

# Wyodrębnienie wspólnoty ze spółdzielni – niezbędne procedury

Dodano 10.01.2017

**W budynkach spółdzielczych możliwe jest zainicjowanie procesu wyodrębniania się ze spółdzielni w celu stworzenia wspólnoty mieszkaniowej. Wyodrębnienie wspólnoty ze spółdzielni przebiega w czterech opisanych niżej etapach.**

## 1. Nabywanie własności lokali

Pierwszym krokiem w tym kierunku jest **nabywanie własności lokali od [spółdzielni](#) przez osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do tych lokali**. Zarówno osoba, której przysługuje w spółdzielni **spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu**, jak również osoba, której przysługuje **[spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu](#)**, ma prawo żądać od spółdzielni przekształcenia jej praw w prawo własności lokalu. Z chwilą przekształcenia osoby te stają się pełnoprawnymi właścicielami nie tylko lokalu, ale także współwłaścicielami [działki](#) i budynku. Nawet jeżeli osoby te zrzekną się członkostwa w spółdzielni, nadal będą ich dotyczyć przepisy prawa spółdzielczego, a budynkiem zarządzać będzie spółdzielnia.

## 2. Oderwanie się od spółdzielni

Szansa na odłączenie się od spółdzielni pojawia się dopiero wtedy, kiedy właścicielami w danej nieruchomości stanie się **większość liczona według wielkości posiadanych udziałów w nieruchomości**. Gdy właściciele [lokali](#) uzyskają taką większość, mogą podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali - tzw. „**uchwała o odłączeniu się od spółdzielni**”.

Zebranie w tej sprawie powinien zwołać zarząd spółdzielni. Wniosek do zarządu powinien być podpisany przez **właścicieli posiadających łącznie minimum 10% udziałów w nieruchomości wspólnej**. Natomiast w przypadku braku podjęcia takiej uchwały dopiero z chwilą wyodrębnienia własności wszystkich lokali i po ustaniu członkostwa ostatniego właściciela stosuje się - wtedy już automatycznie - zasady określone w ustawie o własności lokali.

## 3. Odebranie zarządu spółdzielni

Samo podjęcie powyższej uchwały spowoduje wyodrębnienie wspólnoty mieszkaniowej z zasobów spółdzielni, ale **zarządzać taką wspólnotą nadal będzie spółdzielnia mieszkaniowa**. Art. 27 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, że zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zarząd ten jest jedną z form zarządu przewidzianą w ustawie o własności lokali, zatem nie wygaśnie automatycznie z chwilą podjęcia uchwały o odłączeniu się od spółdzielni. Jeżeli właściciele lokali chcieliby ten stan zmienić, muszą podjąć **uchwałę zaprotokołowaną przez notariusza o odwołaniu zarządu w osobie spółdzielni i na przykład o wyborze zarządu**. Od tego momentu w danej wspólnotie mieszkaniowej będzie działał zarząd wybierany. Zgodnie bowiem z art.18 ust.2a ustawy o własności lokali zmiana ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza.

## 4. Rozliczenie się spółdzielni

Zarząd spółdzielni ma obowiązek prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości **ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów** oraz **ewidencji wpływów i wydatków [funduszu remontowego](#)**. Ewidencję tę prowadzi się między innymi po to, aby umożliwić rozliczenie

między spółdzielnią mieszkaniową a wyodrębniającą się wspólnotą mieszkaniową. Spółdzielnia zarządza bowiem nieruchomością wspólną na zasadach zarządu powierzonego od chwili wyodrębnienia pierwszego lokalu w budynku i z tą też chwilą w budynku powstaje wspólnota mieszkaniowa tylko o specyficznym charakterze. Spółdzielnia mieszkaniowa powinna zatem w związku z przejęciem zarządzania przez [wspólnotę mieszkaniową](#) rozliczyć się z wpłaconych zaliczek, a przekazaniu powinny podlegać niewydatkowane środki. Jeżeli strony nie dojdą w tej materii do porozumienia, jedyną możliwością wymuszenia na spółdzielni rozliczenia daje skierowanie sprawy na drogę sądową.

Oprócz kopii wyżej opisanej ewidencji w celu sprawdzenia poprawności rozliczenia przekazaniu podlega też **dokumentacja techniczna budynku**. Właściciel lub zarządca budynku wielorodzinnego jest bowiem obowiązany do posiadania jego dokumentacji technicznej. Ma obowiązek ją przechowywać i aktualizować. Ponadto właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku **książkę obiektu budowlanego** stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, [remontów](#) i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego. Protokoły z kontroli obiektu, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego oraz powyższa dokumentacja powinna być dołączona do książki obiektu budowlanego.

---

Ustawa z dnia z dnia 15 grudnia 2000 roku o [spółdzielniach mieszkaniowych](#) (dalej Ustawa) określa dwa przypadki kiedy wspólnota mieszkaniowa może się ze spółdzielni wyodrębnić:

1. zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy „*jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni*”. Należy zwrócić uwagę, iż pomimo obligatoryjnego wydzielenia wspólnoty mieszkaniowej „*właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu*” (art. 26 ust 2 Ustawy). Obowiązek wnoszenia opłat związany z korzystaniem przez właścicieli nieruchomości wchodzących w skład wyodrębnionej wspólnoty z nieruchomości stanowiących własność spółdzielni, a przeznaczonych do wspólnego korzystania nie przestanie istnieć tylko z tego powodu, że w nieruchomości przestały obowiązywać przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W związku z powyższym wspólnota mieszkaniowa może podpisać ze spółdzielnią na przykład umowę najmu lub dzierżawy nieruchomości, albo inną umowę dotyczącą korzystania przez właścicieli lokali z majątku spółdzielni lub umowę o świadczenie wspólnocie mieszkaniowej przez spółdzielnię usług związanych z wykorzystaniem mienia spółdzielni.
2. zgodnie art. 24<sup>1</sup> Ustawy „*większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.*” Zgodnie z Ustawą do podjęcia takiej uchwały stosuje się przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali, tj. uchwała taka powinna zostać podjęta na zebraniu właścicieli, które powinno zostać zwołane przez spółdzielnię, a w przypadku beczynności spółdzielni, może zostać zwołane także przez każdego z właścicieli.