

6. JAK DOPROWADZIĆ DO WYDZIELENIA WSPÓLNOTY W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Ustalenie wymaganej większości właścicieli

Odłączenie się od spółdzielni to proces złożony i najczęściej długotrwały. W początkowej fazie składa się z pojedynczych czynności wykonywanych przez właścicieli lokali, a polegających na uzyskaniu własności do zajmowanych przez nich lokali. Na początku proces ten nie wymaga współdziałania członków przyszłej wspólnoty mieszkaniowej, jednak właściciele lokali powinni wiedzieć, na jakim etapie jest wyodrębnianie własności lokali, gdyż inaczej nie będą w stanie ustalić, kiedy osiągną próg większości udziałów wymagany do podjęcia uchwały o odłączeniu się od spółdzielni. Wprawdzie każdy członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo wglądu do dokumentów spółdzielni, co umożliwia mu zapoznanie się z sytuacją w jego nieruchomości, ale niejednokrotnie spółdzielnia może ograniczać ten dostęp, zasłaniając się ochroną danych osobowych. Ponadto potrzebny jest do tego czas i wiedza, czego większość mieszkańców nie posiada. Dlatego właścicielom lokali potrzebna jest platforma, na której będą się kontaktować, zbierać dane, wymieniać informacje i współdziałać. W innym wypadku spółdzielnia mieszkaniowa latami może skutecznie sabotować możliwość odłączenia się.

Stowarzyszenie właścicieli

Skuteczną płaszczyznę do współdziałania można stworzyć zakładając stowarzyszenie, którego celem będzie zorganizowanie mieszkańców i skuteczne dążenie do odłączenia się od spółdzielni mieszkaniowej. Stowarzyszenie takie może być załączkiem przyszłej wspólnoty mieszkaniowej, umożliwiając współdziałanie lokatorów danego budynku, zbieranie informacji i przetwarzanie danych osobowy zgodnie z przepisami prawa. Stowarzyszenie to może też być kuźnią dla przyszłych członków zarządu, ucząc ich zarządzania i współdziałania z organami administracji, władzami spółdzielni i mieszkańcami.

Stowarzyszenie zwykłe

Dla wspomnianej działalności wystarczy stowarzyszenie zwykłe, tzw. nierejestrowe. Jest to uproszczona forma stowarzyszenia, które zakładają osoby w liczbie co najmniej trzech. Uchwalają regulamin działalności, określając w szczególności jego nazwę, cel, teren i środki działania, siedzibę oraz przedstawiciela reprezentującego stowarzyszenie. O utworzeniu stowarzyszenia zwykłego jego założyciele informują na piśmie właściwego ze względu na przyszłą siedzibę stowarzyszenia starostę. Jeżeli w ciągu 30 dni od dnia uzyskania informacji o założeniu stowarzyszenia zwykłego nie zakazano jego działalności, może ono rozpocząć działalność. Stowarzyszenie zwykłe charakteryzuje się uproszczoną formą zarówno zawiązania jak i działania, nie może jednak m.in.:

- zrzekać osób prawnych,
- prowadzić działalności gospodarczej,
- przyjmować darowizn oraz otrzymywać dotacji,
- korzystać z ofiarności publicznej.

Środki na swoją działalność stowarzyszenie zwykłe uzyskuje ze składek członkowskich. W razie potrzeby stowarzyszenie zwykłe można przekształcić w stowarzyszenie rejestrowe.

Jakie utrudnienia sprawiają spółdzielnie?

Spółdzielnie mieszkaniowe jako osoby prawne są „przedsiębiorstwami”, które zatrudniają pracowników, współpracowników – są miejscem pracy i zleceniodawcą robót. Dlatego też trudno liczyć na to, że spółdzielnia dobrowolnie pozbędzie się „klienta”, jakim jest obsługiwana nieruchomość i stałego źródła finansowania w postaci opłat właścicieli lokali. Bardzo często spółdzielnie wykorzystują kruczki prawne, mające jak najbardziej odwlec w czasie odłączanie się poszczególnych budynków od spółdzielni.

Najtrudniejszym do pokonania problemem jest tworzenie przy wyodrębnianiu zasobów spółdzielczych nieruchomości wielobudynkowych. Spółdzielnie mieszkaniowe często tak przeprowadzały podziały geodezyjne, aby nie wyodrębnić nieruchomości jednobudynkowych, tylko wielobudynkowe. Znane są przypadki, gdy jedną nieruchomość tworzą całe osiedla mieszkaniowe z kilkunastoma budynkami. Problem polega wtedy na ogromnej liczbie zainteresowanych osób i braku porozumienia między nimi, co powoduje paraliż decyzyjny, bezwład i opóźnianie działań.

