

PORADNIK SPÓŁDZIELCY

JAK MOŻESZ  
STAĆ SIĘ  
WŁAŚCICIELEM  
SWOJEGO  
MIESZKANIA

Klub Parlamentarny  
Prawo i Sprawiedliwość



Warszawa 2008

## Spis treści :

1.	Podstawa prawna .....	5
2.	Co mogą lokatorzy .....	
2.1.	Najpierw wniosek .....	
2.2.	Spółdzielnia Cię sprawdzi .....	
2.3.	Akt notarialny .....	
2.3.1.	Koszty notarialne i wieczystoksięgowe .....	
3.	Patrz co podpisujesz .....	
4.	Kiedy spółdzielnia utrudnia wykup .....	
4.1.	Zgłoszenie wykroczenia .....	
4.1.1.	Jak zgłosić wykroczenie .....	
4.1.2.	Gdy prokurator nie pomoże .....	
4.2.	Droga cywilna .....	
4.2.1.	Jak formułować powództwo .....	
4.2.2.	Koszt powództwa .....	
4.2.3.	Terminy .....	
4.2.4.	Gdy sąd przyzna rację .....	
5.	Kiedy przeniesienie własności jest niemożliwe .....	
6.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności do lokalu .....	
6.1.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	
6.2.	Prawo odrębnej własności lokalu .....	
6.3.	Tylko pełna własność .....	
7.	Jeśli złożyłeś wniosek przed dniem 31 sierpnia 2007 r. ....	
8.	Czy musisz być członkiem spółdzielni .....	
9.	Gdy wnioskodawca umrze .....	
10.	Małżonkowie .....	
11.	W razie rozwodu .....	
12.	Uwłaszczenie w sytuacji likwidacji lub upadłości .....	
13.	Spółdzielnia nie musi być właścicielem gruntu .....	
14.	Spółdzielnia nie musi być właścicielem .....	
15.	Inne „problemy” .....	
16.	Co dokładnie spłacić przed uwłaszczeniem .....	
17.	Uwłaszczenie mieszkań, które uprzednio były zakładowe .....	
18.	Uwłaszczenie lokalu a prawo do gruntu .....	
19.	Balkony .....	
20.	Uwłaszczenie z mocy samego prawa .....	
21.	Na zakończenie .....	
22.	Załączniki .....	

## 1. Podstawa prawna

Podstawą roszczenia o przeniesienie własności mieszkania jest ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.). Została znowelizowana ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873). Nowela weszła w życie z dniem 31 lipca 2007 r.

Merytoryczną podstawą przeniesienia własności jest fundamentalna zasada: Ten kto zapłacił za budowę mieszkania powinien być jego właścicielem.

## 2. Co mogą lokatorzy

Ustawa gwarantuje powszechność uwłaszczenia. To znaczy, że wszyscy lokatorzy – mający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – mogą żądać od spółdzielni przeniesienia własności tego lokalu.

### 2.1. Najpierw wniosek

Pierwszą czynnością, która wszczyna tryb postępowania w celu wykupu mieszkania jest złożenie wniosku w spółdzielni. Pismo nie podlega opłacie. Wniosek możesz napisać sam (Wzory wniosków stanowi załącznik Nr 1). Nie musisz czekać na to, aż spółdzielnia wręczy Ci do podpisania gotowy papier. Wnioski nie wymagają formularzy. Wystarczy tylko:

- wpisać dane: imię, nazwisko, miejsce zamieszkania, nr zajmowanego lokalu,
- wniosek opatrzyć datą,
- napisać, że na podstawie znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych żądasz przeniesienia odrębnej własności lokalu,
- podpisać się.

Uwaga: data na wniosku jest istotna. Od chwili złożenia spółdzielnia ma 3 miesiące na podpisanie aktu notarialnego, przenoszącego własność. Lecz jeśli wysyłasz

pismo pocztą, powinieneś to uczynić listem poleconym. Wówczas liczy się data, z którą wniosek wpłynął do spółdzielni. Od tej chwili płynie okres 3 miesięcy. Data doręczenia uważana jest za moment, w którym zarząd mógł zapoznać się z wnioskiem. Zatem: zawsze liczy się data wpłynięcia. Jeśli np. napiszesz wniosek 10 lipca i złożysz go 15 lipca, to termin będzie się liczyć od dnia 15 lipca. 3 miesiące upłyną z dniem 15 października. Jeżeli osobiście przynosisz pismo do spółdzielni, musisz mieć 2 egzemplarze. Jeden zostawiasz w spółdzielni, na drugim przybijana jest pieczęć z potwierdzeniem terminu wniesienia i podpisem przyjmującego.

**Uwaga:** nie daj sobie wmówić, że np. spółdzielnia musi dać ci gotowy wniosek, iż tylko ten wniosek jest właściwy. Jeśli nie przyjmą Twojego wniosku wyślij go listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.

### 2.2. Spółdzielnia Cię sprawdzi

Od chwili złożenia wniosku spółdzielnia sprawdzi, czy np. nie zalegasz z czynszem lub opłatą w zakresie funduszu remontowego. Warunkiem przeniesienia własności jest brak zobowiązań finansowych wobec spółdzielni – określonych w ustawie. W każdej chwili możesz żądać specyfikacji swojego zadłużenia. W razie wątpliwości masz prawo zwrócić się pisemnie o wyjaśnienie, skąd pochodzi niedopłata, jakiej sumy i z jakiego tytułu spółdzielnia żąda uiszczenia.

### 2.3. Akt notarialny

Aby doszło do przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu musi nastąpić podpisanie aktu notarialnego i wpis do księgi wieczystej. Koszty tych procedur ponosi lokator. (Wzór umowy notarialnej stanowi załącznik Nr 2).

#### 2.3.1. Koszty notarialne i wieczystoksięgowe

Trzeba się liczyć z tym, że pewną sumę pieniędzy zostawimy u notariusza. Jego wynagrodzenie za ogół

czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy to ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę plus 22 % podatku VAT.

W 2008 r. minimalne wynagrodzenie to wynosi 1126 zł. Taksa notarialna wyniesie więc: 281,5 zł + 61,93 zł = 343,43 zł.

Do tego doliczmy ok. 4 odpisów umowy [ok. 10 zł od egzemplarza] i założenie księgi wieczystej [ok. 60 zł] oraz wpis [ok. 200 zł]. Zatem u notariusza zapłacimy ok. 640 zł. Może się jednak zdarzyć, że (za odpis) notariusz policzy 20 zł [w zależności od ilości stron], bądź będzie np. 6 odpisów, wówczas zapłacimy ok. 720 zł.

### 3. Patrz co podpisujesz

Obowiązkiem notariusza jest wyjaśnienie wszelkich wątpliwości gdy strona je zgłasza, korzystaj z tego uprawnienia, bo jest to twoje prawo. Mając jakiegokolwiek niejasności zapytaj o wyjaśnienia.

Nie licz na to, że notariusz będzie Ci wszystko tłumaczył, choć – jego obowiązkiem – jest wyjaśnienie wątpliwości, gdy strona je zgłasza. Często spółdzielnie mają notariuszy, z którymi ściśle współpracują i gotowy wzór umowy. Tak jak wspomniano wcześniej, masz prawo pytać notariusza o wszystko, co budzi Twoje wątpliwości. Uwaga: to, że przychodzisz do kancelarii z dowodem osobistym na umówiony termin w celu podpisania umowy nie znaczy, że słowo się rzekło i musisz ją podpisać.

Pamiętaj: jest to umowa dwóch równych stron. Jeśli na coś się nie godzisz, nie musisz tego podpisać. Możesz też sam wybrać notariusza. Raz zawarta umowa jest bardzo trudna do podważenia. Domniemywa się, że godzisz się na wszystko, co podpiszesz. Nie ma tłumaczenia, że coś było niejasne, że notariusz nie odczytał umowy, że prezes się spieszył, itd. Pamiętaj: w Twoim interesie jest zawarcie takiego aktu notarialnego, na jaki się godzisz i jakiego zapis akceptujesz. Zdarza się, że padają sformułowania w kierunku spółdzielców: „musi się pan/pani/państwo zgodzić na to

i owo”, „nie ma czasu”, „jeśli nie teraz, to nigdy”. Nikt nie ma prawa wywierać na Ciebie nacisku. W razie wątpliwości możesz zasięgnąć rady prawnika.

Zdarza się, że np. spółdzielnia życzy sobie zamieścić w umowie punkt gwarantujący jej zarządzanie wyodrębnioną nieruchomością. Masz pełne prawo żądać usunięcia takich zapisów z umowy, bowiem nie dotyczy to w żadnym stopniu przeniesienia własności i jest uregulowane innymi przepisami. Możesz też np. zapoznać się z treścią aktu dzień wcześniej przed złożeniem podpisu. Masz prawo żądać skserowanie treści umowy w celu konsultacji z prawnikiem.

Jeśli notariusz jawnie stoi po stronie zarządu spółdzielni czy wręcz go zastępuje możesz złożyć skargę na notariusza. (Wzór skargi stanowi załącznik Nr 3)

### 4. Kiedy spółdzielnia utrudnia wykup

Wiedz, że Ustawodawca stanął po Twojej stronie. Prawo chroni Cię przed utrudnianiem lub uniemożliwianiem – przeniesienia własności. Jeśli uznasz, że tak właśnie jest, masz 2 możliwości:

#### 4.1. Zgłoszenie wykroczenia

Masz prawo zgłosić do rejonowej prokuratury, właściwej dla siedziby spółdzielni, zawiadomienie o popełnieniu wykroczenia. Musisz wskazać, kogo dotyczy zawiadomienie [np. prezesa, prokurenta].

##### 4.1.1. Jak zgłosić wykroczenie

Zgłoszenie wykroczenia nie pociąga żadnych kosztów. Ustawa zaznacza: kto będąc członkiem zarządu spółdzielni, pełnomocnikiem, prokurentem, syndykiem lub likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że spółdzielnia nie zawiera umowy podlega karze ograniczenia wolności lub grzywny. Masz więc prawo się skarżyć. (Wzór zawiadomienia stanowi załącznik Nr 4).

Właściwą rzeczowo jest prokuratura rejonowa, w której okręgu popełniono wykroczenie. W zawiadomieniu piszesz:

1. dane osobowe, adres zamieszkania;
2. wskazujesz, kogo dotyczy zawiadomienie;
3. wskazujesz, czego dotyczy zawiadomienie [np. opóźnienia podpisania umowy, odmowy przedłożenia dokumentów];
4. opisujesz fakty.

Jeśli nie jesteś pewien, czy doszło do popełnienia wykroczenia, możesz zgłosić jedynie podejrzenie jego popełnienia. Nie obawiaj się: nie zostaniesz posądzony o pomówienie ani obrazę dóbr osobistych. Masz prawo skarżyć się na bezczynność lub złośliwość spółdzielni.

#### 4.1.2. Gdy prokurator odmawia postępowania

Droga karna jest tylko pośrednim rozwiązaniem. Nawet, jeśli sąd grodzki skáže winnego na grzywnę lub ograniczenie wolności, sprawa nie jest zakończona. Trzeba też podkreślić, że nie każde zawiadomienie kończy się skazaniem. Zdarza się, że prokuratura umarza postępowanie a nawet odmawia jego wszczęcia, powołując się na brak znamion czynu zabronionego. Wtedy w ciągu 7 dni od doręczenia postanowienia o umorzeniu [lub odmowie wszczęcia] możesz złożyć zażalenie do prokuratury okręgowej, sprawującej nadzór nad jednostką rejonową.

W przypadku, gdy prokuratura okręgowa podzieli zdanie „rejonówki”, prześle zażalenie do sądu karnego. Tak czy inaczej: masz prawo wykorzystać wszystkie środki zaskarżenia, by dochodzić swego prawa.

Choć zwycięstwo w trybie karnym nie gwarantuje sukcesu w wykupie mieszkania, to będzie bodźcem do działania spółdzielni.

## 4.2. Droga cywilna

Wobec oporu zarządu spółdzielni – możesz również dochodzić swego prawa w trybie cywilnym. Pozew również możesz sam napisać i nie musi się wiązać to z kosztami. Kierujemy go do sądu cywilnego rejonowego lub okręgowego. Jednostka zależy od tzw.

wartości przedmiotu sporu, czyli wartości mieszkania, o którego przeniesienie własności – nam chodzi. Jeśli wartość ta nie przekracza 75 tys. zł, pozew powinien wpłynąć do sądu rejonowego. Powyżej tej sumy – do sądu okręgowego. Nawet gdy błędnie zaadresujesz pozew, sąd prześle go właściwemu wydziałowi i zawiadomi Cię o tym. Pozew dotyczy przeniesienia przez sąd własności mieszkania, gdy zarząd spółdzielni nie dokonał przeniesienia własności w terminie 3 miesięcy od złożenia wniosku, bez istotnego powodu. (Wzór pozwu do sądu stanowi załącznik Nr 5).

#### 4.2.1. Jak formułować pozew

Aby skutecznie wnieść pozew musisz:

- podać datę jego sporządzenia
- określić sąd, do którego kierujesz pismo
- zatytułować jako pozew o przeniesienie własności lokalu,
- wskazać siebie jako powoda
- wskazać spółdzielnię jako pozwaną
- prosić o potraktowanie pozwu w trybie art. 49 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- podać wartość mieszkania (na podstawie własnego oszacowania)
- prosić o ewentualne przesłuchanie świadków
- opisać fakty
- podpisać się
- załączyć odpis pozwu [tzn. złożyć go w 2 egzemplarzach]
- załączyć dokumenty, korespondencję ze spółdzielnią, itd. – to, co według Ciebie jest ważne

**Uwaga:** składając pozew musisz zostawić 2 oryginały pisma. Znaczy to tyle, że na obu musi być twój oryginalny podpis [nie ksero]. Na trzecim egzemplarzu [na dzienniku podawczym] dostaniesz potwierdzenie złożenia wraz z datą. Jeśli wysyłasz pocztą – pamiętaj o liście poleconym.

#### 4.2.2. Koszt powództwa

Składając pozew nie uiszczasz kosztów. Ustawodawca ułatwił lokatorom sprawę i przewidział

trudności związane z sądowymi opłatami. Dlatego ustawa przewiduje, że osoba, która na jej podstawie może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie określonych przepisów cywilnych i pozew jest wolny od opłaty a koszt postępowania pokrywa spółdzielnia. Dlatego tak ważny jest wniosek, by sąd potraktował pozew w trybie art. 49<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Uwaga: jest to furтка do uniknięcia kosztów, lecz nigdy nie masz gwarancji, że one się nie pojawią. Oczywiście nie wpłacasz tzw. wpisowego, czyli nie opłacasz pozwu. Ustawodawca przewidział obciążenie kosztami spółdzielnię wtedy, gdy dowiedziona jej zostanie bezczynność lub zła wola. Dowód spoczywa na lokatorach i trzeba go przeprowadzić w sądzie. Spółdzielnia będzie się bronić podkreślając, że z obiektywnych przyczyn nie była w stanie doprowadzić do podpisania umowy. Jeśli wykaże, że nie ma po jej stronie tzw. bezczynności i o tym wszystkim wcześniej Cię poinformowała, sąd może Cię obciążyć kosztami. Generalnie jednak trzeba się liczyć ze zwolnieniem od opłat. Trzeba jedynie nadmienić, że nie jest to bezwzględna gwarancja tego, że nie nic nie zapłacisz. Dlatego zanim złożysz pozew, pisemnie zwróć się do zarządu spółdzielni o podanie stanu realizacji Twojego wniosku i terminu podpisania umowy, podając datę, do której oczekujesz na odpowiedź, zanim podejmiesz kroki prawne. Odpowiedź lub jej brak, może być koronnym dowodem w sądzie.

#### 4.2.3. Terminy

Po złożeniu powództwa w sądzie czekasz na wezwanie na rozprawę. Jeśli pozew będzie miał jakieś braki, sąd wezwie Cię do ich uzupełnienia. Nie można z góry przewidzieć czasu oczekiwania na I rozprawę. Przeważnie jest to od miesiąca do 3 miesięcy od złożenia pozwu. Nie da się też określić czasu zakończenia postępowania. Sąd nie jest zobligowany konkretnymi terminami. Wszystko zależy od przyjęcia linii obrony przez spółdzielnię, argumentów obu stron, etc. Trzeba się uzbroić w cierpliwość i przede wszystkim zbierać materiał dowodowy.

#### 4.2.4. Gdy sąd przyzna rację

Pozew składamy po to, by sąd przyznał nam rację. Gdy taki będzie wyrok to znaczy, że wygraliśmy w I instancji. Jednakże orzeczenie jest nieprawomocne, tzn. że druga strona może się odwołać. W momencie uprawomocnienia wyroku wnosimy do sądu o tzw. klauzulę wykonalności. To znaczy, że w świetle prawa orzeczenie sądu zastępuje oświadczenie spółdzielni. Na podstawie prawomocnego orzeczenia prawo odrębnej własności lokalu przechodzi na lokatora i nie potrzeba już notariusza.

## 5. Kiedy przeniesienie własności jest niemożliwe

Są przypadki, gdy przeniesienie własności jest niemożliwe. Taka sytuacja ma miejsce, gdy:

- lokator zalega z zapłatą
- nie jest uregulowany stan prawny do gruntu, na którym stoi budynek
- spółdzielnia nie jest właścicielem ani użytkownikiem wieczystym tego gruntu
- nie można ustalić właściciela gruntu na którym stoją bloki spółdzielcze

Wówczas spółdzielnia zobowiązana jest uregulować ten stan prawny, a lokator musi spłacić zaległości. W przeciwnym razie wniosek o przeniesienie własności będzie bezpodstawny.

## 6. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności do lokalu

Jest zasadnicza różnica między spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i prawem odrębnej własności lokalu.

## 6.1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

To tzw. ograniczone prawo rzeczowe. Nie jest to własność. Charakteryzuje się tym, że:

- nadal faktycznym posiadaczem mieszkania jest spółdzielnia
- jej władze mogą np. utrudniać sprzedaż lub darowiznę lokalu
- nie możemy się wypisać ze spółdzielni
- nie jest wymagana księga wieczysta
- faktycznym zarządcą lokalu pozostaje spółdzielnia

## 6.2. Prawo odrębnej własności lokalu

To inaczej: własność lokalu. Jest to najmocniejszy tytuł do lokalu. Charakteryzuje się tym, że:

- możesz bez przeszkód dysponować lokalem [sprzedać, darować, wskazać w testamencie, itd.]
- prawo własności lokalu wiąże się z prawem współwłasności gruntu, na którym stoi budynek
- lokal staje się odrębną nieruchomością, której jesteś właścicielem
- trzeba założyć księgę wieczystą

## 6.3. Tylko pełna własność

Wyżej omawiane wnioski oraz pozwy dotyczą pełnej własności. Na podstawie nowych przepisów nie jest możliwe przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Prawo przewiduje to tylko w wyjątkowych sytuacjach – i tylko do dnia 31 grudnia 2010 r. – gdy:

- jest nieuregulowany stan prawny gruntu
- nie można ustalić właściciela gruntu.

Przekształcenie to następuje na takich samych zasadach jak zmiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własność

## 7. Jeśli złożyłeś wniosek przed dniem 31 sierpnia 2007 r.

**Uwaga:** w odrębnych przypadkach może być tak, że wniosek został złożony przed wejściem w życie nowelizacji ustawy, tj. w czasie obowiązywania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w starym brzmieniu, a Twoje pismo nie zostało rozpatrzone przed dniem 31 sierpnia 2007 r. Nie musisz wówczas składać nowego wniosku. Twoje pismo zostanie rozpatrzone na zasadach wprowadzonych z dniem 31 lipca 2007 r.

## 8. Czy musisz być członkiem spółdzielni

Ustawa przewiduje uwłaszczenie zarówno dla członków spółdzielni, jak i najemców nie będących członkami. Ustawa stanowi, że spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni [o statusie najemcy] – lub osoby mającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## 9. Gdy wnioskodawca umrze

Zachodzi pytanie, co w sytuacji śmierci członka spółdzielni, który złożył wniosek o uwłaszczenie. Ustawa stanowi, że po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, gdy brak jest osób uprawnionych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeśli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. Wówczas przysługuje im roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Pod pojęciem osób uprawnionych rozumie się małżonka, dzieci i inne osoby bliskie. Prawo dopusz-



cza, by po śmierci członka spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. Kolejne unormowanie głosi, że po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności – jeśli brak jest uprawnionych osób wchodzących w stosunek najmu, spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet gdy żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym wypadku uprawnieni to: małżonek [nie będący współnajemcą] dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do alimentacji oraz osoba pozostająca we wspólnym pożyciu [konkubent]. Wszystkie te osoby wstępują w stosunek najmu, gdy do śmierci najemcy stale zamieszkiwały z nim w lokalu.

## 10. Małżonkowie

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może należeć do jednej osoby lub do małżonków. Oznacza to, że oboje składają wniosek o uwłaszczenie. Zachodzi jednak pytanie, co się dzieje w chwili gdy jeden z małżonków umiera. Ustawodawca zaznacza, że wówczas spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu z nich. Wtedy on składa wniosek o uwłaszczenie.

## 11. W razie rozwodu

Możliwa jest sytuacja, że małżeństwo zostanie rozwiązane przez rozwód. Po ustaniu związku wskutek rozwodu [lub po unieważnieniu małżeństwa] małżonkowie powinni w terminie 1 roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, albo okazać dowód wszczęcia postępowania sądowego

o podział tego prawa. Były małżonek, nie będący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet spółdzielni. Gdy małżonkowie nie dopełnią tych czynności, spółdzielnia wyznaczy im dodatkowy termin co najmniej 6 miesięcy. Po jego bezskutecznym upływie spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa. Wtedy też zamyka się kwestia wykupu lokalu.

Mówiąc prościej – w razie rozwodu małżonkowie muszą sędownie dokonać podziału majątku w zakresie prawa lokatorskiego. Robią to od razu w powództwie rozwodowym lub na wniosek w odrębnym postępowaniu.

**Uwaga:** w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na skutek nie dokonania w/w czynności – roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim. Po uzyskaniu tego statusu możliwy jest wniosek o wykup mieszkania.

## 12. Uwłaszczenie w sytuacji likwidacji lub upadłości

Zakładamy przypadek, gdy spółdzielnia zostaje postawiona w stan likwidacji lub upadłości. Jest to niewątpliwie niekorzystna dla lokatorów sytuacja. Lecz nie znaczy to, że uwłaszczenie przepadło. Jeśli członkowie mają świadomość złej kondycji spółdzielni, muszą złożyć wnioski uwłaszczeniowe niezwłocznie [póki spółdzielnia istnieje]. Liczy się bowiem dzień złożenia wniosku. Gdyby spółdzielnia upadła lub została postawiona w stan likwidacji, wówczas sąd prowadzący postępowanie i syndyk masy upadłościowej [lub likwidator] muszą uwzględnić wnioski. Możliwe jest też złożenie roszczeń o uwłaszczenie do syndyka



lub likwidatora już w trakcie postępowania w sądzie. Warto jednak zrobić to jak najwcześniej.

### 13. Spółdzielnia nie musi być właścicielem gruntu

Zdarza się, że spółdzielnie wmawiają lokatorom, że nie są właścicielami gruntu pod budynkiem i dlatego nie mogą uwłaszczać. Nie jest to prawda. Jeśli spółdzielnia przysługuje tytuł do gruntu w postaci użytkownika wieczystego – co się zdarza – uwłaszczenie jest możliwe. Zatem bez względu na to, czy spółdzielnia jest właścicielem, czy użytkownikiem wieczystym – musi w ciągu 3 miesięcy podpisać umowę o przeniesienie lokalu na odrębną własność. Tylko brak możliwości ustalenia właściciela gruntu lub nieuregulowany stan prawny nieruchomości [gdy nie przysługuje ani użytkowanie wieczyste, ani własność] są przeszkodą w uwłaszczeniu. Oczywiście w przypadku, gdy spółdzielnia może i powinna uregulować stan prawny – a tego nie czyni – przysługuje nam sądowe roszczenie z racji bezczynności pozwanej. (Wzór pozwu stanowi załącznik Nr 5).

### 14. Spółdzielnia nie musi być właścicielem

Możesz się spotkać z sytuacją, iż prezes proponuje Ci połowiczne rozwiązanie, czyli przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa we spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zamiast odrębnej własności.

Pamiętaj: przekształcenie w własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu zamiast odrębnej własności ma miejsce w dwóch przypadkach: 1) gdy stan prawny terenu na którym znajduje się budynek jest nieuregulowany (nie ma własności ani wieczystego użytkowania), 2) wnioskodawca musi wyrazić zgodę na przekształcenie w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

### 15. Inne „problemy”

Niektóre władze spółdzielni bronią się przed uwłaszczeniem, nie chcąc się wyzbywać własności. W tym celu wymyślają różne problemy. Uwaga: nie zawsze są to faktyczne przeszkody. Np. można się spotkać z sytuacją, gdy spółdzielnia wyceni mieszkanie na groszową sumę, ale np. zażąda gigantycznej spłaty z tytułu termomodernizacji. Może się jednak okazać, że termomodernizację wykonano za pieniądze z funduszu remontowego. Wtedy spółdzielnia nie może żądać ich natychmiastowego jednorazowego zwrotu. Lokator przecież płacił składki na fundusz. Inną sytuacją jest okoliczność, gdy spółdzielnia na ocieplenie bloku zaciągnęła kredyt. Ale i to nie zawsze upoważnia spółdzielnię do tego, by jednorazowo żądała spłaty. Zapożyczając się na remont spółdzielnia często rozkłada lokatorom ten dług na raty [płatne w czynszu]. Wtedy nie może ona uzależnić uwłaszczenia od spłaty tego zobowiązania. Nie ma też prawa zmienić zasad i żądać spłaty od razu. Jest tu jednak wyjątek: całość zobowiązania musi spłacić lokator, który chce się uwłaszczyć i zarazem wystąpić ze spółdzielni.

### 16. Co dokładnie spłacić przez uwłaszczeniem

Ustawa mówi, że na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1. spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy, będących zobowiązaniem spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami
2. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia korzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków

3. spłaty zadłużenia z tytułu: eksploatacji, utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczenie opłat według statutu.

## 17. Uwłaszczenie mieszkań, które uprzednio były zakładowe

Ustawa zastrzega, że przeniesienie własności może nastąpić na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, z tym, że chodzi o lokale, które przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową były mieszkaniami przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Nie jest jednak powiedziane, że mieszkania te miały być zakładowe bezpośrednio przed przejściem przez spółdzielnię. Przed dokonaniem umowy należy:

1. spłacić zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu
2. wpłacić wkład budowlany określony przez zarząd spółdzielni, którego zwaloryzowaną kwotę określi zarząd, gdy został on nabyty odpłatnie

## 18. Uwłaszczenie lokalu a prawo do gruntu

Ustawodawca ustalił, że aby miało miejsce przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu na najemcę, spółdzielnia musi mieć uregulowany stan prawny gruntu, na którym stoi budynek. Musi zatem być właścicielem lub użytkownikiem wieczystym. To znaczy, że właściciel lokalu [po uwłaszczeniu] też staje się współwłaścicielem [lub współużytkownikiem wieczystym] ziemi, na której stoi budynek.

## 19. Balkony

Wyrokiem z dnia 3 października 2002 r. Sąd Najwyższy stwierdził, że balkony są częścią składową lokalu [wyrok SN, sygn. III RN 153/01].

Z mocy tego wyroku balkony użytkowane wyłącznie przez wnioskującego są częścią składową lokalu mieszkalnego.

## 20. Uwłaszczenie z mocy samego prawa

Ustawa przewiduje też uwłaszczenie z mocy prawa członków spółdzielni, którzy zostali wywłaszczeni w 1961 r. Dotyczy to tych, którzy:

1. posiadają aktualnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
2. przed wejściem w życie ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach posiadali prawo własności lokalu w budynku spółdzielczym i wraz z wejściem w życie tej ustawy stracili to prawo, zyskując tzw. ograniczone prawo rzeczowe [czyli słabsze niż własność] do mieszkania. Od 1982 r. zaczęto je nazywać spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

## 21. Na zakończenie

Warto wiedzieć, że wniosek o uwłaszczenie jest naturalnym wykonywaniem swojego prawa przez spółdzielców i najemców. Ustawodawca zminimalizował koszty zarówno postępowania administracyjnego [na wniosek], jak i sądowego [wniesienie pozwu]. Warto zatem walczyć o swoje i przekształcać mieszkania na własność.

**Załącznik nr 1**

**Wzór wniosku o przeniesienie własności mieszkania lokatorskiego**

.....  
(Imię i Nazwisko) ..... (data)

.....  
ulica nr domu nr mieszkania

.....  
kod miejscowość

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej

.....

W .....

ul. ....

dotyczy: przeniesienia własności mieszkania

Na podstawie art. 12 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 4, poz. 27, z późn. zm.) wnoszę o przeniesienie na mnie własności mieszkania znajdującego się pod adresem ..... wraz z przynależnymi do niego pomieszczeniami i odpowiadającą mu częścią wspólną budynku i gruntu.

.....  
czytelny podpis

.....  
potwierdzenie odbioru wniosku przez spółdzielnię

## Wzór wniosku o przeniesienie własności mieszkania własnościowego

.....

(Imię i Nazwisko)

.....

(data)

.....

ulica nr domu nr mieszkania

.....

kod miejscowość

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej

.....

W .....

ul. ....

dotyczy: przeniesienia własności mieszkania

Na podstawie art. 17<sup>14</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 4, poz. 27, z późn. zm.) wnoszę o przeniesienie na mnie własności mieszkania, do którego mam spółdzielcze prawo własnościowe znajdującego się pod adresem ..... wraz z przynależnymi do niego pomieszczeniami i odpowiadającą mu częścią wspólną budynku i gruntu.

.....

czytelny podpis

.....

potwierdzenie odbioru wniosku przez spółdzielnię

**Wzór umowy notarialnej przeniesienia własności mieszkania**

.....

Pieczęć Notariusza

REPERTORIUM A NR ..... /2007

**AKT NOTARIALNY**

Dnia ..... data słownie ..... dwa tysiące siódmego roku (2007-miesiąc-dzień) przed Imię i Nazwisko notariusza notariuszem w (miejscowość) urzędującym w Kancelarii Notarialnej przy ulicy (nazwa ulicy), stawili się:

1. Imię i Nazwisko(1) syn/córka imiona rodziców zamieszkała/y w (miejscowość), przy ulicy (nazwa ulicy),
2. Imię i Nazwisko syn/córka imiona rodziców zamieszkała/y w (miejscowość), przy ulicy (nazwa ulicy), oboje działający w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej (nazwa spółdzielni mieszkaniowej) w (miejscowość), jako członkowie Zarządu, pierwszy jako Prezes, drugi jako Członek Zarządu na podstawie uprawnień statutowych,
3. Imię(Z) i Nazwisko(Y)(spółdzielcy(1)) syn/córka imiona rodziców, Pesel:...xxxxxxxx według oświadczenia; NIP xxxxxxxxx i jej mąż,
4. Imię(X) i Nazwisko(Y) (spółdzielcy(2)) syn/córka imiona rodziców, Pesel: ... xxxxxxxxx według oświadczenia ; NIP... xxxxxxxxx. , oboje zamieszkali (miejscowość), ulica (nazwa ulicy)

Notariuszowi okazano odpis z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS: xxxxxxx według stanu wpisu na dzień data roku dokonanego przez Sąd Rejonowy w miejscowość Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, z którego wynika, iż Imię i Nazwisko(1) i Imię i Nazwisko(2) są wpisani jako członkowie zarządu Spółdzielni i że oświadczenie woli w imieniu Spółdzielni składa dwóch członków zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik.

Tożsamość stawiających ustaliłem na podstawie dowodów osobistych powołanych przy ich nazwiskach.

**UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU  
i PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI**

§ I. Imię i Nazwisko(1) i Imię i Nazwisko(2) działający w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej (nazwa spółdzielni mieszkaniowej) w (miejscowość) oświadczyli ,że :na podstawie umowy sprzedaży z dnia data roku Rep. A Nr xxxx Spółdzielnia Mieszkaniowa (nazwa spółdzielni mieszkaniowej) w (miejscowość) jest właścicielem nieruchomości położonej w (miejscowość), obręb nr ulica nazwa ulicy zawierającej obszaru x,xx ha (słownie powierzchnia hektarów) gruntu stanowiącej działkę oznaczoną numerem xxxx(numer słownie), objętej księgą wieczystą Kw nr xxxx prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w (miejscowość) , której dział III zawiera wpis o treści – wszelkie prawa, roszczenia i ograniczenia ciężące na lokalach wyodrębnionych z nieruchomości ciężące na przynależnych do nich udziałach we współwłasności i współużytkowaniu wieczystym, zaś w dziale IV figurują wpisy hipotek zwykłych na rzecz Banku YYY oddział w (miejscowość) z tytułu: pożyczki w kwocie xxxxxxxx jako łączne obciążenie ksiąg wieczystych Kw nr xxxxxxxx – działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym muro-

wanym oznaczonym numerem: xx o yy (słownie) samodzielnych lokalach mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej xxxx m<sup>2</sup> (słownie metra kwadratowego) i xx (słownie) pomieszczeń przynależnych do lokali -piwnice o powierzchni xxx m<sup>2</sup> (słownie metra kwadratowego) o numerach x do y ,

Notariuszowi przy sporządzaniu tej umowy przedstawiono :

- prawomocną uchwałę numer xxxxx Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (nazwa spółdzielni mieszkaniowej) w (miejscowość) z dnia data roku w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości nr xx przy ulicy nazwa ulicy w (miejscowość) podjętą na podstawie art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.), z załączonym załącznikiem , z treści którego wynika iż lokal mieszkalny numer xx położony na kondygnacji xx w budynku numer xx przy ulicy nazwa ulicy ,składa się z x pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju o powierzchni użytkowej xx,xx m<sup>2</sup> (słownie metra kwadratowego) oraz pomieszczenia przynależnego (piwnicy) o powierzchni x,xx m<sup>2</sup>. Z własnością tego lokalu związany jest udział wynoszący xxxx/yyyyyy cz. (słownie części) w nieruchomości wspólnej oraz w częściach i urządzeniach wspólnych,
- zaświadczenie wydane przez Starostwo Powiatowe w (miejscowość) z dnia data roku numer YYYYY, z którego wynika, iż lokal mieszkalny oznaczony numerem xx o powierzchni użytkowej xx,xx m<sup>2</sup>, znajdujący się w budynku nr xx w (miejscowość) przy ulicy nazwa ulicy jest samodzielnym lokalem mieszkalnym i może stanowić odrębną nieruchomość,
- przydział spółdzielczego lokatorskiego/własnościowego prawa do lokalu nr xx wydany przez Spółdzielnię Mieszkaniową (nazwa spółdzielni mieszkaniowej) w (miejscowość) dnia data roku nr YYY, z którego wynika, że Panu Y przysługuje spółdzielcze lokatorskie/własnościowe prawo do lokalu nr xx w budynku przy ulicy nazwa ulicy,
- rzut poziomy lokalu nr xx i pomieszczenia przynależnego w budynku nr xx przy ulicy nazwa ulicy w (miejscowość) ,
- zgodę Banku XY Oddział x w (miejscowość) z dnia data roku nr yyy na zwolnienie spod obciążenia hipoteką lokali o numerach xxx w budynku nr xx przy ulicy nazwa ulicy w (miejscowość) oraz pomieszczeń przynależnych -piwnic- wraz z prawami z tymi lokalami związanymi tj. udziału w częściach wspólnych budynków oraz działki gruntu w części przypadającej na te lokale, położonego na nieruchomości zabudowanej tym budynkiem w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali.

Imię i Nazwisko(1) i Imię i Nazwisko(2) działający w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej (nazwa spółdzielni mieszkaniowej) w (miejscowość) oświadczyli ponadto, że:

- stan prawny nieruchomości oznaczonej numerem xx nie uległ zmianie i nie jest ona obciążona żadnymi długami ani należnościami, do których stosuje się przepisy ustawy ordynacja podatkowa,-

Pan X i Pani Z małżonkowie Y, którym przysługuje lokatorskie/własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu nr xx dokonali spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,

- prawo przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer xx w budynku numer xx wraz z udziałem we współwłasności działki numer xx oraz udziałem we wspólnych częściach budynków i gruntu, przysługuje Panu X i Pani Z małżonkom Y, posiadającym spółdzielcze lokatorskie/własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- (dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr xx w budynku nr xx przy ulicy nazwa ulicy w (miejscowość) Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w (miejscowość) prowadzi księgę wieczystą Kw nr xxxxx )



§ 2. Działający w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej (nazwa spółdzielni mieszkaniowej) w (miejscowość) oświadczają, że na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.), oraz uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (nazwa spółdzielni mieszkaniowej) w (miejscowość), realizując roszczenie o przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego/własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, ustanawiają odrębną własność dla lokalu mieszkalnego numer xx o powierzchni xx,xx m<sup>2</sup> składającego się z xx pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnicą) o powierzchni y,yy m<sup>2</sup> położonego na (parterze, piętrze) w budynku numer xx w (miejscowość) przy ulicy nazwa ulicy i przenoszą nieodpłatnie na rzecz Pana X i Pani Z małżonków Y odrębną własność lokalu mieszkalnego numer xx wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnicą) o powierzchni y,yy m<sup>2</sup> w budynku nr xx i ze związanymi z tym lokalem prawami: udziałem we współwłasności wspólnych części budynków i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali – wynoszącym xxxxx/yyyyyyyy części, oraz takim samym udziałem we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem działki xxxxx obszaru y,yyy ha, a małżonkowie Y oświadczyli, że na powyższe wyrażają zgodę i że nabycia dokonują na prawach wspólności ustawowej,

§ 3. Wydanie w posiadanie nieruchomości tym aktem nabytej już nastąpiło.

§ 4. Na podstawie umowy objętej tym aktem nabywcy i przedstawiciele Spółdzielni wnoszą do Sądu Rejonowego Wydział Ksiąg Wieczystych w (miejscowość)

- 1) o odłączenie z księgi wieczystej Kw nr xx do księgi wieczystej Kw nr yy lokalu mieszkalnego nr xx w budynku numer xx , o powierzchni użytkowej yy,yy m<sup>2</sup>, położonego na (parterze, piętrze nr) , składającego się z x pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju oraz pomieszczenia przynależnego (piwnicy) o powierzchni x,xx m<sup>2</sup>, przy ulicy nazwa ulicy w (miejscowość) i o wpisanie w dziale II księgi wieczystej Kw nr xxxx Panią ZY , córkę imiona rodziców, PESEL xxxxxxxx i jej męża Pana XY , syna imiona rodziców , PESEL: xxxxxxxxxx jako właścicieli na zasadzie wspólności ustawowej, a w dziale I Sp tej księgi przysługujących właścicielowi lokalu: udziału wynoszącego xxxxx/yyyyyyyy części wspólnych budynku i ich urządzeń oraz udziału wynoszącego xxxxx/yyyyyyyy części, we współwłasności nieruchomości objętej Kw nr xxxxx
- 2) o wpisanie w dziale II księgi wieczystej Kw nr xx właściciela lokalu nr xx w budynku nr xx, jako współwłaściciela udziału wynoszącego xxxxx/yyyyyyyy części wspólnych budynku i ich urządzeń oraz w xxxxx/yyyyyyyy częściach nieruchomości objętej tą księgą wieczystą.

§ 5. Koszty aktu notarialnego oraz postępowania wieczystoksięgowego ponoszą nabywcy.

§ 6. Wypisy aktu tego mogą być wydawane stronom w dowolnej ilości.

§ 7. Pobrano: kwoty zgodnie z odpowiednimi przepisami

### Załącznik Nr 3

#### Wzór skargi na notariusza do Izby Notarialnej i Ministra Sprawiedliwości

..... (Imię i Nazwisko) ..... (data)

.....  
ulica nr domu nr mieszkania

.....  
kod miejscowość

Minister Sprawiedliwości  
Al. Ujazdowskie 11  
00-950 Warszawa

oraz (jedną skargę skierować do Ministra Sprawiedliwości drugą do lokalnej Izby Notarialnej)  
..... Izba Notarialna

w .....

ul. ....

dotyczy: skargi na notariusza X Y

Niniejszym składam skargę na notariusza X Y mającego/cą swoją kancelarię w .....  
..... ul. ....

(Treść skargi z opisem na czym polega naruszenie prawa, etyki itp. przez notariusza wraz z kopiami pism lub innych dowodów.)

.....  
czytelny podpis

**Wzór zawiadomienia prokuratury o możliwości popełnienia czynu karalnego przez zarząd spółdzielni.**

.....  
(Imię i Nazwisko) (data)

.....  
ulica nr domu nr mieszkania

.....  
kod miejscowość

Prokuratura Rejonowa

w .....

ul. ....

dotyczy: podejrzenia popełnienia czynu karalnego przez zarząd spółdzielni .....  
..... reprezentowanej przez .....

Na podstawie art. 27<sup>2</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.), składam zawiadomienie o popełnieniu czynu karalnego przez zarząd spółdzielni ..... reprezentowanej przez .....

Czyn ten polega na tym, że zarząd spółdzielni nie przeniósł w ustawowym terminie własności mieszkania mimo złożenia odpowiednich wniosków i spełnieniu przeze mnie wymogów stawianych przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.

(Treść zawiadomienia musi zawierać dokładny opis działań lub zaniechań które zarząd spółdzielni dokonał wraz ze zgromadzonymi dowodami. Np. kopia korespondencji z zarządem .)

.....  
czytelny podpis

## Załącznik Nr 5

### Wzór pozwu do sądu o przeniesienie własności mieszkania

.....

(Imię i Nazwisko)

.....

(data)

.....

ulica nr domu nr mieszkania

.....

kod miejscowość

Sąd Rejonowy (lub Okręgowy)

W .....

ul. ....

powód: .....

Imię, Nazwisko i adres spółdzielcy

pozwany: .....

Nazwa i adres spółdzielni mieszkaniowej

dotyczy: przeniesienia własności mieszkania spółdzielczego zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.).

### POZEW

Na podstawie art. 49<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.) oraz art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, wnoszę, aby Sąd wydał orzeczenie o przeniesienie na mnie własności lokalu /adres lokalu /, do którego mam spółdzielcze lokatorskie/własnościowe prawo. Wartość mieszkania, o którego przeniesienie własności występuję wynosi ..... zł.

.....

czytelny podpis

## UZASADNIENIE

19

Opis beczynności zarządu spółdzielni mieszkaniowej lub próby przeniesienia własności niezgodnie z obowiązującą ustawą lub działalność wykazującej znamiona złej woli wraz z odpowiednimi dowodami, jak kopia wniosku, monity do zarządu, odpowiedzi zarządu itp.

Klub Parlamentarny  
Prawo i Sprawiedliwość



---

**Materiały zostały przygotowane i wydane przez:**  
Klub Parlamentarny Prawo i Sprawiedliwość

ul. Wiejska 4/6/8, 00-902 Warszawa  
tel. (+48) 22 694 26 11, (+48) 22 694 26 39, faks: (+48) 22 694 17 31  
e-mail: [kl0111@sejm.pl](mailto:kl0111@sejm.pl)  
[www.kppis.pl](http://www.kppis.pl)