

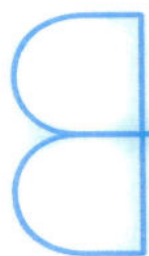
JAK WYDZIELIĆ WSPÓLNOTĘ ZE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

PRAKTYCZNE WSKAZÓWKI
SPRAWDZONE PROCEDURY

POSTĘPOWANIE
KROK PO KROKU

SPRAWOWANIE
ZARZĄDU

WZORY PISM



BIBLIOTEKA ZARZĄDCY
NIERUCHOMOŚCI

RAABE
ZAJRZYJ I ZNAJDŹ

BIBLIOTEKA ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI

JAK WYDZIELIĆ WSPÓLNOTĘ ZE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

PRAKTYCZNE WSKAZÓWKI,
SPRAWDZONE PROCEDURY

Autorzy
Renata Maślanka
Paweł Puch

RAABE
ZAJRZYJ I ZNAJDŹ

Warszawa 2010

Nota o autorach:

inż. Renata Maślanka

Zarządca nieruchomości, licencja nr 14494; redaktor naczelna i ekspert biuletynu „Doradca prawny w zarządzaniu nieruchomościami”; zarządca wspólnot mieszkaniowych; doradca ds. zarządzania nieruchomościami spółdzielni mieszkaniowych; współorganizator i wykładowca szkoleń branżowych z dziedziny zarządzania nieruchomościami dla zarządców nieruchomości.

Paweł Puch

Absolwent Wydziału Prawa Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie; jako prawnik specjalizuje się głównie w zakresie doradztwa na rynku nieruchomości; autor licznych publikacji i opracowań z dziedziny zarządzania nieruchomościami i prawa nieruchomości, ekspert biuletynu „Doradca prawny w zarządzaniu nieruchomościami”.

SZANOWNI CZYTELNICY!

Oddajemy do Państwa rąk kolejny poradnik z serii Wydawnictwa Raabe „Biblioteka Zarządcy Nieruchomości”. Tym razem kierujemy go nie tylko do zarządców czy zarządów wspólnot mieszkaniowych, ale przede wszystkim do mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych, którzy chcą odłączyć się ze spółdzielni.

Mamy nadzieję, że niniejsza publikacja pozwoli Państwu z sukcesem pokonać trudną drogę do odzyskania z rąk spółdzielni mieszkaniowych prawa do decydowania o swojej własności, jaką jest własnościowy lokal mieszkalny – często najcenniejszy element naszego majątku lub dorobek całego życia.

Nie każdy właściciel orientuje się w gąszczu przepisów lub prawniczych pojęć, ale każdy ma najsilniejszy atut w ręce – prawo własności. Dzięki zgodnemu współdziałaniu z innymi właścicielami – sąsiadami, z którymi łączą Państwa nie tylko ściany i dach, ale przede wszystkim odpowiedzialność za wspólny majątek, mogą Państwo przejąć zarządzanie tym majątkiem we własne ręce lub powierzyć go samodzielnie wybranemu fachowcowi. Z pewnością ułatwi to niniejszy poradnik.

Życzę owocnej lektury

Renata Maślanka

współautor

WSTĘP

W ostatnich latach zjawisko upadłości spółdzielni mieszkaniowych narasta. Jest to częściowo skutek zaostżenia przepisów prawa upadłościowego, bo obecnie wystarczy jedna niezapłacona w terminie faktura, aby sąd mógł się przychylić do wniosku wierzyciela. Na pewno nie jest to jednak główny powód kłopotów spółdzielni mieszkaniowych. Przyczyną tego zjawiska jest głównie trwonienie pieniędzy przez władze spółdzielni, zaległości w rozliczeniach za dostawę mediów, przerost zatrudnienia, wysokie koszty zarządu i zła gospodarka finansami. Z kolei w tych spółdzielniach mieszkaniowych, które realizują nowe inwestycje powodem bankructwa jest często zła polityka inwestycyjna, nieprawidłowe przygotowanie inwestycji, przepłacone usługi, niespłacone kredyty i niegospodarność.

Częstym zjawiskiem są źle zarządzane, nieefektywne spółdzielnie z przerośniętą administracją, co skutkuje dla ich członków koniecznością ponoszenia wysokich opłat i brakiem wpływu na decyzje spółdzielni. Mimo wielu nowelizacji prawa spółdzielczego i orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego, nie udało się do dnia dzisiejszego stworzyć sprawnego mechanizmu i stabilnych podstaw prawnych działania spółdzielni mieszkaniowych. Jednym ze skutków są właśnie nieprawidłowości w zarządzaniu spółdzielniami mieszkaniowymi i zdarzające się upadłości.

Ostatnie zmiany w przepisach prawa spółdzielczego dają spółdzielcom większą niż do niedawna kontrolę nad poczynaniami zarządu. Członkowie mają między innymi prawo żądać wglądu do dokumentów spółdzielni, co daje im szansę na choćby formalną kontrolę nad poczynaniami spółdzielni mieszkaniowej. Wprowadzają też zwiększoną odpowiedzialność władz spółdzielni mieszkaniowych oraz dają łatwiejszą możliwość oderwania się od spółdzielni i stworzenia wspólnoty mieszkaniowej. Jednak to dopiero krok w dobrym kierunku.

