



**Instytutu Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl**

**PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE UTWORZENIA
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ W MIEJSCIE
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

Wojciech Kobierski

Kraków, 4 VIII 2008

**Instytutu Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl**
30-134 Kraków, ul. Zarzecze 114a
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29
KRS 0000263193, REGON 120328302, NIP 677-227-92-06

e-mail: zarzad@mrn.pl, www.mrn.pl

PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE UTWORZENIA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ W MIEJSCE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

31 lipca 2007 r. weszła w życie ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 125, poz. 873) zwana w dalszej części „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”, która wprowadziła szereg istotnych zmian, o zasadniczym znaczeniu dla funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce.

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 14 czerwca 2007 r., przewiduje dla posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali, dwa sposoby utworzenia wspólnoty mieszkaniowej w miejsce dotychczasowej spółdzielni mieszkaniowej.

- I. Pierwszym ze sposobów jest wykupienie od spółdzielni przez wszystkich posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali i ustanowienie w ich miejsce odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Informuje o tym **art. 26 ust. 1** ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który brzmi następująco:

Art. 26. 1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawiania przez właścicieli członkami spółdzielni.

Zgodnie z powołanym przepisem, w opisanej sytuacji automatycznie powstaje wspólnota mieszkaniowa w miejsce działającej spółdzielni, jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zostanie wyodrębniona własność **wszystkich lokali** (mieszkalnych, użytkowych lub garaży).

W budynku, w którym zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali, **niezależnie od tego czy właściciele są członkami spółdzielni czy nie** powstaje wspólnota mieszkaniowa, a do praw i obowiązków właścicieli oraz zasad zarządzania nieruchomością wspólną stosuje się wprost przepisy dotyczące wspólnot mieszkaniowych (tj. przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali).

W nowej sytuacji prawnej dotychczasowa spółdzielnia może pozostać zarządcą budynku (budynków) jeśli taka będzie wola właścicieli lokali, którzy mogą jednak zdecydować inaczej i podjąć w każdej chwili uchwałę o zmianie zarządcy. Nowym zarządcą może być np. powołany własny zarząd albo wyspecjalizowany zarządca nieruchomości (tj. osoba prawna lub fizyczna).

W małych spółdzielniach może powstać jeszcze inna sytuacja, która powoduje kres działania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Chodzi tutaj o taką sytuację, gdzie liczba osób, które jeszcze nie zdecydowały się na przekształcenie posiadanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność, spadnie **poniżej dziesięciu**, wówczas funkcjonująca spółdzielnia również przechodzi w stan likwidacji zgodnie z art. 113 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1983 r. Prawo

spółdzielcze, ponieważ warunkiem istnienia spółdzielni jest liczba 10 członków (art. 15 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze).

Czym przede wszystkim różni się spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu od odrębnej własności:

- posiadacz spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu pomimo, że w całości sfinansował koszt budowy lokalu jest uprawniony do **używania lokalu**, którego właścicielem jest spółdzielnia,
- **właścicielem nieruchomości** składającej się z gruntu i położonego na nim budynku (budyneków) jest spółdzielnia (właściciel niewyodrębnionych lokali) oraz właściciele już wyodrębnionych lokali,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest **ograniczonym prawem rzeczowym** (tj. może być: zbywalne, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji) a takie prawo nie figuruje w księdze wieczystej jako odrębna własność,
- odrębna własność lokalu składa się z **własności samego lokalu** (wraz pomieszczeniami przynależnymi – np. piwnicą, schowkiem itp.) oraz **ułamkowego udziału** we własności gruntu i wspólnej części budynku z którego wyodrębniono lokal.

Jak przekształcić spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego, użytkowego lub garażu) na prawo własności:

- 1) Każdy (członek lub osoba nie będąca członkiem spółdzielni) musi złożyć pisemny wniosek do zarządu spółdzielni, o przekształcenie posiadanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na odrębną własność.
 - 2) Osoba pragnąca nabyć własność lokalu, do którego przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu musi pokryć w pełni wkład budowlany (jeśli tego jeszcze nie uczyniła) i spłacić zaległe opłaty związane z eksploatacją posiadanego lokalu.
 - 3) Posiadacz spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu jest zobowiązany podpisać u notariusza umowę o przeniesienie odrębnej własności i zapłacić stosowne wynagrodzenie oraz pokryć koszty sądowe związane z założeniem księgi wieczystej dla odrębnej własności lokalu (tj. nieruchomości lokalowej).
- II. Drugim sposobem zmiany formy zarządzania nieruchomością jest **podjęcie uchwały** przez **większość właścicieli**, w oparciu o przepisy art. 30 ust. 1a, 31 i 32 ustawy o *własności lokali*, że w zakresie ich **praw i obowiązków**, a także w zakresie **zarządu nieruchomością wspólną** będą miały zastosowanie przepisy ustawy o *własności lokali*. Ten przypadek z kolei reguluje **art. 24¹ ust. 1.** ustawy o *spółdzielniach mieszkaniowych*, który brzmi następująco:

Art. 24¹.1. *Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.*

Większość właścicieli lokali, jak informuje przywołany przepis, oblicza się w tym przypadku nie według

liczby lokali, ale **według udziałów** w nieruchomości wspólnej (tj. w gruncie oraz w tych częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali). Innymi słowy, właściciele wyodrębnionych lokali muszą skupiać w swoich rekach większą część majątku dotychczasowej spółdzielni.

Do opisanej sytuacji może dojść wówczas, jeśli nie wszystkie lokale w danym budynku (budynekach) zostały wyodrębnione, tj. przekształcone w odrębną własność, a właściciele wyodrębnionych lokali posiadają razem ponad 50 proc. w nieruchomości wspólnej.

Co więcej właściciele mogą pozbawić dotychczasową spółdzielnię prawa zarządzania ich nieruchomością nawet wtedy, gdy część właścicieli albo część lokatorów to członkowie spółdzielni.

W podjętej uchwale właściciele lokali mogą zdecydować o zmianie sposobu zarządzania nieruchomością wspólną przez powołanie własnego zarządu lub powierzyć zarząd wyspecjalizowanemu zarządcy nieruchomości, komuś innemu niż dotychczasowa spółdzielnia (osobie prawnej lub fizycznej). Wymaga to jednak spełnienia dwóch warunków:

- 1) uchwała dotycząca sposobu zarządzania nieruchomością wspólną musi być podpisana przez wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali,
- 2) umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną musi być zawarta w formie aktu notarialnego.

Po spełnieniu w/w warunków w ramach nieruchomości powstaje wspólnota mieszkaniowa, której członkami są: właściciele wyodrębnionych lokali oraz dotychczasowa spółdzielnia – właściciel lokali niewyodrębnionych (z udziałem, który odpowiada sumie powierzchni lokali niewyodrębnionych) oczywiście do czasu dopóki zrzesza co najmniej 10 członków.

W nowej sytuacji dotychczasowa spółdzielnia nie sprawuje już zarządu nieruchomością, a jej prawa i obowiązki są takie same, jak pozostałych właścicieli wyodrębnionych lokali. Nie ulegają także zmianie prawa i obowiązki członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu stanowiących własność spółdzielni. Zmianie ulegają jedynie obowiązki spółdzielni i właścicieli lokali związane z zarządzaniem nieruchomością.

I tak użytkownicy spółdzielczych własnościowych praw do lokali nie będą odtąd uczestniczyli w podejmowaniu decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej, które podejmują tylko właściciele lokali. Na takie decyzje będą mogli wpływać tylko za pośrednictwem spółdzielni, której wpływ na te decyzje będzie proporcjonalny do udziału własności spółdzielni we własności nieruchomości wspólnej.

Po podjęciu omawianej uchwały dotyczącej zmiany formy zarządzania nieruchomością właściciele wyodrębnionych lokali mogą - mimo niewyodrębnienia własności wszystkich lokali w budynku - min. zmienić sposób zarządu nieruchomością wspólną przez powołanie własnego zarządu lub powierzyć zarząd wyspecjalizowanemu zarządcy. Zarządca taki będzie musiał najpierw zarejestrować wspólnotę w Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym, a następnie wystąpić do Urzędu Skarbowego o nadanie NIP oraz założyć w banku konto dla wspólnoty.

Nowy zarządca (podobnie jak w spółdzielni) będzie musiał zwoływać zebrania właścicieli lokali w terminach ustawowych, zaś właściciele (w tym spółdzielnia) będą uprawnieni do udziału w nich i do zaskarżania uchwał oraz do indywidualnej kontroli zarządu.

Podejmując decyzję o utworzeniu wspólnoty mieszkaniowej w miejsce dotychczasowej spółdzielni

mieszkaniowej, należy pamiętać, że w/w ustawa o *własności lokali*, mimo wielu nowelizacji w dalszym ciągu nie jest doskonałym aktem prawnym. Wiele jej przepisów można zbyt dowolnie interpretować, co utrudnia ich stosowanie i rodzi spory.

Dla właścicieli mniejszych lokali minusem będzie sposób liczenia głosów według wielkości udziałów, co może prowadzić do sytuacji, w której właściciele kilku dużych lokali, albo jeden właściciel kilku lokali może przeforsować decyzje, z którymi nie zgadza się nawet większość członków wspólnoty.

III. Zupełnie innym sposobem, który daje możliwość odłączenia się od dotychczasowej spółdzielni jest podział spółdzielni, o którym mowa w dziale XI ustawy *Prawo spółdzielcze*.

Podział spółdzielni może być korzystny z powodów finansowych, ale tylko wtedy, gdy spółdzielnia nie jest poważnie zadłużona albo np. ma wolne lokale lub grunty pod zabudowę czy spore przychody z najmu lokali użytkowych. Chodzi o to, że przy proporcjonalnym podziale zarówno część aktywów, jak i długów przechodzi na nową spółdzielnię.

Powstanie nowej spółdzielni będzie też zasadne tam, gdzie spółdzielnia zarządza wieloma budynkami lub osiedlami oddalonymi od siebie, albo tam, gdzie na jednym osiedlu są budynki bardzo stare i zupełnie nowe. Wtedy mieszkańcy nie będą płacić za remonty nie swojej nieruchomości.

Podstawowe akty prawne:

- Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o *spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).
- Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o *własności lokali* (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 16 września 1983 r. *Prawo spółdzielcze* (Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późn. zm.).

Wojciech Kobierski
Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl