

# Jak korzystnie wykupić mieszkanie i postępować w kontaktach ze spółdzielnią

77 stron wyjaśnień, porad, przepisów

- ✓ Jak korzystnie wykupić mieszkanie spółdzielcze
- ✓ Ile trzeba zapłacić za wykup mieszkania
- ✓ Ile trwa przekształcenie mieszkania w odrębną własność
- ✓ Jakie dokumenty trzeba złożyć
- ✓ Jak powinien wyglądać wniosek o przekształcenie mieszkania
- ✓ Czy spółdzielnia musi ujawnić swoje wydatki i wpływy
- ✓ Czy władze spółdzielni mają zakaz działalności konkurencyjnej
- ✓ Co może skontrolować spółdzielca
- ✓ Jak odwołać się od podwyżki czynszu
- ✓ Porady

## SPIS TREŚCI

Jak korzystnie wykupić mieszkanie spółdzielcze .....	3
Żeby przekształcić mieszkanie, trzeba złożyć wniosek .....	7
Odrębną własność dostaniemy u notariusza.....	14
Spółdzielnia musi ujawnić swoje wydatki i wpływy .....	16
Zakaz działalności konkurencyjnej władz spółdzielni .....	17
Co może skontrolować spółdzielca .....	19
Jak odwołać się od podwyżki czynszu .....	23
Porady .....	28
Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych .....	45

## GAZETA PRAWNA

**Adres redakcji:** 01-042 Warszawa, ul. Okopowa 58/72

tel. (0 22) 530 40 40; [www.gazetaprawna.pl](http://www.gazetaprawna.pl)

**Redaktor naczelny Gazety Prawnej:** Michał Kobosko

**Dyrektor artystyczny Gazety Prawnej:** Kasper Skirgajłło-Krajewski

**Autor tekstów:** Adam Makosz

**Redakcja:** Ewa Wilczyńska

**DTP:** Joanna Archacka

**Biuro Reklamy:** 01-042 Warszawa, ul. Okopowa 58/72

tel. (0 22) 530 44 44; e-mail: [reklama@infor.pl](mailto:reklama@infor.pl)

**Biuro Obsługi Klienta:** 05-270 Marki, ul. Okólna 40

tel. (0 22) 761 30 30, 0 801 62 66 66; e-mail: [bok@infor.pl](mailto:bok@infor.pl)

# **Jak korzystnie wykupić mieszkanie i postępować w kontaktach ze spółdzielnią**

Od 30 grudnia 2009 r. obowiązują nowe przepisy o nabywaniu własności nieruchomości spółdzielczych. W ich świetle lokatorzy mogą w dalszym ciągu nabywać własność zajmowanego przez lata mieszkania za symboliczną złotówkę. W tym opracowaniu wskażemy, jak wygląda procedura wykupu mieszkania spółdzielczego oraz jak postępować w kontaktach ze spółdzielnią.

## **Jak korzystnie wykupić mieszkanie spółdzielcze**

**L**okatorzy, którzy do tej pory nie nabyli prawa własności do zamieszkiwanych lokali, nie muszą się śpieszyć. Mogą w dalszym ciągu składać wnioski o uwłaszczenie na podobnych do dotychczasowych zasadach. Wbrew proponowanym przez rząd zmianom, 30 grudnia 2009 r. nie weszły w życie przepisy, które pozwalałyby spółdzielniom na nakładanie dodatkowych opłat za przekształcenie mieszkania lokatorskiego we własność hipoteczną. Spółdzielcy mogą więc w dalszym ciągu korzystać z tanich uwłaszczeń.

### **Walka o tani wykup**

Po tym, jak 31 lipca 2007 r. weszły w życie przepisy o preferencyjnym wykupie mieszkań lokatorskich, spółdzielcy mogli zaoszczędzić na przekształceniu od kilku do kilkudziesięciu tysięcy złotych. W ciągu 17 miesięcy własność mieszkań nabyły 664 tys. spółdzielców (choć przez sześć wcześniejszych lat uwłaszczyło się zaledwie 55 tys. lokatorów). Szybsze, ale tańsze, przeniesienie własności wywołało sprzeciw spółdzielców, którzy uwłaszczyli się wcześniej na gorszych warunkach. Nowymi przepisami zajął się Trybunał Konstytucyjny, który w wyrokach z 17 grudnia 2008 r. (sygn. akt P 16/08) i 15 lipca 2009 r. (sygn. akt K 64/07) uznał za niezgodne z prawem narzucanie obowiązku przenoszenia własności mieszkań po kosztach ich budowy. Jego zdaniem spółdzielnia jako właściciel ma prawo do ustalania opłat za przeniesienie własności i dał ustawodawcy rok na zmianę zasad przekształceń spółdzielczych.

### **Ile trzeba zapłacić**

18 grudnia 2009 r. posłowie przyjęli własną wersję nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do ustawy została wprowadzona sztanarowa zasada stanowiąca o tym, że spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

Kwota, którą trzeba zapłacić za przekształcenie mieszkania lokatorskiego w odrębną własność, zależy od indywidualnej sytuacji lokatora. Mieszkanie lokatorskie mogą przekształcić w dalszym ciągu za kilkadziesiąt złotych jedynie ci, którzy spłacili zadłużenie związane z budową. Do wyodrębnienia konieczna jest także spłata zadłużenia z tytułu bieżących opłat. Do nich są zaliczane wszystkie wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, jak również eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni z innych tytułów.

Uwłaszczenie jest warunkowane spłatą całkowitych kosztów budowy przypadających na lokal, a więc także zwrotu do budżetu państwa tzw. nominału umorzeń (jeżeli spółdzielnia korzystała z takich ulg w spłacie kredytu w okresie PRL). Najczęściej jest to kwota rzędu kilkudziesięciu złotych. Koszty przekształcenia mieszkań własnościowych w odrębną własność tak jak wcześniej sprowadzają się najczęściej tylko do pokrycia kosztów aktu notarialnego – jeśli spółdzielca spłacił wcześniej wszystkie koszty związane z jego budową i zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych.