

**SPÓŁDZIELCZE CZY WSPÓLNOTOWE**

W rynkowym obrocie są dwa rodzaje praw do nieruchomości mieszkaniowych: prawo własności, zwane popularnie „hipotecznym” oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które jest ograniczonym prawem rzeczowym zbliżonym raczej do prawa użytkowania, ale zarazem dziedzicznym i możliwym do wprowadzania w obrót wolnorynkowy. Można też dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustanowić księgę wieczystą i wpisać tam hipotekę. Nabywając spółdzielcze prawo do lokalu sprawdzimy czy nie jest na nim ustanowiona księga wieczysta. Informacja o tym powinna być w spółdzielni mieszkaniowej. Zdarzało się bowiem, że ktoś nabywał spółdzielcze prawo do lokalu, a potem okazywało się, że ciąży na nim dług, którego sprzedający nie ujawnił. Ale uwaga: na spółdzielczym prawie do lokalu nie można ustanowić służebności mieszkania, które jest składową częścią umowy o dożywocie.

Zazwyczaj wybór czy mieszkanie ma być spółdzielcze czy wspólnotowe nie jest podstawowym kryterium jakim kierujemy się przy nabywaniu lokalu. Dylematu tego nie ma przy kupnie lokalu nowego. Zgodnie z prawem spółdzielnia oddając nowy lokal może go przyznawać wyłącznie z prawem własności, a z chwilą wyodrębnienia choć jednego lokalu wspólnota powstaje z mocy prawa, lecz spółdzielnia w takim przypadku jest zarządcą takiego budynku. Można też być posiadaczem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bez przynależności do spółdzielni mieszkaniowej. Ale to się specjalnie nie opłaca, bo taki „nie-spółdzielca” nie ma wpływu na decyzje dotyczące jego nieruchomości i na ogół miesięczną opłatę tzw. czynsz administracyjny ma wyższy, bo nie należąc do spółdzielni nie ma prawa do korzystania z jej majątku wspólnego i dochodów z takiego majątku czyli tzw. „pożytków”.

Co wybrać: wspólnotę czy spółdzielnię?

Wspólnota powstaje z mocy prawa i jest organizacją właścicieli wyodrębnionych lokali oraz z udziałem w gruncie i nieruchomości wspólnej w proporcji, które wynikają z powierzchni mieszkań z przynależnościami w stosunku do ogólnej powierzchni mieszkań wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej. Prawo własności jest niewątpliwie mocniejszym prawem do nieruchomości niż nawet własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu. W sprawie swojej nieruchomości właściciel ma znacznie więcej do powiedzenia niż posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu. Z drugiej strony - wspólnoty bywają uboższe od spółdzielni, bowiem spółdzielnie mogą posiadać i mają majątek komercyjny, a więc powierzchnie handlowe, biurowe i inne, z których mogą czerpać dochód i przeznaczać na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, co praktycznie pozwala np. zwiększyć nakłady na remonty lub obniżyć



comiesięczne opłaty. Spółdzielnie mają prawo gromadzić fundusze na działalność socjalną i kulturalną, mogą je przeznaczać na pomoc najuboższym, mogą prowadzić świetlice dla mieszkańców np. dla dzieci, młodzieży, seniorów. Spółdzielnie z założenia działają w społecznościach większych niż wspólnoty. Są spółdzielnie kilkudziesięciotysięczne ze sporym majątkiem w postaci nieruchomości o różnym przeznaczeniu, ale są i spółdzielnie jednobudynkowe. Spółdzielnie mają się najlepiej, gdy wpływy z majątku komercyjnego zasilają ich fundusze remontowe czy socjalne.

Demokracji więcej we wspólnocie

Choć demokracja jest w we wspólnocie większa niż w spółdzielni to czasami wręcz „szkodzi” nieruchomości np. gdy mieszkańcy budynku nie chcą się godzić na finansowanie kosztownych remontów. *Zjawiska takie są bardzo niepokojące. Każdy chce być właścicielem mieszkania, ale nie każdego stać na to by takim właścicielem być i móc utrzymywać nieruchomość wspólną w stanie nie pogorszonym. W przypadku wspólnot fundusz remontowy jest ustalany w głosowaniu właścicieli. Jeżeli w danej wspólnocie większość właścicieli nie będzie zainteresowanych gromadzeniem funduszu remontowego, nieruchomość może stać się w skrajnym przypadkach nawet niezdatna do użytkowania. W spółdzielniach tego problemu nie ma, gdyż stawki funduszu remontowego są ustalone przez Radę Nadzorczą. - mówi Marek Biegocki*

W spółdzielni wpływ członków na decyzje dotyczące gospodarki finansowej jest mniejszy, choć spółdzielnia od kilku lat, po nowelizacji przepisów regulujących jej działanie musi udostępniać swoim członkom dokumentację dotyczącą rozliczeń prowadzonych prac. Niemniej spółdzielcy nawet jeżeli mają możliwość wpływania na wiele spraw związanych z zarządzaniem nieruchomościami – rzadziej z tych praw korzystają. Cięży tu nieco spuścizna po PRL, kiedy to spółdzielców praktycznie ubezwłasnowolniono, a władze polityczne i administracyjne głęboko ingerowały w sprawy spółdzielni mieszkaniowych (głównie w dzielenie mieszkań). To pozostawiło w świadomości szczególnie starszych spółdzielców przekonanie – że „w spółdzielni nic zrobić się nie da”.

Ale i we wspólnocie może też być zagrożony interes jej członków, zwłaszcza gdy są w mniejszości, a wspólnota podejmuje np. decyzję, że przeznaczy ścianę budynku na reklamy zasłaniające okna – aby zdobyć fundusze na remont elewacji, wymianę instalacji itp. Ktoś w końcu będzie miał te okna zasłonięte, a ktoś nie.

W spółdzielni zwłaszcza większej takie dylematy omijają mieszkańców – bo decyzje mogą zapaść bez ich udziału. Zakres władzy zarządu spółdzielni jest większy niż zarządu wspólnoty, spółdzielcze budżety z reguły też. Duże spółdzielnie mając kilkadziesiąt budynków w swoich zasobach mogą sukcesywnie prowadzić remonty korzystając ze wszystkich funduszy, aczkolwiek muszą już rozliczać koszty każdego budynku oddzielnie. Z monitoringu Instytutu Rozwoju Miast wynika, że koszty



utrzymania lokali w spółdzielniach są niższe niż w zasobach komunalnych czy wspólnotowych, a tzw. luka remontowa – mniejsza. Z globalnych badań nie należy jednak wysnuwać wniosków do konkretnych zasobów.

Jeżeli rozważamy alternatywę: kupno podobnego lokalu we wspólnocie czy może w spółdzielni nie zakładajmy z góry, że któraś z tych form zarządzania z pewnością jest lepsza. Trzeba się przyjrzeć funkcjonowaniu konkretnej wspólnoty i konkretnej spółdzielni.

Powinniśmy też od sprzedającego zażądać informacji o kondycji finansowej spółdzielni czy wspólnot. Przyjrzeć się w jakim stanie jest budynek, co w nim było już remontowane i wymieniane w ostatnich 10-15 latach i jakie są plany remontowe w perspektywie kilkuletniej. Nie warto bowiem podejmować decyzji o nowej aranżacji łazienki, jeżeli w najbliższych latach ma nastąpić wymiana rur wodnych lub instalacji grzewczej. Dotyczy to i wspólnoty i spółdzielni.

Jakie prawa do gruntu

Druga sprawa to sprawdzenie ksiąg wieczystych nieruchomości dla gruntu lub budynku, czy nie jest on obciążony długiem (czy jest tam ustanowiona hipoteka, czy są wpisane jakieś roszczenia). Obecnie spółdzielnia chcąc obciążyć budynek długiem musi mieć zgodę wszystkich mieszkańców. Warto też wiedzieć czy budynek stoi na gruncie z prawem własności czy z prawem użytkowania wieczystego, a może w ogóle stan prawny gruntu nie jest uregulowany. Może to bowiem wyraźnie rzutować na przyszłe koszty utrzymania lokalu a konkretnie na wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste lub koszt zmiany prawa użytkowania wieczystego we własność czy w ogóle koszt uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Warto też sprawdzić – w przypadku użytkowania wieczystego, kiedy była ostatnia aktualizacja opłaty, ile ta opłata wynosi i w jakiej fazie są zaawansowane kwestie przekształcenia we własność i czy w ogóle takie działania zostały podjęte.

Warto też wiedzieć – przy nabywaniu lokalu w budynku spółdzielczym, czy są już tam wyodrębnione lokale i przyznane prawa własności. Jeżeli tak i dom stoi na gruncie z prawem użytkowania wieczystego – to trzeba mieć świadomość, że zmiana tego prawa we własność wymagać będzie jednomyślnej decyzji właścicieli i stawienia się do aktu notarialnego wszystkich posiadających udział w takim gruncie. Dodatkowo nie wszyscy będą płacić za przekształcenie tak samo bo mogą mieć prawo do różnych bonifikat. Warto wiedzieć, czy wszyscy współwłaściciele są gotowi do tego przekształcenia szczególnie finansowo, bo może się okazać, że przekształcenie praw nie będzie w ogóle możliwe.

**Stare spółdzielcze kredyty**

Analizując składniki miesięcznych opłat sprawdzimy, czy – zwłaszcza w domach z przełomu lat 80 i 90 nie występuje rata kredytu spłacanego z pomocą państwa. Jeżeli tak – to warto wiedzieć ile wynosi koszt jednorazowego pozbycia się tego kredytu i tu można negocjować ze sprzedającym czy woli sam spłacić i sprzedać mieszkanie bez tego obciążenia, czy woli obniżyć cenę o kwotę jednorazowej spłaty zostawiając regulowanie tego zobowiązania nowemu nabywcy. Warto wiedzieć, że ten kredyt nie jest zabezpieczony hipoteką na prawie do lokalu i że obciąża on spółdzielnię. Nie jest więc zadłużeniem, które obniża zdolność kredytową. Bez spłaty tego zadłużenia nie da się jednak zmienić prawa spółdzielczego w wyodrębnioną własność lokalu.

Bez prawa własności - za to z ochrona lokatora

Zanim podejmiemy decyzje czy kupujemy lokal zarządzany przez wspólnotę czy spółdzielnię – zapoznajmy się z ustawą o własności lokali i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Porównajmy zakres praw, dogodności i niedogodności funkcjonowania obu struktur. Jedno jest pewne. Czy nieruchomość jest zarządzana przez wspólnotę czy spółdzielnię w obu przypadkach wymaga aktywności właścicieli czy posiadaczy praw spółdzielczych. I na koniec jeszcze jedna uwaga: posiadacz praw spółdzielczych (również właścicielowi prawa do lokalu – nie wyodrębnionej własności) podlega ustawie o ochronie lokatora a właściciel już nie.

OLIMPIA BRONOWICKA - Rzecznik prasowy Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości

(pośrednik w obrocie nieruchomościami licencja nr 4782

Tel. 509-679-642

Polska Federacja Rynku Nieruchomości z siedzibą w Warszawie www.pfrn.pl (PFRN) jest dobrowolnym związkiem samorządnych organizacji posiadających osobowość prawną. Została utworzona w styczniu 1995 roku przez sześć regionalnych stowarzyszeń pośredników w obrocie nieruchomościami. W chwili obecnej PFRN działa na rzecz i w interesie 24 regionalnych stowarzyszeń pośredników oraz zarządców nieruchomości, zrzeszających ponad 3000 osób. Od lutego 2010 roku PFRN jest członkiem Konfederacji Pracodawców Polskich.