

Poniżej zostanie wykazana sprzeczność zapisów Regulaminu GZM przyjętego wyżej wymienioną uchwałą Rady Nadzorczej SM "Mokotów" z zapisami powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Tym samym zostanie wykazane, że uchwała Rady Nadzorczej jest nieważna i powinna zostać wycofana z obiegu prawnego.

Sprzeczność §2 ust. 8 Regulaminu GZM z zapisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8 z 2002 r., poz. 70).

§2 ust. 8 Regulaminu GZM brzmi:

8. Jeżeli w budynku niektóre lokale nie mają zainstalowanych indywidualnych wodomierzy, to są one traktowane analogicznie jak opomiarowane z tym, że ilość wody zużytej przez te lokale określa się zgodnie z miesięczną normą⁸ zużycia wody w wysokości 8,1m³/ na osobę zamieszkałą w lokalu.

Brzmienie §2 ust. 8 Regulaminu GZM odwołuje się do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8 z 2002 r., poz. 70), jednakże w tym rozporządzeniu nie ma takiej wartości jak miesięcznie 8,1 m³ na osobę zamieszkałą w lokalu.

Rozporządzenie mówi, że norma zużycia wody na osobę, w przypadku mieszkania wyposażonego w wodociąg, ubikację, łazienkę, dostawę ciepłej wody do mieszkania, wynosi maksymalnie 5,4 m³ na osobę zamieszkałą w lokalu.

Kwestia niezgodnego z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa brzmienia Regulaminu GZM w zakresie norm zużycia wody podniesiona została w protokole z lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” za lata 2012-2014 (Załącznik nr 4, strona 36):

3. Dla lokali nie wyposażonych w wodomierze przyjęto normę 8,1 m³ powołując się na Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 r., w którym dla gospodarstw domowych dla lokali wyposażonych we wszystkie instalacje maksymalna norma zużycia wody na jednego mieszkańca miesięcznie wynosi 5,4 m³.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8 z 2002 r., poz. 70) zawiera tabelę nr 1, która określa Przeciętne normy zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwach domowych.

Tabela 1

**Przeciętne normy zużycia wody na jednego mieszkańca
w gospodarstwach domowych**

Lp.	Wyposażenie mieszkania w instalacje	Przeciętne normy zużycia wody	
		dm ³ /mieszkańca · dobę	m ³ /mieszkańca · miesiąc
1	2	3	4
1	Wodociąg bez ubikacji i łazienki (brak kanalizacji), pobór wody ze źródła podwórzowego lub ulicznego	30	0,9
2	Wodociąg, ubikacja bez łazienki	50 -60*	1,5-1,8*
3	Wodociąg, zlew kuchenny, wc, brak łazienki i ciepłej wody	70-90*	2,10-2,70*
4	Wodociąg, ubikacja, łazienka, lokalne źródło ciepłej wody (piecyk węglowy, gazowy – gaz z butli, elektryczny, bojler)	80 -100*	2,4-3,0*
5	Wodociąg, ubikacja, łazienka, dostawa ciepłej wody do mieszkania (z elektrociepłowni, kotłowni osiedlowej lub blokowej)	140-160*	4,2-5,4*

* Wartości niższe odnoszą się do budynków podłączonych do zbiorników bezodpływowych na terenach nieskanalizowanych, a wartości wyższe odnoszą się do budynków podłączonych do sieci kanalizacyjnych.

Tym samym wykazano, że powołanie się na normy zużycia wody, o których mowa w Tabeli nr 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8 z 2002 r., poz. 70) jest nieprawdziwe, ponieważ Rozporządzenie mówi o innych wartościach przeciętnej miesięcznej normy zużycia wody. Tym samym zapis §2 ust. 8 Regulaminu GZM jest sprzeczny z zapisami powszechnie obowiązującego prawa.

Sprzeczność §8 ust. 4 Regulaminu GZM z zapisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8 z 2002 r., poz. 70).

§8 ust. 4 Regulaminu GZM brzmi:

4. Podstawą rozliczeń kosztów zużycia wody na poszczególne lokale w budynkach opomiarowanych, jest rejestrowane zużycie wody przez urządzenia pomiarowe zainstalowane w lokalach. System ten jest obowiązujący dla wszystkich użytkowników lokali w danym budynku. W przypadku odmowy użytkownika lokalu na zainstalowanie urządzenia pomiarowego, administracja osiedla określi dla takiego lokalu zużycie wody, przyjmując zgodnie z normą⁸ zużycia wody, w wysokości 8,1 m³ miesięcznie na osobę zamieszkałą w lokalu.

Brzmienie §8 ust. 4 Regulaminu GZM odwołuje się do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8 z 2002 r., poz. 70), jednakże w tym rozporządzeniu nie ma takiej wartości jak miesięcznie 8,1 m³ na osobę zamieszkałą w lokalu.

Rozporządzenie mówi, że norma zużycia wody na osobę, w przypadku mieszkania wyposażonego w wodociąg, ubikację, łazienkę, dostawę ciepłej wody do mieszkania, wynosi maksymalnie 5,4 m³ na osobę zamieszkałą w lokalu. Tabela nr 1 została zamieszczona powyżej.

Tym samym wykazano, że powołanie się na normy zużycia wody, o których mowa w Tabeli nr 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8 z 2002 r., poz. 70) jest nieprawdziwe, ponieważ Rozporządzenie mówi o innych wartościach przeciętnej miesięcznej normy zużycia wody. Tym samym zapis §8 ust. 4 Regulaminu GZM jest sprzeczny z zapisami powszechnie obowiązującego prawa.

Sprzeczność §8 ust. 9 Regulaminu GZM z zapisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8 z 2002 r., poz. 70).

§8 ust. 9 Regulaminu GZM brzmi:

9. Jeśli użytkownik odmawia udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu wodomierzy (pomimo prawidłowo wywieszanej informacji o terminach odczytów wodomierzy na tablicach ogłoszeń mieszczących się na klatkach schodowych), lub w przypadku nielegalnego poboru wody rozlicza się go za cały okres przyjmując zgodnie z normą⁸ zużycie z.w. w wysokości 8,1 m³ miesięcznie na osobę zamieszkałą w lokalu. Ponowne rozliczenie ze wskazań urządzeń pomiarowych, następuje za okres od wykonania odczytu kontrolnego, który będzie stanowił stan początkowy do końca trwającego okresu rozliczeniowego.

Brzmienie §8 ust. 9 Regulaminu GZM odwołuje się do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8 z 2002 r., poz. 70), jednakże w tym rozporządzeniu nie ma takiej wartości jak miesięcznie 8,1 m³ na osobę zamieszkałą w lokalu.

Rozporządzenie mówi, że norma zużycia wody na osobę, w przypadku mieszkania wyposażonego w wodociąg, ubikację, łazienkę, dostawę ciepłej wody do mieszkania, wynosi maksymalnie 5,4 m³ na osobę zamieszkałą w lokalu. Tabela nr 1 została zamieszczona powyżej.

Tym samym wykazano, że powołanie się na normy zużycia wody, o których mowa w Tabeli nr 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8 z 2002 r., poz. 70) jest nieprawdziwe, ponieważ Rozporządzenie mówi o innych wartościach przeciętnej miesięcznej normy zużycia wody. Tym samym zapis §8 ust. 9 Regulaminu GZM jest sprzeczny z zapisami powszechnie obowiązującego prawa.

Sprzeczność §11 ust. 14 Regulaminu GZM z zapisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8 z 2002 r., poz. 70).

§11 ust. 14 Regulaminu GZM brzmi:

14. Lokale wyposażone w wodomierze, w których z winy użytkowników lokali nie dokonano okresowych odczytów, w przypadku nielegalnego poboru c.w. rozliczane są szacunkowo, przyjmując zgodnie z normą zużycie c.w. w wysokości 2,7m³ miesięcznie na osobę zamieszkałą w lokalu. Jeżeli w lokalu nie ma osób faktycznie zamieszkałych, do rozliczeń przyjmuje się 1 osobę.

Powoływanie się na normę (tym razem nieokreśloną) jest działaniem bezprawnym i wprowadzającym w błąd. W przepisach prawa nie ma normy zużycia ciepłej wody.

Tym samym wykazano, że powołanie się na normy zużycia wody jest nieprawdziwe, ponieważ nie ma norm przeciętnego miesięcznego zużycia ciepłej wody. Tym samym zapis §11 ust. 14 Regulaminu GZM jest sprzeczny z zapisami powszechnie obowiązującego prawa i z zasadami zasad współżycia społecznego, które nie pozwalają na wprowadzanie w błąd.

Sprzeczność §1 ust. 2 Regulaminu GZM z art. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§1 ust. 2 Regulaminu GZM brzmi:

2. **W znaczeniu ekonomicznym** gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest działalnością bezwynikową, a różnica w rozliczaniu poniesionych kosztów i uzyskanych przychodów, zgodnie z przepisami Ustawy prawo spółdzielcze i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

W przypadku przeznaczenia części nadwyżki bilansowej na pokrycie niedoboru w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, środki te mogą pokryć wyłącznie niedobór przypadający na lokale będące w posiadaniu członków Spółdzielni. Osoby nie będące członkami Spółdzielni przypadający na nich niedobór pokrywają przez podwyższone opłaty za użytkowane lokale.

Nie zalicza się do gospodarki zasobami mieszkaniowymi wszelkich kosztów i przychodów pozyskiwanych z eksploatacji lokali użytkowych znajdujących się w obiektach wolnostojących oraz znajdujących się w budynkach mieszkalnych. Nie zalicza się do przychodów GZM wpływów z wynajmu powierzchni wspólnej nieruchomości dla innych celów niż potrzeby mieszkaniowe osób zamieszkałych w tej nieruchomości.

Zdanie „W przypadku przeznaczenia części nadwyżki bilansowej na pokrycie niedoboru w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, środki te mogą pokryć wyłącznie niedobór przypadający na lokale będące w posiadaniu członków Spółdzielni.” Jest sprzeczne z zapisami art. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem art. 5 ust. 1 prawa spółdzielczego mówi wprost, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Przychody z nieruchomości wspólnej należą się wszystkim właścicielom lokali, a nie tylko członkom Spółdzielni.

Kwestia podziału pożytków jest już reprezentowana w polskim sądownictwie. W orzecznictwie można odwołać się do treści wyroku w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 września 2017 r. Sądu Apelacyjnego w Krakowie – I Wydział cywilny, sygn. akt I ACa 260/17, w którym czytamy:

„Przepis art. 5 ustawy prawo o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi:

„1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.”

W Komentarzu do tego przepisu ustawy prawo o spółdzielniach mieszkaniowych C.H. Beck K. Pietrzykowski stwierdził, że występują: „1. Dwa rodzaje pożytków i innych przychodów. Przepisy komentowanego artykułu określają przeznaczenie pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej oraz z własnej działalności spółdzielni. Pierwszy rodzaj pożytków i innych przychodów służy pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Drugi rodzaj pożytków i innych przychodów służy pokryciu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz prowadzeniu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (...)”

(...)

W praktyce może sprawić trudność odróżnienie pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej oraz z własnej działalności spółdzielni. Decydujące w tym zakresie powinno być kryterium własności mienia przynoszącego pożytki i inne przychody. Tak więc reguła określona w art. 5 ust. 1 [ustawy prawo o spółdzielniach mieszkaniowych] znajduje zastosowanie np. do reklam umieszczonych na ścianie budynku czy anten telefonii komórkowej znajdujących się na dachach budynku, pod warunkiem, że w takim budynku została wyodrębniona własność przynajmniej jednego lokalu. Natomiast regułę wymienioną w art. 5 ust. 2 [prawo o spółdzielniach mieszkaniowych] stosuje się do wszelkich pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej spółdzielni osiągniętych przy wykorzystaniu mienia, które pozostaje jego własnością (zob. art. 40SpółdzMieszku), w tym również z wynajmowania lokali mieszkalnych lub lokali o inny przeznaczeniu będących własnością spółdzielni.

Sąd Apelacyjny przytacza część przepisów i komentarza do nich i cytuje orzeczenia w związku z odniesieniem do nich w treści apelacji, a nadto dla stwierdzenia, że w spółdzielniach mieszkaniowych wyróżniamy zróżnicowane źródła przychodów i dochodów i jedne z nich podlegają rozliczeniu w ramach gospodarki i zarządzania danym budynkiem, nieruchomością, pomiędzy członkami spółdzielni mającymi lokale w tej nieruchomości, a inne w ramach gospodarki całej spółdzielni. Podmiotem praw i obowiązków jest Spółdzielnia, a nie poszczególne osiedla nawet z wyodrębnioną księgowością.”

Na niezgodność brzmienia §1 ust. 2 Regulaminu GZM z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa zwrócono uwagę w protokole lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” za lata 2012-2014:

Załącznik nr 4, str. 35 zawiera uwagi do brzmienia §1 ust. 2 Regulaminu GZM:

1. Nie rozgraniczono nadwyżki bilansowej powstałej z najmu powierzchni wspólnej nieruchomości (pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej), która zgodnie z zapisem art. 5 ust. 1 uosm służyć pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości a ewentualne nadwyżki należy właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej; z zapisu § 1 ust. 2 Regulaminu GZM wynika, że nadwyżki bilansowe przypadające na lokale będące w posiadaniu przypadają wyłącznie członków Spółdzielni; taki zapis może się odnosić tylko do pożytków i innych przychodów powstałych na własnej działalności gospodarczej Spółdzielni – art. 5 ust. 2 uosm.

Powyżej wykazano, że brzmienie §1 ust. 2 Regulaminu GZM jest sprzeczne z brzmieniem art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. prawo spółdzielcze. Tym samym zapis §1 ust. 2 Regulaminu GZM jest sprzeczny z zapisami powszechnie obowiązującego prawa.

Sprzeczność §6 ust. 4 Regulaminu GZM z art. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 18 §1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze.

§6 ust. 4 Regulaminu GZM brzmi:

4. Pożytki i inne przychody z mienia wspólnego Osiedla pokrywają koszty związane z utrzymaniem tego mienia, a ewentualną nadwyżkę rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do liczby członków, z przeznaczeniem na pokrycie części kosztów eksploatacji podstawowej.
 - a) Art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych mówi wprost, że pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i

utrzymaniem nieruchomości, czyli szerzej niż zapis §6 ust. 4 Regulaminu GZM, który ogranicza możliwość przeznaczenia nadwyżki tylko do kosztów eksploatacji podstawowej. Tego samego zdania byli lustratorzy przeprowadzający badanie Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” za lata 2012-2014 (Załącznik nr 4, Strona 36):

- po pierwsze: ogranicza przeznaczenie nadwyżki bilansowej z art. 5 ust. 2 tylko na eksploatację podstawową – określenie jakie elementy kosztów wchodzi w skład eksploatacji podstawowej – zapis § 6 ust. 1 nie wymienia remontów gospodarki zasobami mieszkaniowymi; a ustawa mówi o „*eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości*”;
- b) §6 ust. 4 Regulaminu GZM posługuje się ilością członków, które to pojęcie nie jest nigdzie zdefiniowane. Tym samym nie jest to pojęcie, o którym mowa w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, który mówi wprost o „zakresie obciążającym członków”. Tego samego zdania byli lustratorzy przeprowadzający badanie Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” za lata 2012-2014 (Załącznik nr 4, strona 36):
- po drugie: przyjęto jako jednostkę rozliczeniową „liczbę członków”; w słowniku definicji podstawowych pojęć nie określono co należy rozumieć przez „*ilość członków*”, np. członkowie zamieszkali i oczekujący, członkowie posiadający prawo do lokalu czy też współmałżonkowie, członkowie zamieszkali w zasobach mieszkaniowych czy też zaspokoiли swoje potrzeby w nieruchomościach poza Spółdzielnią (Wspólnoty Mieszkaniowe);
 - po trzecie: ustawa mówi o pożytkach i innych przychodach z własnej działalności Spółdzielni przeznacza się w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków, które to wydatki rozlicza się przyjmując za jednostkę rozliczeniową powierzchnię użytkową lokali, a nie ilość członków;
- c) §6 ust. 4 Regulaminu GZM jest na wprost sprzeczny z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze w zakresie uzależnienia praw do podziału nadwyżki bilansowej spółdzielni od miejsca zamieszkania.

Z brzmienia §6 ust. 4 Regulaminu GZM:

4. Pożytki i inne przychody z mienia wspólnego Osiedla pokrywają koszty związane z utrzymaniem tego mienia, a ewentualną nadwyżkę rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do liczby członków, z przeznaczeniem na pokrycie części kosztów eksploatacji podstawowej.

Z powyższego wynika, że pożytki i inne przychody z mienia wspólnego Osiedla pokrywają koszty związane z utrzymaniem tego mienia, a ewentualną nadwyżkę rozlicza się na poszczególne nieruchomości, co oznacza, że rozliczenie to następuje w ramach Osiedla. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mokotów” składa się z siedmiu osiedli mieszkaniowych, na których rozmieszczone jest nierównomiernie mienie wspólne Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów”. Pożytki i inne przychody z mienia wspólnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” powinny być, zgodnie z brzmieniem art. 5 ust. 2 przewidziane w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków (...). A zgodnie z brzmieniem art. 18 §1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Położenie mienia wspólnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” nie może determinować prawa członków do udziału w pożytkach i innych przychodach członków Spółdzielni. Pożytki i inne przychody pochodzą z mienia wspólnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” i każdy członek Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” powinien mieć prawo do udziału w nadwyżce bilansowej, zgodnie z brzmieniem art. 18 § 2 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział cywilny, sygn. akt I ACa 260/17 stwierdza:

„O przeznaczeniu pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej może decydować – z poszanowaniem art. 5 ust. 2 u.s.m – statut lub regulamin uchwalony na podstawie delegacji statutowej. Trybunał Konstytucyjny w motywach do wyroku z dnia 17 grudnia 2008 r., P 16/18, OTK-A 2008, nr 10, poz. 181, zaznaczył, że spółdzielnie mieszkaniowe nie mają charakteru zarobkowego i to różni je od spółek. Prowadzą swą działalność na zasadach non-profit. To znaczy, że dochody spółdzielni nie są wypłacane jej członkom. Jednakże nie wynika stąd, że członkowie spółdzielni nie odnoszą żadnych korzyści z działalności spółdzielni. Spółdzielnia może uzyskane dochody (zysk) przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, i to także w zakresie obciążającym członków spółdzielni, w tym na remonty i modernizację. „Zysk” spółdzielni pomniejsza wówczas wydatki członka spółdzielni związane z pokrywaniem kosztów jej działalności. Sad Najwyższy w wyroku z dnia 26 czerwca 2013 r., sygn. II CSK 658/12, zwrócił uwagę, że prawo uczestnictwa w korzyściach przewidzianych w art. 5 ust. 2 u.s.m. nie jest powiązane z dysponowaniem prawem do lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lecz z członkostwem w spółdzielni.” A. Stefaniak Komentarz do art. 5 uosm LEX 2014 r.”

Problem podziału nadwyżki bilansowej można zauważyć w spółdzielniach mieszkaniowych, w ramach których funkcjonują osiedla mieszkaniowe mające dużą autonomię. Z biegiem czasu te osiedla mieszkaniowe uważają, że stały się właścicielami majątku spółdzielni mieszkaniowej, który znajduje się na ich terenie. To powoduje, że osiedla zaczynają uważać,

że pożytki i inne przychody uzyskiwane z nieruchomości wspólnych spółdzielni, które znajdują się na ich terenie, są także w całości im przynależne. Jednakże, jak zauważył Sąd Apelacyjny w Krakowie „**Podmiotem praw i obowiązków jest Spółdzielnia, a nie poszczególne osiedla nawet z wyodrębnioną księgowością.**”

Tego samego zdania byli lustratorzy przeprowadzający badanie Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” za lata 2012-2014 (Załącznik nr 4, strona 36 i 37):

- po czwarte: przyjęto określenie „*pożytki i inne przychody z mienia wspólnego osiedla*” (o podziale pożytków innych z mienia spółdzielni brak zapisu w Regulaminie) - zgodnie z zapisem art. 5 ust 2 uosm pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni może przeznaczyć m.in. na pokrycie wydatków na eksploatację i utrzymanie nieruchomości w zakresie obciążających członków; własna



36

działalność gospodarcza Spółdzielni, to przede wszystkim osiągnięcie dochodów z najmu lokali użytkowych, które nie są równomiernie rozłożone na poszczególnych osiedlach, stąd przyjęcie podziału pożytków z mienia wspólnego osiedla jest naruszeniem postanowień art. 18 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze mówiący o równościach prawa i obowiązków wszystkich członków spółdzielni.

Mając na uwadze powyższe wykazano, że brzmienie §6 ust. 4 Regulaminu GZM jest sprzeczne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, z art. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 18 §1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze.

Sprzeczność §16 ust. 3 Regulaminu GZM z zasadami współżycia społecznego poprzez wykreowanie pojęć niezgodnych z ogólnie przyjętą definicją części wspólnej, oraz jest sprzeczny z brzmieniem art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, oraz z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§16 ust. 3 Regulaminu GZM brzmi:

3. Najemcy lokali użytkowych oraz najemcy garaży i miejsc postojowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu. Nadwyżki przychodów nad kosztami lokali użytkowych stanowiących część wspólną nieruchomości i inne pożytki z nieruchomości wspólnej przeznacza się na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości, a w części przekraczającej te koszty – przypadają wszystkim członkom Spółdzielni posiadającym prawo do lokali oraz właścicielom lokali wyodrębnionych w danej nieruchomości proporcjonalnie do udziałów w części wspólnej nieruchomości.

Zgodnie z brzmieniem art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu. W świetle tej definicji lokale użytkowe nie są częścią wspólną nieruchomości. Jeżeli lokale użytkowe nie są stanowią częścią wspólną nieruchomości, to pożytki i inne przychody z nich uzyskiwane powinny podlegać regulacjom art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a nie art. 5 ust. 1 uosm.

Lokale użytkowe nie są częścią wspólną nieruchomości w rozumieniu powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Lokale użytkowe są własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów”.

Tego samego zdania byli lustratorzy przeprowadzający badanie Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” za lata 2012-2014 (Załącznik nr 4, strona 37):

6. Błędny jest zapis § 16 ust. 3 Regulaminu GZM – otóż lokale użytkowe i garaże (wolnostojące) oraz miejsca postojowe w garażach podziemnych wynajmowane stanowią własność Spółdzielni i nie stanowią części wspólnej nieruchomości; na bazie tego mienia Spółdzielnia prowadzi własną działalność gospodarczą a pożytki i inne przychody z tej działalności należą wyłącznie dla członków Spółdzielni.

Podsumowanie naruszeń:

L.p	Regulacja Regulaminu GZM	Przepis naruszonego powszechnie obowiązującego prawa
1	§2 ust. 8 Regulaminu GZM	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8 z 2002 r., poz. 70)
2	§8 ust. 4 Regulaminu GZM	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8 z 2002 r., poz. 70)
3	§8 ust. 9 Regulaminu GZM	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8 z 2002 r., poz. 70)
4	§11 ust. 14 Regulaminu GZM	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8 z 2002 r., poz. 70)
5	§1 ust. 2 Regulaminu GZM	art. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
6	§6 ust. 4 Regulaminu GZM	art. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych art. 18 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze
7	§16 ust. 3 Regulaminu GZM	art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych