



MINISTER
INFRASTRUKTURY I ROZWOJU

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 02.06.2014r
nr. 2347 podpis. M. Póć

Warszawa, 29 maja 2014 r.

DM-IV-0700-2-KŁ/14
NK: 108835/14

SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 3.06.14
nr. 3547 podpis. [signature]

Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

odpowiadając na przesłane przy piśmie z dnia 16 kwietnia 2014 r. znak: BPS/043-52-2268/14 oświadczenie pana senatora Roberta Mamątowa złożone podczas 52. posiedzenia Senatu RP w dniu 10 kwietnia 2014 r., w sprawie dokonania oceny działalności Zarządu oraz kompleksowej kontroli Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Jubilatka” w Makowie Mazowieckim, uprzejmie informuję, że na podstawie art. 93a ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2013 r. poz. 1443), zwanej dalej u.p.s., wobec tej Spółdzielni zostało przeprowadzone postępowanie wyjaśniające.

Przeprowadzona analiza informacji zgromadzonych w toku tego postępowania, nie pozwala na jednoznaczne stwierdzenie naruszenia prawa przez Spółdzielnię w kwestiach przedstawionych przez pana senatora, co zgodnie z art. 93a § 2 u.p.s. jest warunkiem niezbędnym do wystąpienia przez Ministra do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji Spółdzielni mającej na celu kontrolę jej działalności.

W uzasadnieniu powyższego informuję, iż w toku postępowania ustalono m.in., że:

- 1) Spółdzielnia realizuje wynikający z art. 91 u.p.s obowiązek poddawania się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania, a ostatnia pełna lustracja przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych miała miejsce w 2012 r. i objęła działalność Spółdzielni za lata 2009-2012,
- 2) w liście polustracyjnym z dnia 29 kwietnia 2013 r. Związek nie sformułował wniosków polustracyjnych potwierdzających istnienie uchybień bądź nieprawidłowości w sprawach, o których mowa w oświadczeniu.

Odnosząc się do spraw podniesionych przez pana senatora w oświadczeniu, na podstawie obowiązujących spółdzielnie przepisów prawa, przedstawiam następujące stanowisko.

Ad 1. Stosownie do przepisów ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz. U. 2014 r. poz. 164, z późn. zm.), notariusz jako osoba zaufania publicznego ma obowiązek sporządzania aktów notarialnych zgodnie z prawem oraz odmowy sporządzania aktów notarialnych sprzecznych z prawem. Zasada

ta dotyczy wszystkich aktów notarialnych, w tym umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na te osoby.

Do oceny treści postanowień umów notarialnych uprawnione są sądy. Organy administracji państwowej, w tym Minister Infrastruktury i Rozwoju, tego rodzaju kompetencji nie posiadają.

Odnosząc się do problemu przynależności piwnicy do lokalu, informuję, że uchwała zarządu spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości, powinna określać piwnice jako pomieszczenia przynależne do lokali jedynie wtedy, gdy piwnice w danym budynku są przyporządkowane konkretnym lokalom, a władający lokalami faktycznie te piwnice użytkują – stosownie do art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1223), zwanej dalej u.s.m. Jeżeli piwnice nie spełniają łącznie dwóch ww. warunków, to wówczas stanowią część nieruchomości wspólnej i jest to zgodne z prawem.

Z informacji przekazanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową „Jubilatka” w piśmie z dnia 6 maja br. L.dz. 1165/2014 wynika, że *„W nieruchomościach Spółdzielni korzystanie z pomieszczeń piwnic, pralni i suszarni nie odbywało się na zasadach indywidualnego przyporządkowania. Wynikało to z faktu, że pomieszczenia te nie są tej samej wielkości, a także z tego, że na przestrzeni lat wielokrotnie dochodziło od sytuacji, gdy lokatorzy wymieniali się piwnicami, bądź też odstępowali sobie piwnice, na co Spółdzielnia, wychodząc naprzeciw potrzebom swoich członków wyrażała zgodę. Z tej przyczyny w uchwałach określających przedmiot odrębnej własności lokali nie określano piwnic jako pomieszczeń przynależnych, pozostawiając je jako części nieruchomości wspólnych, z których korzystanie odbywa się na podstawie podziału quoad usum.”*

Podział ten oznacza prawo do wyłącznego korzystania z danej piwnicy przez właściciela lokalu będącego jednocześnie z mocy prawa współwłaścicielem nieruchomości wspólnej.

Informuję, że na podstawie art. 42 ust. 5 u.s.m. uchwała zarządu spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości od dnia wejścia w życie stanowi podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu notarialnych umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz osób uprawnionych.

Każda z osób, których ta uchwała dotyczy, ma prawo, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza jej interes prawny lub uprawnienia. Uchwała, która nie została zaskarżona do sądu, wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, a jej postanowienia wiążą zarząd spółdzielni oraz osoby uprawnione do uzyskania odrębnej własności lokali przy zawieraniu ww. umów.

Ad 2. Ustalenie statusu prawnego piwnicy jako pomieszczenia przynależnego do lokalu lub jako części nieruchomości wspólnej następuje jedynie w przypadku wyodrębniania własności lokalu, a nie przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Żądanie dokonania ww. ustalenia przez osobę posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pozbawione jest podstaw prawnych.

Ustalenie statusu prawnego piwnic następuje w uchwale zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości podjętej na podstawie art. 42 u.s.m.

Informuję również, że wyrok Sądu Okręgowego w Ostrołęce z dnia 2 marca 2012 r. dotyczący uchwały Zarządu odnoszącej się do konkretnej nieruchomości ma moc prawną tylko w stosunku do tej nieruchomości i nie stanowi zobowiązania dla Zarządu do zmiany uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali w innych nieruchomościach.

Odnosząc się do sprawy zadłużenia lokalu informuję, że stosownie do art. 42 ust. 3 pkt 5 u.s.m. uchwała, o której mowa wyżej, powinna również określać przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:

- a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
- b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.

W kwestii podanego w oświadczeniu przypadku zadłużenia ciężącego na przykładowym lokalu mieszkalnym wynoszącym:

- zadłużenie z tytułu kredytu/kapitału – 1.963,75 zł,
- zadłużenie z tytułu skapitalizowanych odsetek – 8.033,25 zł,
- zadłużenie z tytułu wykupu odsetek przejściowo wykupionych przez budżet państwa – 128.931,33 zł.,

wyjaśniam, że do końca 1989 r. do kredytów mieszkaniowych udzielanych spółdzielniom mieszkaniowym, w tym przede wszystkim długoterminowych (najczęściej 40 – 60-letnich), banki stosowały bardzo niskie, preferencyjne oprocentowanie w wysokości 1-3% w skali roku.

Od 1990 r., w efekcie gruntownych reform gospodarczych, ww. kredyty „urynkowiono”, wprowadzając m.in. znacznie wyższe – chociaż też limitowane – oprocentowanie tych kredytów, adekwatne do bardzo wysokiego w tamtych latach poziomu inflacji.

Radykalny wzrost kwot odsetek naliczanych przez banki od ww. kredytów mieszkaniowych w całym okresie długoterminowej spłaty spowodował, że bieżąca spłata tych kredytów wraz z odsetkami byłaby niemożliwa do udźwignięcia dla kredytobiorców. Stało się zatem konieczne zastosowanie pomocy państwa w spłacie tych kredytów, generalnie polegającej na przejściowym wykupywaniu ze środków budżetu państwa odsetek naliczanych przez banki w okresie spłaty kredytu. Warunkiem tego wykupu było – i jest nadal – wniesienie przez kredytobiorcę wymaganej, minimalnej raty spłaty kredytu. Niespełnienie tego warunku powoduje natomiast kapitalizację naliczonych przez bank odsetek, tj. dopisanie ich do kwoty kredytu (kapitału).

Kredyt, który Spółdzielnia Lokatorsko-Własnościowa „Jubilatka” w Makowie Mazowieckim zaciągnęła przed dniem 31 maja 1992 r. podlega ww. regułom rynkowym oraz został objęty pomocą państwa, uregulowaną od 1996 r. w ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 763).

Wyjaśniam, iż wnoszone przez kredytobiorców raty spłaty kredytu według tzw. normatywu spłaty, wynikającego z art. 7 ww. ustawy, który w 2014 r. wynosi 3,36 zł miesięcznie za 1 m² powierzchni

użytkowej mieszkania, zaliczane są w pierwszej kolejności na zmniejszenie kredytu, następnie skapitalizowanych odsetek, a dopiero po spłacie tych zadłużeń – na spłatę odsetek przejściowo wykupionych przez budżet państwa.

Należy podkreślić, iż kredytobiorcy – spółdzielnie mieszkaniowe i ich członkowie zajmujący zadłużone mieszkania - mogą zakończyć spłatę zadłużenia z tytułu kredytu znacznie wcześniej, niż przewiduje to umowa kredytowa zawarta z bankiem. Może to nastąpić z końcem 2017 r., jeżeli od 1 stycznia 1998 r. lub od każdego kwartału następującego po I kwartale 1998 r., lecz nie później niż od 1 stycznia 2006 r., kredytobiorca przez 20 lat dokonywał systematycznej i terminowej spłaty kredytu według tzw. normatywu. Po spłacie kredytu/kapitału pozostałe na tym lokalu zadłużenie z tytułu skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupu odsetek od kredytu, bank umorzy w ciężar budżetu państwa.

Ponadto, osoby spłacające kredyt według tzw. normatywu, mają zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy, możliwość uzyskania umorzenia 70 % zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych po spłacie całości kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami. Jednocześnie kredytobiorcy dokonującemu spłaty zadłużenia na ww. warunkach zmniejsza się, na podstawie art. 11 b tej ustawy, o 50% zadłużenie z tytułu odsetek skapitalizowanych oraz umarza się 50% zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek. Po dokonaniu spłaty na ww. preferencyjnych warunkach członkowi spółdzielni posiadającemu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługuje roszczenie o przekształcenie tego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo o przeniesienie przez spółdzielnię na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego, z ograniczeniem żądania przez spółdzielnię mieszkaniową uzupełnienia wkładu budowlanego do przypadającej na dany lokal nominalnej kwoty umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, która to kwota podlega zwrotowi do budżetu państwa. Wnioski w tej sprawie kredytobiorcy składają w spółdzielni mieszkaniowej.

Informuję, że spółdzielnie mieszkaniowe mają obowiązek, zgodnie z art. 4 ust. 4 ww. ustawy, prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytu wraz z odsetkami z podziałem na lokale zajmowane przez poszczególnych członków spółdzielni lub osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i umożliwienie bankowi kontroli tej ewidencji. Banki, które prowadzą rozliczenia z tytułu wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych są zobowiązane do przeprowadzania takich kontroli dwa razy w roku na podstawie zawartych trójstronnych umów i informowania Ministra o wynikach tych kontroli.

Odnośząc się do ww. przypadku zadłużenia lokalu z tytułu odsetek, Zarząd Spółdzielni poinformował, że „z uwagi na brak jakichkolwiek danych, rzeczowa analiza przedstawionego przypadku jest niemożliwa, w związku z czym „może ograniczyć się jedynie do poczynienia uwagi natury ogólnej, że kredyty na realizację zadań inwestycyjnych prowadzonych przez Spółdzielnię były zaciągane w końcu lat 80-tych (dla przykładu można wskazać, że kredyt na budowę nieruchomości przy ul. Kopernika 13 został zaciągnięty na podstawie umowy z dnia 14 listopada 1989 r.), a więc w okresie galopującej hiperinflacji. Na skutek powyższego zjawiska, jak również zmieniającego się otoczenia prawnego wartość przypadających do spłaty kredytów, w szczególności zaś odsetek od nich, gwałtownie rosła powodując tym samym narastanie

zadłużenia przypadającego do spłaty na poszczególnych członków. Remedium na tą sytuację miała stać się ustawa z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, mocą której nastąpiło „oddłużenie” części kredytów, a także nastąpiła zmiana metody spłaty. Dotychczas stosowana w Spółdzielni metoda dochodowa została zastąpiona metodą spłaty wg tzw. normatywu (...).

Zarząd podkreślił również, „że w Spółdzielni nie dochodzi do przypadków pozywania członków o zapłatę kwot rzędu 200 - 300 zł, a twierdzenia w tym zakresie uznaje za gołosłowne. Przede wszystkim bowiem jest to ekonomicznie nieuzasadnione, albowiem koszty postępowania zrównywałyby się w praktyce w wartość przedmiotu sporu. Ponadto kwoty zadłużenia w wysokości wskazanej powyżej nie stanowią nawet w praktyce równowartości jednego czynszu, a co za tym idzie z uwagi na regulację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, dokonanie eksmisji na podstawie takiego zadłużenia, czy też wytoczenie powództwa byłoby w praktyce niemożliwe.”.

Informuję, że Krajowy Związek Rewizyjny SM w liście polustracyjnym nie stwierdził niekorzystnych dla członków działań Spółdzielni w sprawach zadłużenia kredytowego, przekazał natomiast organom samorządowym Spółdzielni zalecenie polustracyjne, aby „wzmóc działania windykacyjne zadłużeń w opłatach za lokale, zwłaszcza długoterminowych.”.

Informuję również, że sporządzony przez lustratora protokół z czynności lustracyjnych, który ma moc dokumentu urzędowego oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji, zarząd jest obowiązany udostępnić członkowi do wglądu (art. 93 § 1 i 2 u.p.s. oraz art. 8¹ ust. 1 u.s.m.). Ponadto wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być również przedstawione przez radę nadzorczą najbliższemu walnemu zgromadzeniu.

Ad 3. Na podstawie art. 6 ust. 4 i 5 u.s.m. pisemna zgoda większości lokatorów, którymi są osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie lub własnościowe), wymagana jest wyłącznie wtedy, jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości.

Na właścicielach lokali oraz osobach posiadających spółdzielcze prawa do lokali spoczywa natomiast określony w art. 6 ust. 3 u.s.m. ustawowy obowiązek świadczenia na utworzony przez spółdzielnię fundusz remontowy. Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości prowadzi zarząd spółdzielni; ewidencja ta powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Informuję również, że w uchwale z dnia 27 marca 2014 r. sygn. akt III CZP 122/2013 Sąd Najwyższy dokonał wykładni art. 27 ust. 2 u.s.m., na mocy którego zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali wyodrębnionych jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.).

W uchwale tej SN stwierdził, że spółdzielnia mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, o którym mowa w powołanym wyżej art. 27 ust. 2 u.s.m.

Wyrażam pogląd, że do czynności tych należy zaliczyć m.in. zaciągnięcie kredytu termomodernizacyjnego, co w świetle ww. uchwały SN oznacza brak konieczności uzyskiwania w tej sprawie zgody właścicieli lokali.

Przedstawiając wyjaśnienia dotyczące prac termomodernizacyjnych i zaciąganych na nie kredytów Zarząd Spółdzielni stwierdził, że *„prace termomodernizacyjne na nieruchomościach Spółdzielni prowadzone są w oparciu o kredyty termomodernizacyjne zaciągane każdorazowo przez Spółdzielnię w wykonaniu planów finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą (w wykonaniu uprawnienia wynikającego z art. 46 § 1 pkt 1 ustawy prawo spółdzielcze), oraz na podstawie uprawnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie, którego kompetencją, zgodnie z art. 38 § 1 pkt 7 ustawy prawo spółdzielcze, jest określanie najwyższej sumy zobowiązań jakie może zaciągać Spółdzielnia. Kredyty te są następnie spłacane ze środków pochodzących z funduszu remontowego danej nieruchomości. Nie zachodzą więc przypadki, gdy to poszczególni lokatorzy są obciążani spłatą ww. kredytów w całości lub w części. Zarząd pragnie stwierdzić, że zgodnie z 6 ust. 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgoda większości osób uprawnionych tytułu spółdzielczych praw do lokali jest wymagana wyłącznie, gdy kredyt ma być zabezpieczony hipoteką na nieruchomości, co w przypadku kredytów termomodernizacyjnych nie ma miejsca.”*

Ad. 4. Odnosząc się do pytań dotyczących ewentualnego naruszenia przez Prezesa Zarządu Spółdzielni zakazu konkurencji, informuję, że stosownie do art. 56 § 3 u.p.s. członkowie zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni.

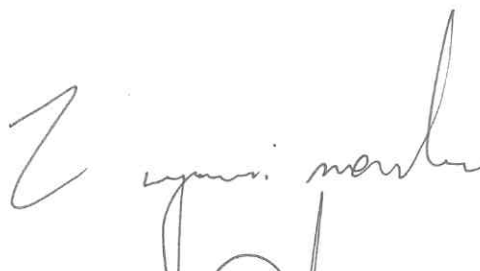
Wykładni ww. przepisu dokonał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 czerwca 2000 r. sygn. akt III CZP 21/2000. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd stwierdził m.in., że *„Ustanawiając zakres zajmowania się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, ustawa nie definiuje zarówno pojęcia „interesów konkurencyjnych”, jak i pojęcia „interesów spółdzielni”. Zwrot „interesy konkurencyjne” może być prawidłowo rozumiany i zastosowany tylko w okolicznościach konkretnej sprawy i po dokonaniu stosownych ustaleń co do danych i przesłanek rozstrzygających o istnieniu stosunku konkurencji. (...) Na ogół przyjmuje się, że prowadzenie interesów pokrywających się z przedmiotem działalności gospodarczej spółdzielni stanowi konkurencję. (...) W literaturze podaje się kilkanaście określeń istoty interesu. Eliminując subiektywne pojmowanie pojęcia interesu (sfery interesów) można określić, że – w rozważanym aspekcie – jest to stan rzeczy obejmujący (w określonej dacie) stosunki majątkowe oraz korzyści możliwe do osiągnięcia w przyszłości. Niewątpliwie jest zatem, że treść art. 56 § 3 pr. spółdz., poza wprost sformułowanym zakazem uczestnictwa w charakterze wspólnika lub członka władz w podmiotach prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni, obejmuje także zakaz udziału w takich przedsięwzięciach (transakcjach handlowych) przynoszących korzyść materialną, a pokrywających się z zakresem działalności gospodarczej spółdzielni.”*

Z informacji Spółdzielni dotyczących ewentualnego naruszenia zakazu konkurencji określonego w art. 56 § 3 u.p.s., przez Prezesa Zarządu Lecha Gadomskiego, co miałyby się przejawiać w pełnieniu funkcji prokurenta w spółce „Juma” Sp. z o.o. z siedzibą w Makowie Mazowieckim, wynika, że „Spółdzielnia jest współwłaścicielem ww. Spółki (odpis KRS w załączeniu), a co za tym idzie już z uwagi na sam ten fakt nie może być tu mowy o działalności konkurencyjnej. Ponadto wymaga podkreślenia, że przedmiotem działalności „Juma” Sp. z o.o. jest świadczenie usług ciepłowniczych, co nie jest z kolei przedmiotem działalności Spółdzielni, która utrzymuje wprawdzie kotłownię, jednakże tylko na potrzeby ogrzewania własnych nieruchomości, których ogrzewanie nie jest możliwe przy użyciu centralnej sieci ciepłowniczej obsługiwanej przez „Juma” Sp. z o.o. Tym samym w ocenie Zarządu nie zachodzą żadne okoliczności świadczące o działalności konkurencyjnej Prezesa Zarządu, a pełnienie przez niego funkcji prokurenta jest przejawem wykonywania kompetencji właścicielskich w spółce.”

Mając na uwadze treść art. 56 § 3 u.p.s., jego wykładnię dokonaną przez SN, wyjaśnienia Spółdzielni oraz treść odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego dotyczącego firmy „Juma” Spółka z o.o., wyrażam pogląd, że pełnienie przez Prezesa Zarządu Spółdzielni funkcji prokurenta firmy „Juma” Spółka z o.o. nie narusza zasady zakazu konkurencji, o którym mowa w tym przepisie.

Do wiadomości:

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej
„Jubilatka”
w Makowie Mazowieckim


z up. MINISTER
Paweł Orłowski
Podsekretarz Stanu