Jeżeli jedną nieruchomość stanowi kilka budynków, to aby podjąć uchwałę o odłączeniu od spółdzielni lokale musi wykupić większość mieszkańców liczona według wielkości udziałów we wszystkich tych budynkach. Wymaganą większość dużo trudniej osiągnąć przy większej liczbie wszystkich lokali. Ponadto, nawet gdy większość ta zostanie osiągnięta, żeby zmusić spółdzielnię do zwołania zebrania trzeba wniosku właścicieli posiadających łącznie

minimum 10% udziałów w całej nieruchomości wspólnej (we wszystkich budynkach), co również trudniej osiągnąć. Także przegłosowanie uchwały o zmianie sposobu zarządu będzie bardzo trudne i wymagać będzie olbrzymiej dyscypliny wszystkich mieszkańców.

Obecnie przepisy zabraniają spółdzielniom tworzenia nieruchomości wielobudynkowych poza pewnymi wyjątkami, ale dużo takich nieruchomości powstało przed zmianą przepisów (nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 14.06.2007 r., która weszła w życie 31.07.2007 r.). Jeżeli pierwsze lokale w takich nieruchomościach wielobudynkowych wyodrębniane były jeszcze przed wejściem nowelizacji w życie, to taka nieruchomość wielobudynkowa będzie funkcjonować nadal, bo nie można podważyć uchwały spółdzielni. Niepodważalność takiej uchwały potwierdził Sąd Najwyższy.

ORZECZENIE

Uchwałę taką (o utworzeniu nieruchomości wielobudynkowej) można uznać za nieważną tylko wtedy, jeżeli nie została wykonana, czyli nie doszło do ustanowienia odrębnej własności lokali.

Uchwała Sądu Najwyższego z 17 kwietnia 2009 roku, sygnatura akt: III CZP 16/09.

7. ZMIANA ZARZĄDU POWIERZONEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony w rozumieniu ustawy o własności lokali, a właściciele lokali nie mają możliwości wyboru zarządu.

Zarząd powierzony jest jedną z form zarządu przewidzianą w ustawie o własności lokali, zatem samo podjęcie uchwały, że w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, tzw. „uchwała o odłączeniu się od spółdzielni” spowoduje powstanie w nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu ustawy o własności lokali. Jednak zarząd nadal sprawować będzie spółdzielnia mieszkaniowa, ale od dnia podjęcia uchwały nie będzie zarządzać nieruchomością zgodnie z prawem spółdzielczym, lecz zgodnie z ustawą o własności lokali. Faktyczną władzę sprawować będzie zebranie właścicieli lokali jako najwyższy organ wspólnoty mieszkaniowej podejmujący decyzje, a spółdzielnia mieszkaniowa jako zarządca nieruchomości jest zobowiązana do wykonywania uchwał właścicieli lokali.

Procedura zmiany zarządu

Właściciele lokali, chcąc przejąć z rąk spółdzielni zarządzanie swoją wspólnotą mieszkaniową muszą w tym celu podjąć uchwałę. Zmiana zarządu powierzonego wymaga podjęcia uchwały w szczególnej formie, a mianowicie zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali). Aby doprowadzić do podjęcia uchwały, grupa zainteresowanych właścicieli musi podjąć samodzielnie inicjatywę i zebrać podpisy pod wnioskiem o zwołanie zebrania, gdyż w praktyce trudno oczekiwać, że spółdzielnia sama wystąpi z takim pomysłem i zwoła zebranie.

Wniosek o zwołanie zebrania

W związku z tym, że mimo odłączenia się od spółdzielni mieszkaniowej zarząd nieruchomością wspólną sprawuje nadal spółdzielnia mieszkaniowa, zebranie w sprawie odwołania zarządu zwołuje zarząd spółdzielni mieszkaniowej. Aby wniosek odniósł pożądany skutek, na wniosku do spółdzielni o zwołanie zebrania właściciele lokali powinni się podpisać właściciele posiadający łącznie minimum 10% udziałów w nieruchomości wspólnej. W innym wypadku zarząd spółdzielni będzie mógł zignorować wniosek. We wniosku należy też określić realny termin, w jakim zarząd ma zwołać zebranie.

ORZECZENIE

Jeżeli właściciele przy okazji zebrania zwołanego w celu podjęcia uchwały o odłączeniu się od spółdzielni nie podjęli uchwały o odwołaniu zarządu w osobie spółdzielni, muszą w tym celu zwołać zebranie właścicieli lokali.
Uchwała Sądu Najwyższego z 21 stycznia 2009 roku, sygnatura akt: III CZP 129/08.

Kraków, dnia.....

**Zarząd
Spółdzielni Budowlano
Mieszkaniowej „Lajkonik”
ul. Wiśniowa 32, Kraków**

Wniosek

Zgodnie z art. 31 ppkt. b ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.) my, niżej podpisani właściciele lokali w budynku przy ul. Czereśniowej 12 w Krakowie, wnosimy o zwołanie zebrania właścicieli lokali w terminie do 6 tygodni od dnia złożenia niniejszego wniosku, tj. najpóźniej do dnia....., zgodnie z poniższym porządkiem obrad:

1. Otwarcie zebrania
2. Wybór przewodniczącego zebrania
3. Głosowanie nad uchwałą w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną z trybu zarządu powierzonego na podst. art. 18 ust. 1 uwl na rzecz Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Lajkonik” na tryb zgodny z art. 20 uwl.
4. Głosowanie nad uchwałą w sprawie wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej w trybie art. 20 uwl
5. Zamknięcie zebrania

Zobowiązujemy zarząd Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Lajkonik” do zapewnienia na zebraniu obecności notariusza, który zaprotokołuje w formie aktu notarialnego pkt. 3 zebrania.

Wzór listy podpisów pod wnioskiem o zwołanie zebrania w celu zmiany sposobu zarządu

Lista podpisanych pod wnioskiem:

Lp	Imię i nazwisko	Adres	Udział w nieruchomości wspólnej	Podpis
1.	Jan Kowalski	ul. Czereśniowa 12 m 7	6089/203985	
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
SUMA			120987/203985 = 59,31%	

Czynności przygotowawcze

Zwołując zebranie, zarząd spółdzielni mieszkaniowej musi dopełnić kilku obowiązków ustawowych:

1. O zebraniu właściciele musi zawiadomić każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania.
2. W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad.
3. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany. W przypadku uchwały o tak wielkim znaczeniu, jak uchwała o zmianie sposobu zarządu, najlepiej do zawiadomienia o zebraniu załączyć treść planowanych uchwał.

W ramach czynności przygotowawczych spółdzielnia mieszkaniowa będzie musiała umówić się na obsługę zebrania przez notariusza, który z przebiegu zebrania spisze protokół.

Treść uchwał

W celu zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną właściciele lokali w uchwale powinni odwołać zarząd powierzony w osobie spółdzielni oraz zdecydować, czy w dalszym ciągu ma obowiązywać tryb sprawowania zarządu w formie zarządu powierzonego. Wówczas powinni powierzyć zarząd innej osobie. Jeśli właściciele lokali zdecydują się na zmianę sposobu sprawowania zarządu z zarządu powierzonego na zarząd wybrany zgodnie z trybem art. 20 ustawy o własności lokali, powinni dokonać wyboru pierwszego zarządu.

Ponieważ uchwałę uważa się za podjętą, gdy opowiedzą się za nią właściciele reprezentujący większość udziałów, w związku z takim systemem liczenia bez znaczenia jest kto głosował przeciw uchwale, a kto się wstrzymał. Ważne, aby pod uchwałą podpisała się większość właścicieli liczona według wielkości udziałów. Jeżeli zarząd zbierze taką liczbę podpisów, uchwałę uznaje się za podjętą.

Wzór uchwały w sprawie zmiany sposobu zarządu

Uchwała nr 1/2010

z dnia..... (data uzyskania większości głosów pod uchwałą)

**Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Czereśniowej 12 w Krakowie
w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2a ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.), właściciele nieruchomości przy ul. Czereśniowej 12 w Krakowie postanawiają:

1. Zmienić sposób zarządzania nieruchomością wspólną wspólnoty w budynku przy ul. Czereśniowej 12 w Krakowie z dotychczas obowiązującego, zgodnego z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.) w związku z art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116 ze zm.) zarządu powierzonego sprawowanego przez Spółdzielnię Budowlano Mieszkaniową „Lajkonik” z siedzibą przy ul. Wiśniowej 32 w Krakowie, na zgodny z art. 20 ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.) zarząd wybrany z właścicieli lokali.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
3. Integralną częścią uchwały jest załącznik w postaci listy do głosowania.

Wzór listy do głosowania nad uchwałą w sprawie zmiany sposobu zarządu

**Lista do głosowania nad uchwałą nr 1/2010
Wspólnoty Mieszkaniowej Czereśniowa 12 w Krakowie
w sprawie zmiany sposobu zarządu
z dnia.....**

Lp	Imię i nazwisko	Adres	Udział w nieruchomości wspólnej	Głos ZA	Głos PRZECIW
1.	Jan Kowalski	ul. Czereśniowa 12 m 7	6089/203985	(podpis)	
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
SUMA				120987/203985 = 59,31%/203985 =%

Wzór uchwały w sprawie wyboru zarządu

Uchwała nr 2/2010

**z dnia..... (data uzyskania większości głosów pod uchwałą)
Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Czereśniowej 12 w Krakowie
w sprawie wyboru zarządu wspólnoty**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.), właściciele nieruchomości przy ul. Czereśniowej 12 w Krakowie postanawiają:

1. Powołać zarząd wspólnoty w osobach:
 - Jan Kowalski, zam. ul. Czereśniowa 12 m 7
 - Justyna Wrona, zam. ul. Czereśniowa 12 m 15
 - Antoni Ździebełko, ul. Czereśniowa 12 m 1
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
3. Integralną częścią uchwały jest załącznik w postaci listy do głosowania.