prawo spółdzielcze stwarza nieznana dotąd w ustawodawstwie możliwość przyznania osobie fizycznej spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego umożliwiającego zaspokojenie gospodarczych czy też kulturalnych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu. Przydział lokalu użytkowego może otrzymać również członek spółdzielni będący osobą prawną lub organizacją polityczną. Nabywcą spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego może być wyłącznie osoba posiadająca uprawnienia do prowadzenia działalności zgodnej z przeznaczeniem tego lokalu. Osoba ta może ten lokal w całości lub w części wynająć, albo oddać bezpłatnie w użytkowanie tylko za zgodą spółdzielni. Prawo, o którym mowa, wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych do wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Ponadto może ono wygasnąć, jeżeli członek nie wykonuje w lokalu działalności zgodnej z przeznaczeniem lub nie spełnia warunków określonych w statucie dla tego typu prawa.

Prawo spółdzielcze zostawia w gestii statutów spółdzielni określenie zasad korzystania z garaży, ich finansowania i budowy. Statut RSM "Bawełna" przyznaje to prawo zarówno osobom fizycznym, jak i prawnym oraz organizacjom politycznym. Używanie garaży może odbywać się na warunkach spółdzielczego prawa do garażu, bądź na warunkach najmu przez osoby będące właścicielami pojazdu mechanicznego. Również posiadanie pojazdu przez wspólne zamieszkałe osoby, zarówno jako własność, jak i w dyspozycji, uprawnia do posiadania garażu. Charakter spółdzielczego prawa do garażu jest związany ze spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego. Oznacza to, że osoba posiadająca lokatorskie prawo do mieszkania, posiada prawo do garażu niezbywalne i nie podlegające dziedziczeniu, a posiadająca własnościowy typ prawa, może na warunkach określonych w statucie zbyć je lub przekazać spadkiem.

2. Zmiany w wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych

Warunkiem przygotowującym i umożliwiającym uzyskanie wszystkich wyżej omówionych spółdzielczych praw do lokali jest wniesienie określonego wkładu finansowego.

Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka

do spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal. Wniesienie wkładu mieszkaniowego powinno być dokonane w całości przed zamieszkaniem w nim.

Wkładem budowlanym określa się kwotę wniesioną przez członka do spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy mieszkania. Może on być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z przepisami obowiązującymi od początku 1983 r., wkład mieszkaniowy wynosi 10% członkowskich kosztów budowy mieszkań, a zaliczki na wkłady budowlane zostały ustalone na poziomie co najmniej 20% tych kosztów. Wkłady na mieszkania w nowej wysokości wносить muszą członkowie otrzymujący mieszkania w budynkach wybudowanych w oparciu o umowy kredytowe zawarte po 1.1.1983 r.⁸ Kandydaci na członków spółdzielni, którzy do dnia 31.12.1982 r. posiadali zawinkulowane wkłady na mieszkaniowych książeczkach PKO oraz uzyskali pełnoletność, mogą być przyjmowani w poczet członków bez konieczności dopłat. Jednak przed przydziałem mieszkania muszą posiadać wkład w aktualnie wymaganej wysokości, tj. 10% lub 20% kosztów budowy mieszkań⁹.

Kandydaci oraz osoby nie zarejestrowane w poczet kandydatów, którzy zgromadzą wkłady na mieszkanie po 1.01.1983 r. są zobowiązani wносить wkłady w nowej wysokości, aby mogli ubiegać się o członkostwo¹⁰. W nowo budowanych domach spółdzielczych, członkowie wnoszą wkład (jako procentową część kosztu budowy mieszkania), którego kwota może nie być ostateczna. Wielkość wkładu ustala się dwuetapowo.

W pierwszym etapie podczas przydziału mieszkań, ustalony jest on wstępnie w oparciu o planowany członkowski koszt budowy, wynika-

⁸ Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 30.12.1982 r. w sprawie zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe, Dziennik Ustaw 1984, nr 1, poz. 4.

⁹ Uchwała nr 3 Rady Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z dn. 3.03.1983 r. w sprawie zasad przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych, § 6, Informacje i komunikaty CZSBM 1983, nr 5, poz. 18.

¹⁰ Uchwała nr 3 Rady Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z dn. 3.03.1983 r. w sprawie zasad przyjmowania członków, przydziału mieszkań i zamiany mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych, § 6, Informacje i komunikaty CZSBM 1983 r., nr 5, poz. 18.

jący ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego. W drugim ostatecznym, wielkość wkładu zostaje ustalona na podstawie końcowego rozliczenia z bankiem; spółdzielnia jest obowiązana rozliczyć się z członkiem z różnicy kwoty wkładu, gdyż okaże się on niższy od ustalonego przy przydziale mieszkania. W przypadku odwrotnym, członek jest obowiązany wpłacić różnicę na rzecz spółdzielni. W nowo budowanych domach spółdzielczych, dla których umowy o kredyt bankowy zostały zawarte przed 1.01. 1983 r. a więc w czasie obowiązywania Uchwały Rady Ministrów nr 50 z dnia 2.03. 1981 r.¹¹, członkowie otrzymujący przydział mieszkania obowiązani są wnieść wkład według stawek ryczałtowych w wysokości 900 zł za m² dla mieszkania lokatorskiego i 1800 zł za m² w przypadku mieszkania własnościowego¹². Ustalone na podstawie powyższego wkłady mieszkaniowe i zaliczki na wkłady budowlane są ostateczne.

Wkłady budowlane natomiast wyrażają całkowity koszt budowy mieszkania własnościowego. Różnica między ryczałtową stawką wkładu lub zaliczki a rzeczywistym kosztem budowy mieszkania jest finansowana długoterminowym kredytem bankowym w okresie użytkowania mieszkania. W przypadku mieszkań lokatorskich, jest on jednorazowo umarzany w wysokości 50%¹³ kwoty kredytu, gdy budynek był finansowany w oparciu o warunki kredytowe obowiązujące do 31.12.1982 r. lub 50%¹⁴ kosztów budowy mieszkania, gdy był on finansowany na zasadach stosowanych po 1.01.1983 r. Okres spłaty pozostałej części sumy kredytu w obydwu przypadkach wynosi 60% bez oprocentowania. Kredyt na mieszkanie własnościowe może być również częściowo umorzony, pod warunkiem przyspieszenia przez członka spłaty odpowiedniej części kredytowanej wkładu budowlanego. Kredytuje się sumę powstałą po odjęciu od sumy wkładu zaliczki na ten wkład. Za przyspieszenie

¹¹ Uchwała Rady Ministrów nr 50 z dn. 2.03.1981 r. w sprawie zasad realizacji i finansowania uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego dla ludności nierolniczej, Monitor Polski 1981, nr 9, poz. 69.

¹² Zarządzenie Ministra Finansów z dn. 28.07.1981 r. w sprawie wysokości stawek ryczałtowych pierwszej raty i spłaty kredytu bankowego udzielonego na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe, Monitor Polski 1981, nr 19, poz. 178.

¹³ Uchwała Rady Ministrów nr 50 z dn. 2.03.1981 r. § 4, pkt 1.

¹⁴ Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 30.12.1982 r., § 4, pkt 1.

spląty 60%, 70% lub 80% kredytowanej części wkładu budowlanego na mieszkanie własnościowe w budynku sfinansowanym w oparciu o umowę kredytową zawartą przed 1.01.1983 r., przysługuje członkowi 40% umorzenia przy spłacie zadłużenia przed zasiedleniem lokalu, 30% przy spłacie przed upływem 5 lat po zasiedleniu, oraz 20% przy jego spłacie przed upływem 10 lat po zasiedleniu. Na mieszkanie własnościowe sfinansowane w oparciu o nowe przepisy przysługuje członkowi 20% dotacja budżetowa ilczona od kwoty wyrażającej rzeczywisty koszt budowy lokalu, wówczas gdy przed zasiedleniem mieszkania wpłaci on 80% kwoty wkładu budowlanego. Okres spląty pozostałej części kredytu wynosi w pierwszym przypadku 40 lat, a w drugim 50 lat¹⁵.

Przy przekształcaniu lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe, kwotę wkładu budowlanego ustala się przyjmując za podstawę członkowski koszt budowy lokalu uaktualniony wskaźnikiem przeliczeniowym z uwzględnieniem zużycia przypadającego na lokal w wysokości 1% rocznie. Zaliczkę na wkład budowlany ustala się w wysokości aktualnie obowiązujących warunków kredytowania mieszkań własnościowych. Na poczet zaliczki wlicza się posiadany przez członka wkład mieszkaniowy przeliczony odpowiednim wskaźnikiem.

Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia i ustalania wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych przydzielonych na zasadach spółdzielczego prawa do lokali użytkowych, z tym że członek obowiązany jest przed przydziałem wnieść pełny wkład budowlany przypadający na dany lokal.

Członek ubiegający się o przydział garażu, obowiązany jest wnieść wkład garażowy odpowiadający całości kosztów budowy przypadających na garaże.

Jak opisane wyżej instrumenty wpłynęły na zmiany w wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych w latach 1982-1985, przedstawia tab. 1.

W latach 1982-1985 nastąpił wzrost wkładów na mieszkania lokatorskie i własnościowe o 267%, przy czym większy wzrost był w latach 1982-1983 niż w latach 1983-1985.

¹⁵ Por.: Uchwała Rady Ministrów nr 50 z dn. 2.03.1981 r., § 5, pkt 2.

T a b e l a 1

Wysokość wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie
i własnościowe w zależności od typu mieszkania
w latach 1982-1983

Po- wierz- chnia (m ²)	Typ mie- szka- nia	1982		1983		1985	
		wysokość wkładu					
		a	b	a	b	a	b
28	M-1	25 200	50 400	70 000	140 000	92 400	185 800
36	M-2	32 400	64 800	90 000	180 000	115 500	221 000
48	M-3	43 200	86 400	120 000	240 000	158 400	316 600
61	M-4	54 900	109 800	152 500	305 000	201 300	428 600
70	M-5	63 000	126 000	175 000	350 000	231 000	252 000
85	M-6	76 500	153 000	212 500	425 000	280 500	561 000

a - mieszkania lokatorskie, b - mieszkania własnościowe.

Ź r ó d ł o: Przepisy zawarte w Rozporządzeniu Rady Mini-
strów z dn. 30.12.1983 r.; Przepisy zawarte w Uchwale Rady Mini-
strów nr 50 z dn. 2.03.1981 r.; 1985 rok - średni koszt budowy loka-
lu mieszkalnego w RSM "Bawelna".

Nowy sposób ustalania wielkości wkładów systematycznie przeno-
si wzrost tych kosztów na członków czekających w spółdzielni na
mieszkanie. Jednocześnie w przyjętym nowym rozwiązaniu tkwi czysto
teoretyczna możliwość zatrzymania lub obniżenia wymaganej wielko-
ści wkładu w przypadku stabilizacji i obniżenia kosztów budowy
1 m² mieszkania w wyniku przedsięwzięć oszczędnościowych podję-
tych przez kombinaty budowlane.

Gdyby porównać wysokość wkładów mieszkaniowych w stosunku do
średniej płacy w gospodarce społecznej, to okazuje się, iż w
1982 wkład na M-1 wynosił 226%, w 1983 - 501%, a w 1985 r. - 430%
średniej płacy.

3. Zmiany w polityce rozdziału mieszkań spółdzielczych

W nowym prawie spółdzielczym obowiązuje zasada, że liczba
członków oczekujących na przydział lokali mieszkalnych w spół-

dzielni powinna odpowiadać liczbie mieszkań przewidzianych do budowy. Bliższe sprecyzowanie tej zasady nastąpiło w przepisach uchwały nr 3 Rady CZSBM¹⁶, mówiącej, że spółdzielnie po ustaleniu wieloletniego programu budownictwa podawać będą do publicznej wiadomości termin składania przez osoby zainteresowane wniosków o przyjęcie w poczet członków. Program, o którym mowa, powinien mieć charakter kroczący i obejmować 5-7 lat. Prawo do ubiegania się o członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej przyznano każdej osobie, która zgromadziła odpowiedni wkład, jest pełnoletnia i nie posiada samodzielnego mieszkania. Oznacza to, że wyżej wymienione prawo posiadają zarówno zarejestrowani do końca 1982 r. w spółdzielniach lub w spółdzielczych biurach mieszkaniowych kandydaci, jak i osoby nie zarejestrowane w tym charakterze. Szczegółowe zasady przyjmowania w poczet członków oczekujących na przydział mieszkania określają stosowne regulaminy¹⁷ obowiązujące w spółdzielniach mieszkaniowych.

Przyjęcia w poczet członków dokonywane będą w kolejności zgromadzonego wkładu. Wnioski kandydatów, którzy zawinkulowali wkład do dnia 31.12.1982 r. rozpatrywane będą w pierwszej kolejności. Jako datę zgromadzenia wkładu przyjmuje się datę zawinkulowania na mieszkaniowej książeczce oszczędnościowej PKO, choćby później wymagana kwota wkładu była wyższa od kwoty zawinkulowanej.

Ograniczenie zasady kolejności w przyjmowaniu w poczet członków dotyczy małoletnich, gdyż posiadają tylko wkład, a nie spełniają drugiego warunku - pełnoletności.

Poza kolejnością liczoną od daty zgromadzenia wymaganego wkładu mogą być przyjmowane osoby, których przyjęcie w poczet członków jest uzasadnione względami społecznymi, a w szczególności:

1. Osoby, które wskutek klęsk żywiołowych utraciły mieszkania.
2. Pełnoletnie sieroty opuszczające domy dziecka lub rodziny zastępcze.
3. Zarejestrowani kandydaci na członków o co najmniej pięcioletnim stażu, którzy posiadają szczególnie trudne warunki mieszkaniowe.

¹⁶ Uchwała nr 3 Rady Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z dn. 3.03.1983 r.

¹⁷ Regulamin przyjmowania członków oraz przydziału i zamiany mieszkań RSM "Bawetna", Uchwała nr 4/10/83 Rady Nadzorczej RSM "Bawetna" z dn. 25.10.1983 r.

4. Inwalidzi wojenni oraz inwalidzi I grupy.
5. Pracownicy jednostek spółdzielczości mieszkaniowej, którzy przepracowali nienagannie i nieprzerwanie w tych jednostkach co najmniej 3 lata.
6. Inne osoby, których przyjęcie w poczet członków jest uzasadnione szczególnymi zobowiązaniami spółdzielni.

Decyzję o przyjęciu w poczet członków podejmuje Zarząd Spółdzielni w formie Uchwały podpisanej przez co najmniej dwóch członków Zarządu. Spółdzielnia stosownie do postanowień Prawa Spółdzielczego¹⁸, wytycznych Uchwały Rady CZSBM¹⁹ i regulaminów obowiązanych jest w ciągu trzech miesięcy od daty przyjęcia w poczet członków zawrzeć umowę określającą kolejność przydziału mieszkania. Umowy zawierane będą zarówno z członkami oczekującymi dotąd na mieszkanie, jak i nowo przyjmowanymi do spółdzielni. Spółdzielnia prowadzi rejestr umów zawartych z członkami z zachowaniem ciągłej numeracji. Wnieście odpowiedniego wkładu, uzyskanie członkostwa w spółdzielni umożliwia nabycie spółdzielczego prawa do lokalu z chwilą przydziału dokonanego przez Zarząd.

Przydział mieszkania następuje w myśl wymienianych przepisów na podstawie następujących list przydziału mieszkań:

- podstawowej,
- warunkowej do listy podstawowej,
- przyspieszeń i wykwaterowań,
- zamian.

Podstawowa lista przydziału mieszkań obejmuje członków w kolejności wynikającej z numerów umów określających kolejność przydziału mieszkań. Nie może być umieszczony na liście podstawowej członek posiadający umowę z wyższym numerem, dopóki nie zostaną umieszczeni na niej członkowie z niższymi numerami ubiegający się o mieszkania tej samej kategorii.

Lista warunkowa do listy podstawowej obejmuje członków w kolejności określonej numerem umowy, którzy nie zostali ujęci na liście podstawowej, a którzy będą mogli uzyskać przydział mieszkań nie objętych przez osoby zamieszczone na pozostałych listach albo w przypadku nieprzewidzianego zwolnienia lokali przez członków zamieszkałych.

¹⁸ Ustawa: Prawo spółdzielcze z dn. 16.09.1982 r.

¹⁹ Uchwała nr 3 Rady Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z dn. 3.03.1983 r.

Lista przyspieszeń obejmuje członków, którzy nie mogą być ujęci na liście podstawowej, a których warunki mieszkaniowe, zdrowotne, rodzinne lub osobiste wymagają przyspieszenia przydziału mieszkania; dotyczy to w szczególności: pełnoletnich sierot opuszczających domy dziecka, lub rodziny zastępcze, osób, które z przyczyn losowych utraciły posiadane mieszkanie i osób wyróżnionych Złotą Honorową Odznaką CZSBM.

W ramach listy przyspieszeń mogą być także uwzględnione wnioski: inwalidów wojennych oraz inwalidów I grupy, osób posiadających szczególnie trudne warunki mieszkaniowe, członków spółdzielni, którzy utracili w wyniku podziału majątku prawo przydziału lokalu lecz w okresie maksymalnie 6 miesięcy od uprawomocnienia się wyroku o podziale majątku wspólnego zgromadzili wymagany wkład mieszkaniowy i złożyli wniosek o przydział mieszkania, osób, które przedłożyły prawomocny wyrok rozwodowy oraz osób, które zrezygnowały z członkostwa w innej spółdzielni. Uchwała nr 3 Rady CZSBM z dnia 3.03.1983 r.²⁰ nie określa liczby mieszkań, jakie mogą być przeznaczone do przydziału w ramach przyspieszeń pozostawiając decyzje w tych sprawach organom samorządowym spółdzielni. W RSM "Bawelna" np. liczba osób przyjętych w trybie przyspieszeń nie może przekraczać 15% ogólnej liczby osób przyjętych w tym samym terminie w poczet członków oczekujących. Listę przyspieszeń opracowuje się jako dwuczęściową, z tym że pierwsza część obejmuje członków do przyspieszenia przydziałów mieszkań docelowych, a druga, rotacyjnych i trudnozbywalnych. Powierzchnia przydzielonego mieszkania rotacyjnego może być mniejsza od przysługującej członkowi na podstawie statutu (czyli 7-10 m² powierzchni mieszkalnej na osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkania z członkiem). Członek otrzymujący przydział mieszkania rotacyjnego zachowuje uprawnienia do otrzymania mieszkania odpowiadającego potrzebom jego rodziny w kolejności wynikającej z umowy.

Lista wykwaterowań obejmuje osoby wykwaterowane z mieszkań przeznaczonych do rozbiórki.

Listy przydziału mieszkań są opracowywane w zasadzie raz w roku. Dodatkowe listy przydziału opracowuje się w przypadku braku możliwości zasiedlenia mieszkań znajdujących się w dyspozycji spół-

²⁰ Uchwała nr 3 Rady CZSBM z dn. 3.03.1983 r.

dzielni przez osoby znajdujące się na rocznych listach przydziału. Projekt list przydziałów: podstawowej, warunkowej, wykwaterowań, przygotowuje Zarząd Spółdzielni i przedstawia Społecznej Komisji Mieszkaniowej do zaopiniowania.

Projekt list przyspieszeń przygotowuje Zarząd Spółdzielni po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej we wszystkich sprawach, w których członkowie spółdzielni wystąpili o przyspieszenie przydziału.

Na listę podstawową, przyspieszeń, wykwaterowań i zamian, łącznie kwalifikuje się taką liczbę członków, jaka odpowiada liczbie mieszkań. Liczbę mieszkań przeznaczonych do przydziału w ramach przyspieszeń określa Rada Nadzorcza. Podpisane przez Zarząd i Społeczną Komisję Mieszkaniową projekty listy przydziałów wywiesza się na okres 2 tygodni do publicznego wglądu w siedzibie spółdzielni, a o ich wywieszeniu informuje się członków spółdzielni w miejscowej prasie. Wszyscy członkowie spółdzielni, a także inne osoby, mogą w tym okresie zgłaszać uwagi i zastrzeżenia pisemne lub ustne. Są one rozpatrywane przez Radę Nadzorczą. W wyniku rozpatrzenia uwag i zastrzeżeń Rada Nadzorcza zatwierdza ostateczne listy przydziałów, które wywiesza się na okres 4 tygodni w lokalu spółdzielni.

Warunki mieszkaniowe członków oczekujących i kandydatów pełnoletnich w RSM "Bawełna" w latach 1980-1983 przedstawia tab. 2.

W 1980 r. najliczniejszą grupę stanowili członkowie nie posiadający samodzielnego mieszkania - 49% oraz zajmujący lokale zagęszczone - 10,3%. W 1983 r. udział członków nie posiadających mieszkania, jak i posiadających (pozostali) kształtował się na podobnym poziomie, zwiększył się natomiast dwukrotnie odsetek osób zajmujących lokale zagęszczone. Zmniejszył się natomiast udział członków i kandydatów zajmujących lokale w budynkach zagrożonych zawaleniem. Odsetek młodych małżeństw zwiększył się w badanym okresie z 48% do 60%. Sytuacja mieszkaniowa młodych małżeństw i kandydatów jest zbliżona do sytuacji członków oczekujących, przy czym odsetek małżeństw wśród kandydatów wzrósł z 9,4% do 75,7%.

Przydziały mogą być wydawane członkom umieszczonym na listach przydziałów mieszkań. Zasada ta nie dotyczy przydziałów dokonywanych na rzecz osób otrzymujących mieszkania funkcyjne, skierowanych z zakładów pracy lub terenowego organu administracji pań-

T a b e l a 2

Warunki mieszkaniowe członków oczekujących i kandydatów pełnoletnich,
którzy złożyli nowe wnioski o przydział mieszkania w RSM "Bawełna"
w roku 1980 i 1983

Warunki lokalowe	Liczba członków								Liczba kandydatów			
	ogółem				młode małżeństwa				ogółem młode małżeństwa			
	liczba		%		liczba		%					
	1980	1983	1980	1983	1980	1983	1980	1983				
Ogółem	4 478	2 733	100,0	100,0	1 803	1 663	40,2	60,8	445	331	73	219
Zajmujący lokale w budynkach zagrożonych zawaleniem lub przeznaczonych do rozbiórki	231	38	5,2	1,4	75	8	4,2	0,5	11	5	4	3
Zajmujący pomieszczenia nie nadające się do zamieszkania	163	18	4,0	0,7	75	9	4,2	0,5	5	1	2	1
Zajmujący lokale zagęszczone poniżej 5 m ² pow. mieszkalnej na osobę	463	660	10,3	24,0	260	450	14,4	27,1	89	69	17	61
Nie posiadający samodzielnego mieszkania	2 202	999	49,0	36,7	1 047	742	58,1	44,6	296	182	45	98
w tym osoby mieszkające w blokach zbiorowego zakwaterowania	31	25	1,4	2,5	16	23	1,5	3,0	7	-	2	-
Pozostali	1 419	1 018	31,5	37,2	346	454	19,1	27,3	53	74	5	56

Ź r ó d ł o: Na podstawie Sprawozdań RSM "Bawełna" na rok 1980 i 1983.

stwowej, w ramach umów zawartych ze spółdzielnią o realizację budownictwa mieszkaniowego lub osób skierowanych przez BHZ Locum²¹.

Przydzielony lokal powinien być zasiedlony przez członka i osoby uwzględnione w przydziale w terminie 30 dni od daty postawienia go do dyspozycji członka. W uzasadnionych wypadkach, termin ten może być przedłużony przez Zarząd. Wielkość przydzielonego lokalu, w zależności od typu spółdzielczego prawa do lokalu, stanu rodzinnego oraz innych czynników, określa statut.

Przydziału lokalu dokonuje się po uzgodnieniu z członkiem przedstawionych propozycji przydziału określonego lokalu i przyjęcia przez niego tej propozycji. Propozycje te powinny uwzględniać: najdogodniejszą lokalizację mieszkania - dobór mieszkania na odpowiedniej kondygnacji, zawód członka lub osób wspólnie zamieszkających, wiek. Członek spółdzielni może zrezygnować z proponowanego mu mieszkania, np. z powodu lokalizacji. Spółdzielnia jest obowiązana spełniać żądanie członka o przydział innego lokalu w ciągu tego samego roku, gdy powody rezygnacji są zasadne, a w ciągu najdalej dwóch lat, gdy nie podaje on powodów, żądając np. innej lokalizacji. Podany dwuletni termin może jednak zostać przekroczony, jeżeli spółdzielnia nie będzie dysponowała mieszkaniami o walorach, których domaga się członek, w ogóle albo w małej ilości.

Mieszkania zwalniane, w których występowały wady technologiczne, mogą być przydzielone członkom z listy warunkowej bez uprzedniego proponowania członkom z innych list.

Jako mieszkania rotacyjne, przydziela się: mieszkania zwolnione przez dotychczasowych użytkowników w budynkach wybudowanych z przeznaczeniem na mieszkania rotacyjne dla młodych małżeństw, uciążliwe w użytkowaniu ze względu na stałe wady oraz wygospodarowane z pomieszczeń niemieszkalnych. Mogą być również przydzielone jako rotacyjne o układzie funkcjonalnym lub normatywie powierzchni nie odpowiadającym obcemu standardowi budownictwa.

Przydziału garaży dokonuje Zarząd na rzecz osób wpisanych do rejestru według kolejności wpisu, a pierwszeństwo przysługuje członkom zamieszkającym w danym osiedlu. Osoba użytkująca pojazd mechaniczny w związku z inwalidztwem uzyskuje przydział garażu z po-

²¹ Statut RSM "Bawełna" oraz Uchwała nr 3 Rady CZSBM z dn. 3.03. 1983 r.

minięciem kolejności. Te osoby, które korzystały z garaży na zasadzie umów najmu, tzn. wpłaciły kaucję zamiast wkładu, a które wniosły wkłady garażowe w całości kosztów budowy, otrzymują z dniem zarejestrowania w sądzie statutu RSM "Bawełna", tj. 15.11.1983 r. spółdzielcze prawo do zajmowanych garaży.

Zasadność przydziału mieszkań była podmiotem kontroli w 244 spółdzielniach mieszkaniowych w Polsce²². Podstawowym kryterium kontroli była cena warunków mieszkaniowych, bytowych, rodzinnych osób, które otrzymały mieszkania lub zostały zakwalifikowane do ich przydziału w 1985 r. Wyniki kontroli stwierdziły najczęściej nieprawidłowe prowadzenie rejestru wniosków o przydział lokali, brak dokumentów uzasadniających ich przydział, pomijanie lub ograniczenie roli czynników społecznych przy opracowywaniu listy przydziałów oraz nieprzestrzeganie zasady jawności przydziałów. Często liczba osób z listy przyspieszeń przekraczała liczbę osób umieszczonych na liście podstawowej. Notuje się również brak rozeznania ze strony spółdzielni mieszkaniowych w rzeczywistych potrzebach mieszkaniowych. Większość napotkanych nieprawidłowości wynikała z niesumienności pracowników, co świadczy o złym funkcjonowaniu kontroli wewnętrznej i brakach w nadzorze ze strony jednostek zwierzchnich.

Konkludując, należy stwierdzić, że:

1. Nowe prawo spółdzielcze nadaje autonomiczny charakter dla ruchu spółdzielczego. Swoją działalność spółdzielnie mogą prowadzić samodzielnie, kierując się potrzebami zrzeszonych członków oraz założeniami określonymi w centralnych i terytorialnych planach społeczno-gospodarczych.

2. Wprowadzone zostały do prawa spółdzielczego przepisy, regulujące ustawowe sprawy trybu przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe, zasady wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie mieszkania.

3. Rozliczenia z członkami spółdzielni mieszkaniowych z tytułu wkładów w związku z uzyskaniem lub zwolnieniem mieszkania są różnorodne, gdyż członkowie mogą uzyskiwać różne prawa do mieszkania

²² Kolegium NIK, Mieszkania trzeba dzielić sprawiedliwie, Rzeczpospolita 1985, nr 233.

(lokatorskie lub własnościowe). Ponadto, wkłady mieszkaniowe są uzależnione od zasad i warunków kredytowania spółdzielczego budownictwa, a także od poziomu cen na roboty budowlano-montażowe. Z badań przeprowadzonych w tym względzie w RSM "Bawełna" wynika, że w latach 1982-1985 nastąpił czterokrotny wzrost wartości wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

4. Wobec istniejącej, ogromnej rozpiętości między rozmiarami budownictwa mieszkaniowego, a zaspokojeniem potrzeb, przyjęto zasadę, iż liczba członków oczekujących w spółdzielni na przydział lokali mieszkalnych powinna odpowiadać liczbie mieszkań przewidzianych do budowy. Obecnie, reperkusją powyższego jest wstrzymanie przyjęć w poczet członków i kandydatów do momentu uregulowania przydziału mieszkań obecnym członkom.

5. Nadrzędne przesłanki ogólnospołeczne zadecydowały, że w sprawie zasad przydziału mieszkań obowiązują obligatoryjne wymagania dotyczące:

- a) zasad koordynacji rozdziału mieszkań spółdzielczych w miastach, w których istnieje więcej niż jedna spółdzielnia,
- b) kryteriów ustalania kolejności przydziałów,
- c) norm zasiedlenia mieszkań,
- d) zasad jawności i społecznej kontroli przydziału mieszkań.

6. Wprowadzone przepisy ograniczające spekulację mieszkaniem spółdzielczymi.

7. Stworzenie możliwości uzyskania przez osoby fizyczne własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz ustalono obowiązki waloryzacji wkładów garażowych według zasad analogicznych, jakie obowiązują przy waloryzacji wkładów budowlanych związanych z własnościowym prawem do lokalu.

Przydział wszystkich typów lokali i zasady jego dokonywania wzbudza szereg emocji wśród mieszkańców naszego kraju i znajduje się pod baczna obserwacją czynników kształtujących opinię publiczną. Mające miejsce w niedawnej przyszłości wypaczenia w przydzielaniu lokali spółdzielczych obligują spółdzielnie mieszkaniowe do przestrzegania z całą mocą przepisów zawartych w Ustawie prawo spółdzielcze, własnych statutach i innych, wyrażających socjalistyczne poczucie sprawiedliwości społecznej.