W dużej części przypadków spółdzielnie mieszkaniowe to ogromne, nieefektywne molochy, których członkowie, niezależnie od zmian przepisów prawa, nie mają wpływu na zarząd i przerośniętą administrację. Rozwiązaniem wydaje się tworzenie lub przekształcanie dużych spółdzielni w mniejsze spółdzielnie albo wspólnoty mieszkaniowe. W wyniku takich działań mieszkańcy zyskują większą możliwość oddziaływania zarówno na organy, jak i na innych członków. Najlepszym wyjściem byłoby, aby jeden budynek stanowił jedną wspólnotę mieszkaniową, bądź najwyżej kilka sąsiadujących budynków jedną spółdzielnię. To znacznie usprawniłoby ich funkcjonowanie i zapobiegłoby wielu przypadkom upadłości spółdzielni mieszkaniowych. Jednocześnie takie rozdrobnienie nie musi powodować osłabienia spółdzielni w oddziaływaniu na władze samorządowe czy rząd. Na tym polu można skutecznie działać, tworząc lokalne i ogólnokrajowe stowarzyszenia. Takie stowarzyszenia niewątpliwie spełniałyby swoją

rolę, a jednocześnie ich działania byłyby bardziej przejrzyste i nie powodowałyby takich negatywnych skutków, jak obecnie wiele działań podejmowanych przez duże spółdzielnie.

We wspólnocie mieszkaniowej nie płaci się narzuconego z góry czynszu lub kosztów administracyjnych. Jest to jeden z podstawowych powodów dla, których spółdzielcy decydują się na przekształcenie swoich lokali w odrębną własność. Nie oznacza to, że właściciele nie ponoszą żadnych opłat. Oprócz opłat związanych z ich lokalami (prąd, gaz, woda itd.) muszą oni bowiem ponosić koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, np. remonty, bieżąca konserwacja oraz utrzymanie czystości i porządku w budynku, opłaty za energię elektryczną w nieruchomości wspólnej, a także ubezpieczenie i podatki. Właściciele lokali pokrywają te koszty w ułamkowych częściach, odpowiednio do wielkości swoich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Najważniejsze jest jednak to, że nikt nie narzuca im tych opłat ani sposobu zarządzania. Nie muszą też utrzymywać przerośniętej administracji. We wspólnocie mieszkaniowej właściciele lokali sami decydują, jakie koszty będą ponosić. Mają realny wpływ na sposób zarządu i koszty. Jeżeli zarząd lub zarządca próbuje samowolnie narzucić właścicielom swoją wolę, właściciele po prostu rezygnują z ich usług. W związku z tym, że wspólnoty mieszkaniowe z reguły nie są dużymi podmiotami, siła głosu każdego właściciela ma dużą wagę, a każdy właściciel wie, co dzieje się w jego budynku. Nawet jeżeli większość właścicieli podejmie uchwałę sprzeczną z prawem lub prawidłowym zarządzaniem albo naruszającą interesy innych właścicieli, to każdy właściciel ma prawo zaskarżyć tę uchwałę do sądu.

Idea wspólnoty mieszkaniowej jest odbiciem demokracji w jej najmniejszym możliwym rozmiarze, gdzie zebranie właścicieli jest rodzajem sejmku, podejmowane uchwały stanowionym prawem, a zarząd lub zarządca jest rządem, który w oparciu o te uchwały zarządza wspólnotą i reprezentuje ją na zewnątrz. Poprawne zarządzanie wspólnotą mieszkaniową w głównej mierze zależy od ludzi, którzy są jej członkami. Ludzie ci albo potrafią dążyć do wspólnego dobra i szukać kompromisu, albo potrafią się tylko kłócić najczęściej dla zasady, nie mając przy tym nic ciekawego do zaproponowania.

Niestety, część wspólnot jest wiernym odbiciem poziomu demokracji w naszym kraju, wiele zebrań przypomina poziomem debaty sejmowe, a skuteczność wielu zarządów – poczynania rządu. Dla takich właścicieli lokali lepiej byłoby pozostać w spółdzielni mieszkaniowej, bo do bycia właścicielem trzeba po prostu dorosnąć. Własność bowiem to nie tylko prawo, ale przede wszystkim obowiązki oraz umiejętność kompromisu. Na szczęście w większości budynków wspólnoty mieszkaniowe są bardzo dobrym rozwiązaniem. Wiele przykładów pokazuje, że członkowie, którzy niemalym trudem zdołali wykupić zajmowane lokale, doprowadzili następnie całą nieruchomość do blasku i świetności, jakiej nigdy wcześniej nie zaznała. Niejedna wspólnota mieszkaniowa wykazała się przy tym niesamowitą pomysłowością i przedsiębiorczością, przed którą pozostaje tylko chylić czoła.

Paweł Puch
współautor

SPIS TREŚCI

Paweł Puch

1. Lokale w spółdzielni mieszkaniowej	7
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	7
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	9
Własność lokalu w spółdzielni	12

Paweł Puch

2. Upadłość spółdzielni mieszkaniowej	15
Podstawy i tryb ogłoszenia upadłości spółdzielni mieszkaniowej	15
Skutki ogłoszenia upadłości spółdzielni mieszkaniowej dla spółdzielców	16

Renata Maślanka

3. Co to jest wspólnota mieszkaniowa	19
Zarząd nieruchomością wspólną	20

Paweł Puch

4. Wprowadzenie zasad ustawy o własności lokali	23
--	----

Paweł Puch

5. Procedura odłączenia się od spółdzielni	27
Trzy kroki do wydzielenia wspólnoty mieszkaniowej	27

Paweł Puch

6. Jak doprowadzić do wydzielenia wspólnoty w spółdzielni mieszkaniowej	31
--	----

Paweł Puch

7. Zmiana zarządu powierzonego spółdzielni mieszkaniowej	35
Procedura zmiany zarządu	35

Renata Maślanka

8. Zarządzanie wspólnotą z udziałem spółdzielni	57
Spółdzielnia jako członek wspólnoty	57

9. Podstawy prawne	64
---------------------------------	----

10. Najważniejsze orzecznictwo dotyczące przekształceń spółdzielczych	64
--	----

1. LOKALE W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W obecnej sytuacji prawnej możemy wyróżnić trzy formy władania lokalem wchodzącym w skład zasobów spółdzielni mieszkaniowej:

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- własność wyodrębnionego lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym polegającym na prawie do używania lokalu w budynku będącym własnością lub współwłasnością spółdzielni mieszkaniowej. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, zatem można je sprzedać, podarować. Prawo to podlega dziedziczeniu i egzekucji. Te trzy cechy powodują, że prawo to w praktyce zbliża się do prawa własności.

Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego. Przedmiotem zbycia może być też ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jednak wówczas pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Oznacza to, że w przypadku zbywania ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu strony najpierw zawierają w formie aktu notarialnego warunkową umowę, o której treści zawiadamia się pozostałych współuprawnionych z tytułu własnościowego prawa do lokalu. Osoby te mogą skorzystać z prawa pierwokupu, czyli wstąpić w miejsce nabywców na zasadach ustalonych między stronami umowy. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna. Dla spółdzielcze-

go własnościowego prawa do lokalu można też założyć księgę wieczystą, choć nie jest to, jak w przypadku nieruchomości, obowiązkowe. Przepisy dopuszczają taką możliwość głównie dlatego, aby możliwe było kupno spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy użyciu kredytu bankowego. Bank bowiem żąda zawsze od kupującego zabezpieczenia kredytu poprzez ustanowienie hipoteki na kupowanym lokalu, a hipoteka taka musi być wpisywana w księdze wieczystej. Gdyby więc nie było możliwe założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, banki nie chciałyby finansować kupna takich lokali.

Dziedziczenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu podlega dziedziczeniu na zasadach ogólnych. Spadkobiercy mogą je więc nabyć zarówno na podstawie testamentu, jak i na podstawie dziedziczenia ustawowego. Jeżeli jednak spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w wyniku dziedziczenia przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

Wynajmowanie lokalu

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności. Umowy najmu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej

Obecnie nie trzeba być członkiem spółdzielni, aby posiadać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zatem osoby nabywające to prawo nie muszą wstępować w poczet członków spółdzielni, a osoby które to prawo posiadają i są członkami spółdzielni mogą w każdej chwili wystąpić ze spółdzielni. Wystarczy, że złożą pismo informujące o rezygnacji z członkostwa i mimo to nie stracą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Spółdzielnia

dalej będzie jednak zarządzać nieruchomością, a posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa będzie wpłacał na jej konto opłaty za mieszkanie.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

Obok spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w ramach mieszkań spółdzielczych wyróżnić można jeszcze dużą słabszą drugą formę prawną władania lokalem, jaką jest lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Podczas gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego zbliżone jest do prawa własności, gdyż prawo to może być zbyte i podlega dziedziczeniu, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zbliżone jest do umowy najmu. Powstaje w wyniku zawarcia umowy ze spółdzielnią i ma charakter ściśle osobisty, co oznacza, że może być związane jedynie z osobą, na rzecz, której zostało ustanowione. Prawo to jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców oraz nie podlega egzekucji. W przeciwieństwie do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo lokatorskie nie ma charakteru rzeczowego, jednakże nie jest ono również prawem obligacyjnym, jak najem. W odróżnieniu od najmu, pozycja lokatora jest tutaj dużo silniejsza. Spółdzielnia nie może bowiem w drodze wypowiedzenia rozwiązać tego stosunku prawnego. Stosunek prawny istniejący między spółdzielnią a członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, może zostać zerwany jedynie w przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. To prawo do lokalu może być ustanowione tylko w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej, a prawo to może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.

Umowa o budowę lokalu

Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta,

zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu. Członek wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

Wynajmowanie lokalu

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności. Umowy najmu lub użyczenia zawarte w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

Wygaśnięcie prawa

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli:

- członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód,
- niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
- wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat z tytułu pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu – za okres 6 miesięcy.

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym