



# **Wniosek o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego na członka, któremu przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu**

## **Informacje ogólne**

## **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

## **Definicja**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. W określonych przypadkach może wygasnąć. Jest ono ustanawiane wyłącznie w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.

## **Możliwość zbycia**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Może ono należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich (chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom). Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu (dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta).

## **Odrębna własność lokalu**

## **Definicja**

Odrębna własność lokalu jest nieograniczonym prawem rzeczowym i wiąże się z prawem do gruntu. Właścicielowi lokalu stanowiącego odrębną własność przysługuje odpowiedni do powierzchni lokalu udział w nieruchomości gruntowej i we wspólnych częściach budynku. Prawo to nie wygasa. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Może być ono ustanawiane w budynkach stanowiących zarówno własność osób fizycznych i osób prawnych (np. spółki z o.o.), jak i samorządów (np. gmin), Skarbu Państwa, a także spółdzielni.

## **Zasady przekształcenia**

Na pisemne żądanie zainteresowanych (członka lub osoby, która nie jest członkiem spółdzielni), którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu. Aby jednak do tego doszło, wnioskujący musi dokonać rozliczeń finansowych ze spółdzielnią.

## **Jakie formalności**

### **Krok pierwszy**

Złóż w spółdzielni wniosek o przeniesienie własności lokalu.

### **Krok drugi**

Spłać przypadającą na dany lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami.

### **Krok trzeci**

Spłać – jeśli posiadasz takowe – zadłużenie z tytułu opłat (chodzi o wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale oraz eksploatację i

utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni).

.

### **Krok czwarty**

Pokryj koszty zawarcia umowy oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

### **Forma umowy**

Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje – pod rygorem nieważności – w formie aktu notarialnego.

### **Oplaty notarialne**

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz których spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (od 1 stycznia 2009 jest to kwota 1276 zł, wynagrodzenie notariusza nie może więc przekroczyć 319 zł).

### **Procedury**

### **Termin rozpatrzenia wniosku**

Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że:

- nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami czyli dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe,
- spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

## **Zasady oznaczania lokali**

Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Uchwała to powinna określać:

- 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje;
- 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
- 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
- 5) 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,

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu. Od dnia wejścia w życie stanowi ona podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób.

## **ZAPAMIĘTAJ**

Decyzję o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje zarząd spółdzielni. Przyjęta metoda ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.

## **Składanie wniosków**

Projekty uchwał zarząd spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą, i którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali. Osoby, które otrzymają powiadomienie, mogą w ciągu 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić zarządowi spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu. Zarząd spółdzielni ma 14 dni na rozpatrzenie wniosków, licząc od upływu terminu ich składania. Najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia powinien skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.

O wynikach rozpatrzenia wniosków oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, zarząd spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie osoby, których uchwała dotyczy, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.

## **Zaskarżenie uchwały do sądu**

Osoby uprawnione mogą też w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały, zaskarżyć ją do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być jednak niepodjęcie wysłanych przez zarząd

spółdzielni powiadomień.

**Podstawa prawna:**

- **ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm).**

Teresa Siudem