

Braniewo 24.09.2012 r

**Stanowisko Rady Nadzorczej
w/s wniesionych kwot na uzbrojenie terenu przez mieszkańców Osiedla Śródmieście**

Rada Nadzorcza na swoich posiedzeniach zapoznała się z:

1. Opinią radcy prawnego w tej sprawie Pani Ewy Szarmach z dnia 12.08.2012r. L.dz.103/2012 - Zał. nr 1
2. Opiszem sprawy i stanowiskiem Zarządu z dnia 16.08.2012 - Zał. nr 2
3. Pisma Zarządu z dnia 29.08.2012r. L.dz. 107/2012 – Zał. nr 3
4. Opinią Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej z dnia 24.09.2012r. - Zał nr 4

Stwierdza się, że w tej sprawie dalsze wyjaśnienia i ustalenia prawne przez Radę Nadzorczą są niemożliwe ze względu na duży upływ czasu i braku w Spółdzielni kompletnej dokumentacji finansowo – rozliczeniowej budowy osiedla oraz wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez Członków Spółdzielni.

Wystąpienie na drogę sądową do Gminy Miasta Braniewo o całkowity zwrot nakładów poniesionych na uzbrojenie terenu jest obarczone okresem przedawnienia i nie ma przesłanek na pozytywne dla Spółdzielni rozstrzygnięcie.

W przypadku ujawnienia nowych dokumentów lub innych okoliczności mających istotne znaczenie, Rada Nadzorcza ponownie zajmie się sprawą.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
RADA NADZORCZEJ
Wanda Ewa Woronowicz

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Michał Kubałka

Gdańsk 12 sierpnia 2012 r.

**ZARZĄD SM ZATOKA
w Braniewie****OPINIA PRAWNA nt.**

- 1) możliwości odzyskania od Burmistrza Miasta Braniewa zwrotu nakładów finansowych wniesionych tytułem uzbrojenia terenu na osiedlu Śródmieście w Braniewie w latach 1990 – 1991
- 2) Do kogo mieszkaniec Oś. Śródmieście może kierować swoje roszczenie o zwrot nakładów?
- 3) Czy istnieje obowiązek SM Zatoka zwrotu wpłat na uzbrojenie terenu wnoszonych przez mieszkańców Oś. Śródmieście niezależnie od zwrotu tych kwot wnoszonych przez Burmistrza Miasta Braniewa? Z czego taki obowiązek wynika?
- 4) Czy roszczenie o zwrot nakładów finansowych wniesionych tytułem uzbrojenia terenu Oś. Śródmieście w latach 1990 – 1991 posiada były mieszkaniec, który zbył lokal, mieszkaniec, który wyodrębnił własność swojego lokalu mieszkalnego i jest członkiem Spółdzielni, mieszkaniec, który wyodrębnił własność swojego lokalu mieszkalnego i nie jest członkiem Spółdzielni?
- 5) Gdyby roszczenie o zwrot nakładów było przedawnione, to wskazanie daty rozpoczęcia biegu terminu przedawnienia i końcowej daty okresu przedawnienia.

Ad. 1) możliwości odzyskania od Burmistrza Miasta Braniewa zwrotu nakładów finansowych wniesionych tytułem uzbrojenia terenu na osiedlu Śródmieście w Braniewie w latach 1990 – 1991

Rada Miejska w Braniewie Uchwała nr XXXII/168/92 z 21 października 1992r. w sprawie określenia wielkości środków finansowych przeznaczonych na pokrycie kosztów uzbrojenia terenu pod budownictwo mieszkaniowo – spółdzielcze na Oś. Śródmieście w Braniewie w par.1 określiła, że przekazuje 1 mld zł Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Braniewie na uzbrojenie terenu na Oś. Śródmieście zaś w par. 3 Rada Miejska zadeklarowała również uwzględnienie potrzeb infrastruktury budownictwa mieszkaniowego przy konstruowaniu



budżetu na 1993 jednocześnie w par.2 wnioskuje do Zarządu Spółdzielni o przedłożenie informacji Radzie Miejskiej w Braniewie na temat sposobu rozdysponowania kwoty 1 mld zł i pomniejszeniu kosztów finansowania infrastruktury przez mieszkańców Oś. Śródmieście oraz przekazanie 4 mieszkań na potrzeby miasta dla osób wskazanych przez Zarząd Miasta Braniewa.

Realizacja powyższej uchwały nastąpiła w zakresie par. 1 tj. Gmina Braniewo przekazała na rzecz SM Zatoka kwotę 1 mld zł oraz w zakresie par. 2 tj. Zarząd SM Zatoka przedłożył informację Radzie Miejskiej w Braniewie na temat sposobu rozdysponowania kwoty 1 mld zł i pomniejszeniu kosztów finansowania infrastruktury przez mieszkańców Oś. Śródmieście przekazał 4 mieszkania na potrzeby miasta dla osób wskazanych przez Zarząd Miasta Braniewa.

Nie został wykonany par. 3 przedmiotowej Uchwały tj. Rada Miejska w Braniewie nie uwzględniła potrzeb infrastruktury budownictwa mieszkaniowego przy konstruowaniu budżetu na 1993r.

Jednak z takiego zapisu Uchwały Rady Miejskiej nie wynika zobowiązanie Gminy do przekazania dalszych środków. Należy odczytać je wyłącznie jako deklarację, jednak nie mającą charakteru roszczeniowego dla Spółdzielni. Rada Miejska jest organem kolegialnym i w takim trybie podejmuje swoje decyzje m.in. uchwała budżet Gminy. Skoro w żadnym z kolejnych budżetów Gminy Braniewo nie zostały wyasygnowane dalsze środki z przeznaczeniem na infrastrukturę budownictwa mieszkaniowego na osiedlu Śródmieście w Braniewie a w szczególności nie ma żadnego oświadczenia Gminy w tym zakresie deklaracja taka nie rodzi żadnych skutków prawnych, zwłaszcza, że par. 3 mówi jedynie ogólnie o potrzebach infrastruktury budownictwa mieszkaniowego nie odnosząc się do Oś. Śródmieście w Braniewie.

Należy zatem podzielić pogląd Burmistrza Miasta Braniewa wyrażony w piśmie nr WI.033.19.2011/2012 z dnia 06.03.2012 i podkreślić, że owa deklaracja nie stworzyła po stronie Gminy obowiązku przekazania ani umieszczenia w budżecie Gminy wnioskowanej przez Spółdzielnię kwoty 126 161, 92 zł.

Ad. 2. Do kogo mieszkańiec Oś. Śródmieście może kierować swoje roszczenie o zwrot nakładów?

Okolicznością bezsporną jest, że mieszkańcy Oś. Śródmieście wnosili środki na pokrycie kosztów uzbrojenia terenu. Wyrazili na to pisemną zgodę. Jednak tak wnoszone środki zostały przez Spółdzielnię :

- w części pokryte z otrzymanej od Gminy Braniewo kwoty 1 mld zł



- w pozostałej części zaliczone na poczet wkładu budowlanego lub mieszkaniowego są przypisane do każdego z członków wraz jego wkładem.

Członkowie spółdzielni, którzy otrzymywali spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Uzbrojenie terenu stanowiło koszt budowy niniejszych lokali i w ten sposób wpłynęło na wysokość wkładów, które członkowie obowiązani byli wnieść. Owe wkłady nadal przysługują określonym członkom i mają swoje odbicie w aktualnej wartości danego lokalu zarówno w przypadku jego przekształcania jak i zbywania na wolnym rynku.

W świetle powyższego należy stwierdzić, że mieszkańcom (członkom) Spółdzielni nie przysługuje żadne roszczenie o zwrot nakładów wniesionych tytułem uzbrojenia terenu, stanowią one bowiem wkład mieszkaniowy odpowiednio budowlany lub mieszkaniowy.

Można jedynie tytułem przypuszczenia wskazać, że przekonanie takie tkwiło w mieszkańcach Oś. Śródmieście z uwagi na wyżej cytowany zapis par. 3 Rady Miejskiej w Braniewie Uchwała nr XXXII/168/92 z 21 października 1992r. w sprawie określenia wielkości środków finansowych przeznaczonych na pokrycie kosztów uzbrojenia terenu pod budownictwo mieszkaniowo – spółdzielcze na Oś. Śródmieście w Braniewie i oczekiwanie spełnienia tej deklaracji przez Gminę.

Ad. 3. Czy istnieje obowiązek SM Zatoka zwrotu wpłat na uzbrojenie terenu wnoszonych przez mieszkańców Oś. Śródmieście niezależnie od zwrotu tych kwot wnoszonych przez Burmistrza Miasta Braniewa? Z czego taki obowiązek wynika?

Wpłaty dokonywane przez mieszkańców (członków) na uzbrojenie terenu Oś. Śródmieście w Braniewie, choć tak nazywane, stanowią koszt budowy ich lokali i jako koszty budowy lokali zostały w kalkulowane w wysokość wkładów budowlanych i mieszkaniowych i przypisane są do określonego członka lub osoby nie będącej członkiem, której określone prawo przysługuje. Wpłaty te nie mają obecnie charakteru zapłaty za uzbrojenie lecz stanowią wkład członka. Jak to wyżej wskazano obowiązkiem członka jest wniesie takiego wkładu i dokonywanie takich zwrotów byłoby po stronie Spółdzielni działaniem sprzecznym z obowiązującymi przepisami Prawa Spółdzielczego i Ustawy o



spółdzielniach mieszkaniowych. Po stronie Spółdzielni nie istnieje obowiązek zwrotu wpłat dokonanych na uzbrojenie terenu.

Ad.4. Czy roszczenie o zwrot nakładów finansowych wniesionych tytułem uzbrojenia terenu Os. Śródmieście w latach 1990 – 1991 posiada były mieszkaniec, który zbył lokal, mieszkaniec, który wyodrębnił własność swojego lokalu mieszkalnego i jest członkiem Spółdzielni, mieszkaniec, który wyodrębnił własność swojego lokalu mieszkalnego i nie jest członkiem Spółdzielni?

Ponieważ, jak to wyżej wskazano, roszczenie o zwrot nakładów finansowych tytułem uzbrojenia terenu Os. Śródmieście w latach 1990 – 1991 nie przysługuje, odpowiedź na powyższe pytanie jest zbędna.

Ad. 5. Gdyby roszczenie o zwrot nakładów było przedawnione, to wskazanie daty rozpoczęcia biegu terminu przedawnienia i końcowej daty okresu przedawnienia.

Odpowiedź na powyższe pytanie jest zbędna, bowiem w ocenie opiniującego, nie powstało żadne roszczenie ani Spółdzielni w stosunku do Gminy ani członków Spółdzielni do Spółdzielni.

Wskazać jedynie należy, że partycypowanie Gminy w kosztach uzbrojenia terenu związane było z obowiązującymi wówczas przepisami Uchwały Rady Ministrów nr 268 z 27.12.1982 r. w sprawie zasad realizacji i finansowania budownictwa mieszkaniowego oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z 30.12.1988 r. w sprawie ogólnych zasad kredytowania budownictwa mieszkaniowego, które obecnie nie obowiązują.

W aktach sprawy znajduje się Umowa nr 60/90 z dnia 18.07.1990 pomiędzy Zarządem Miejskim w Braniewie a SMLW Zatoka w Braniewie, która wskazywałaby na intencje stron, a w szczególności w par. 5 na zobowiązania Zarządu Miejskiego w Braniewie co do przekazania Inwestorowi – Spółdzielni – środków niezbędnych na spłatę kredytu bankowego zaciągniętego przez Inwestora na budowę obiektów wymienionych w par. 4 ust. 1 umowy, w terminie 30 dni od daty przedłożenia dokumentów o odbiorze. Jednak umowa ta nie jest oryginałem a jedynie za zgodność potwierdzona przez starszego referenta ds. administracji, nie może stanowić dowodu w sprawie.

Jednak nawet gdyby – bardzo hipotetycznie założyć - że byłoby możliwe dotarcie do oryginału niniejszego pisma, to termin przedawnienia roszczeń należałoby liczyć od upływu 30 dni od daty przedłożenia dokumentów o



odbiorze. Najdłuższy termin przedawnienia przewidziany przepisami kodeksu cywilnego jest terminem 10 letnim a w sytuacji powoływania się przez Gminę na przedawnienie roszczeń Spółdzielni i odmowę zawartą w cytowanym wyżej piśmie, brak możliwości skutecznego dochodzenia roszczeń Spółdzielni od Gminy Braniewo.

Ewa Szarmach
Radca prawny



Braniewo, dnia 29.08.2012r.

L.dz. 109/2012


**Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Zatoka” w Braniewie**

W związku z Państwa wnioskiem z dnia 20.08.2012 r., Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatoka” uprzejmie informuje, iż nie posiada stosownych dokumentów potwierdzających indywidualne i wzajemne rozliczenie spółdzielni z członkiem po zakończeniu inwestycji nieruchomości na Osiedlu XXX w latach 1991-1993. Spółdzielnia wyliczyła wkład mieszkaniowy i rozliczyła się indywidualnie z każdym lokatorem. Wzajemnych dokumentów potwierdzających wysokość wpłaconych zaliczek na wkład mieszkaniowy bądź też zwrotu nadpłaty wkładu mieszkaniowego po rozliczeniu zadania inwestycyjnego nie posiadamy. Wg obowiązujących przepisów realizacja ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wysokości wkładów była warunkiem uzyskania przez członka przydziału mieszkania. W celu wyliczenia całkowitego kosztu budowy określonego lokalu mieszkalnego należało najpierw ustalić koszt budowy wszystkich lokali objętych rozliczonym zadaniem inwestycyjnym, a następnie podzielić uzyskaną wartość przez pow. użytkową wszystkich mieszkań. Pomnożenie uzyskanego wskaźnika przez powierzchnię konkretnego lokalu mieszkalnego wyrażało koszt budowy tego lokalu a zarazem wysokość wkładu mieszkaniowego należnego od członka Spółdzielni ubiegającego się o ten lokal. Na całkowity koszt całego zadania inwestycyjnego składały się koszty bezpośrednie tj. dotyczące tego zadania, oraz koszty pośrednie, obejmujące koszty kompleksowej realizacji budownictwa mieszkaniowego wraz z podstawowymi urządzeniami socjalno-usługowymi, uzbrojenia i urządzenia terenu.

Zakończenie realizacji budynków przy Osiedlu XXX-lecia wiązało się jednocześnie z koniecznością rozliczenia kredytu zaciągniętego w PKO BP i tym samym ustalenia ostatecznego kosztu budowy przypadającego na dany lokal. Stąd jedyne dokumenty, jakie posiada Zarząd to rozliczenie ostateczne kosztu budowy przypadającego na 1m² powierzchni mieszkania oraz kwota kredytu do spłaty. Spłacone raty kredytu powiększają wkład

91

mieszkaniowy i w związku z tym, co roku przeprowadzana jest przez pracowników banku PKO BP kontrola prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych. Po każdej z takich kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości, co wydaje się być jednoznaczne z prawidłowością danych zawartych w końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego nieruchomości Osiedla XXX-lecie w latach 1992.

Z poważaniem Zarząd Spółdzielni
ZASTĘPCA PREZESA

Katarzyna Mirkowska

W załączeniu:

- 1. Przykładowe Karty lokalu po rozliczeniu inwestycji AK 17/26, AK 15/26, AK13/26.*
- 2. Raport z kontroli PKO BP.*
- 3. Wydruki analityczne z konta wkładów mieszkaniowych ww lokali.*



Braniewo, dnia 16 sierpnia 2012r.

L.dz. 103 /2012

**RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZATOKA” W BRANIEWIE**

W nawiązaniu do wniosku Rady Nadzorczej z dnia 30 lipca br. w sprawie opinii Zarządu dotyczącej zwrotu poniesionych nakładów za uzbrojenie terenu na osiedlu Śródmieście w Braniewie uprzejmie informujemy, iż Spółdzielnia nie jest uprawniona do ich zwrotu. Nakłady poniesione za uzbrojenie terenu na osiedlu Śródmieście są częścią składową całości kosztów budowy przypadających na dany lokal, które po rozliczeniu zadania inwestycyjnego stały się wkładem mieszkaniowym / budowlanym – ściśle związanym ze spółdzielczym prawem do każdego lokalu. Nakłady te osoba uprawniona do lokalu może odzyskać w następujących okolicznościach:

1. Zbywając lokal mieszkalny (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu) na wolnym rynku.
2. Oddając lokal mieszkalny posiadający status spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do dyspozycji spółdzielni – w tym przypadku osobie uprawnionej przysługuje rynkowa wartość lokalu jednak nie więcej niż spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal zbyty w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu z osób, rzeczy i praw.
3. Rozliczając wkład mieszkaniowy w wyniku dziedziczenia z inną osobą nabywającą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Mając na uwadze powyższe jak i obszerną Opinię prawną z dnia 12 sierpnia 2012r. Zarząd przyjmuje stanowisko o braku prawnej i formalnej możliwości zwrotu poniesionych nakładów za uzbrojenie terenu na osiedlu Śródmieście w Braniewie dla osób uprawnionych.

Jednocześnie, za Opinią prawną j/w, Zarząd identyfikuje się ze stanowiskiem w niej zawartym, że nie istnieje roszczenie Spółdzielni w stosunku do Gminy Miasta Braniewa. Przywołana w Opinii Umowa nr 60/90 z dnia 18.07.1990 przewidywała spłatę kredytu bankowego zaciągniętego przez Inwestora na budowę Osiedla Śródmieście w terminie 30 dni od daty przedłożenia dokumentów o odbiorze. Jako, że końcowe odbiory budynków Osiedla Śródmieście były w końcówce roku 1992 to termin przedawnienia roszczeń upłynął w okolicach stycznia 2003.

W tym stanie rzeczy powoływanie się przez Gminę na przedawnienie ewentualnych roszczeń Spółdzielni czyni brak możliwości skutecznego dochodzenia roszczeń Spółdzielni od Gminy Braniewo.

Z poważaniem
Zarząd Spółdzielni
ZASTĘPCA PREZESA
Katarzyna Mirkowska

OPINIA

Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM „ZATOKA” w Braniewie
z dnia 24.09.2012

W sprawie rozliczenia wkładów na zbrojenie terenu pod zabudowę Osiedla XXX Lecia

Komisja w składzie:

1. Barbara Lewkowicz – Przewodnicząca
2. Teresa Rokicka - członek
3. Zdzisław Szynczewski - członek
4. Genowefa Karolińska- współudział

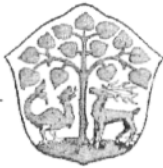
Po przeanalizowaniu dokumentów przedstawionych przez Zarząd Spółdzielni, opinii Radcy Prawnego oraz dokumentów znajdujących się w zasobach prywatnych uważa że:

1. w związku z brakiem dokumentów księgowych nie możemy jednoznacznie stwierdzić, czy koszty zbrojenia terenu zostały wliczone do kosztów budowy poszczególnych budynków, a następnie rozliczone wraz z wniesionym wkładem mieszkaniowym.
2. Z przedstawionych dokumentów prywatnych nie wynika, że nie zwrócona część pieniędzy za zbrojenie zasilila wkład mieszkaniowy osoby udostępniającej dokumenty.
3. W sprawie przedawnienia roszczenia popieramy stanowisko Zarządu.

Reasumując, ze strzępków ocalonej dokumentacji wynika iż Rada Miasta nie podjęła uchwały o zwrocie trzeciej transzy dla uprawnionych za uzbrojenie terenu, Spółdzielnia Mieszkaniowa chociaż była tylko pośrednikiem tego przedsięwzięcia prawdopodobnie nie upomniała się o zaległą kwotę za zbrojenie, mieszkańcy też nie wystąpili w stosownym terminie o zwrot należnej im kwoty. Na dzień dzisiejszy Urząd Miasta twierdzi iż sprawa uległa przedawnieniu potwierdza to Radca Prawny Spółdzielni, Członkowie Komisji Rewizyjnej przychylają się do tych opinii.

Komisja:

1. 
2. 
3. 
4. 



Braniewo, 6.03.2012r.

BURMISTRZ
MIASTA BRANIEWA
WI.033.19.2011/2012

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Zatoka” w Braniewie
wzbrnieto dziś

2012 -03- 07

Nr 208/2012

Podpis [signature]

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Zatoka” w Braniewie
ul. Matejki 9
14-500 Braniewo

W odpowiedzi na pismo SM „Zatoka” w Braniewie z dnia 17 lutego 2012 roku znak L.dz.217/2012 oraz w ślad za pismem Burmistrza Miasta Braniewa z dnia 28.12.2011r., informuję, że Zarząd Miasta Braniewa w latach 1992 – 1993 wykonał Uchwałę nr XXXII/168/92 z dnia 21 października 1992r Rady Miejskiej w Braniewie w takim zakresie, w jakim był bezwzględnie zobowiązany oraz w jakim posiadał możliwości finansowe.

Mowa tu o § 1 uchwały dotyczącym przekazania 1 mld zł Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Braniewie za uzbrojenie terenu na Oś. Śródmieście.

Natomiast § 3 w/w uchwały jest jedynie deklaracją uwzględnienia potrzeb infrastruktury budownictwa mieszkaniowego przy konstruowaniu budżetu na 1993r.

Deklaracja ta nie powoduje powstania żadnych zobowiązań ani roszczeń, tym bardziej, że sprawy wynikające z tej uchwały uległy już przedawnieniu.

Mając powyższe na uwadze, nie widzę możliwości umieszczenia w budżecie Gminy Miasta Braniewa wnioskowanej kwoty 126 161,92 zł.

BURMISTRZ

mgr inż Henryk Mrozifski