

## **Własność i co dalej? - *adw. Grzegorz Hawryłkiewicz***

Źródło: Biuletyn OKO nr 23, Grudzień 2007r.

**Z dniem 31 lipca 2007 roku weszła w życie zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

**Zmiana ta pozwoliła na wykup mieszkań za przysłowiowe grosze.**

**Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, choć bardzo korzystna dla lokatorów budzi szereg wątpliwości natury konstytucyjnej.**

**Zgodnie z nowelą zarząd spółdzielni musi teraz przenieść prawa na osobę chcącą wykupić lokal na własność w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia wniosku.**

**Jeśli mieszkasz w budynku, który stoi na gruncie będącym własnością spółdzielni lub jest ona jego użytkownikiem wieczystym, wystarczy uzgodnić w spółdzielni datę wizyty u notariusza.**

**W przypadku nieuregulowanej kwestii własności gruntu, na którym stoi budynek, w którym posiadamy lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zamiast zgłaszać wniosek o przekształcenie we własność możemy złożyć wniosek o przekształcenie we własnościowe prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej.**

**W treści wniosku powinno wystarczyć następujące sformułowanie: „Na podstawie art. 12 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wnoszę o przekształcenie przysługującego mi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności do lokalu ( własnościowe prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej). Przekształcenie będzie dotyczyło lokalu nr..., położonego przy ul..... w.....**

**Zobowiązuję się wpłacić nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na mój lokal.**

**W związku z powyższym proszę o niezwłoczne określenie wysokości należnej kwoty i podanie nr konta, na które można dokonać wpłaty”.**

**Wniosek muszą podpisać obydwójce małżonkowie. Sytuacja prawna lokalu, który chcemy przekształcić musi być uregulowana, to znaczy musi być uregulowany stan własnościowy. Spółdzielnia nie może zgodzić się na przekształcenie mieszkania, do którego roszczą sobie prawa inne osoby, a pamiętać należy, że w mieszkaniu lokatorskim jest także pewna kwota pieniędzy w postaci wkładu mieszkaniowego, do którego prawa mogą sobie rościć spadkobiercy.**

**Przy dokonywaniu przekształcenia można wykorzystać książeczkę mieszkaniową, jeśli ktoś taką posiada i w ten właśnie sposób otrzymać premię gwarancyjną, która będzie przysługiwała na przekształcenie mieszkania.**

**Własnościowe prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej różni się od odrębnej własności tym, że choć oba prawa są zbywalne i podlegają dziedziczeniu, to posiadając pełną własność można wystąpić ze spółdzielni mieszkaniowej. Myliłby się jednak ten, kto uważa, że poprzez wystąpienie ze spółdzielni mieszkaniowej uwolni się od wszelkich kłopotów. Często jest wręcz przeciwnie. Z mocy prawa musi zostać zawiązana wspólnota mieszkaniowa, która będzie podejmowała decyzje związane z zarządzeniem wspólną nieruchomością. Są to choćby tak prozaiczne sprawy jak związane z zapewnieniem remontów, czystości, ubezpieczenia, zawieraniem umów z dostawcami mediów itp.**

**Przy posesji zwykle znajduje się chodnik. W czasie zimy ktoś może się potknąć na lodzie i powstaje szkoda. Otwartą jest wówczas sprawa odszkodowania i odpowiedzialności za spowodowanie szkody. Tymi właśnie sprawami zajmują się także zarządy spółdzielni mieszkaniowych, które mają wypracowane metody i odpowiedni wyspecjalizowany aparat.**

**Kto jednak pragnie przekształcić swoje lokatorskie prawo we własnościowe za stosunkowo niewysokie pieniądze powinien się z tym spieszyć, gdyż według wielu prawników konstytucjonalistów ustawa nie jest do końca zgodna z**

**konstytucją RP i może się okazać, że jakieś przepisy zostaną uchylone.**

**Jeśli zdążymy przekształcić mieszkanie, będziemy już posiadali własność, jeśli zaś nie, to może się okazać, że choć złożymy wniosek o przekształcenie, to jednak spółdzielnia mieszkaniowa mając 3 miesiące na załatwienie sprawy będzie rozpoznawała go w przepisany najdłuższym terminie licząc, że przepisy zostaną zmienione na bardziej korzystne dla spółdzielni.**

**Czy zatem warto przekształcać mieszkanie w odrębną własność - pyta mnie szereg członków PZN i znajomych. Osobiście uważam, że nie zawsze musi się to opłacać z przyczyn, o których powyżej.**

**Przekształcenie mieszkania we własnościowe prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej daje te same prawa co własność i nie niesie dodatkowych obowiązków związanych z własnością.**

**Wybór jednak skorzystania z którejś z form należy do Państwa.**