

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego reguluje rozdział 2 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222), zwanej w dalszej części ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Prawo to może przysługiwać tylko **osobie fizycznej**, będącej jednocześnie członkiem spółdzielni mieszkaniowej. Może przysługiwać jednej osobie albo wspólnie małżonkom (i tylko małżonkom- nie można być „współwłaścicielem” prawa w innych okolicznościach).

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego:

- może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni
- może należeć do jednej osoby albo do małżonków
- jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

Osoba posiadająca ww. prawo jest jedyną osobą uprawnioną do używania lokalu i podlega takiej samej ochronie przed osobami trzecimi jak właściciel. Innymi słowy może korzystać np. z ochrony sądowej- wnosić o zwrot bezprawnie zajętego mieszkania, zaprzestanie naruszenia posiadania, itp.

Prawo to charakteryzuje się tym, że.

- nasze uprawnienia do mieszkania są słabe
- lokator nie może sprzedać, darować, zamienić ani w inny sposób zbyć prawa do mieszkania
- lokatorskiego prawa nie można obciążyć hipoteką
- mieszkanie można wynająć bez zgody spółdzielni. Wyjątkiem jest sytuacja, w której zmieniło by się przeznaczenie lokalu (np. w sytuacji wynajęcia mieszkania przedsiębiorcy- jeżeli wynajęcie zwiększyło by koszty użytkowania mieszkania, a w konsekwencji czynsz) – np. zamieszkało by tam więcej osób niż dotychczas, lokator ma obowiązek zawiadomienia o tym pisemnie spółdzielni.
- nie może być zabezpieczeniem kredytu
- prawo do lokalu nie przechodzi automatycznie na spadkobierców
- mieszkanie lokatorskie nie może być przedmiotem egzekucji (komornik może zlicytować jego zawartość, ale nie pozbawi nas prawa do mieszkania).

Prawo do lokalu nie podlega dziedziczeniu. Ustawodawca aby zabezpieczyć członków rodziny lokatora przed utratą mieszkania, ustalił, że:

- jeżeli prawo do lokalu przysługiwało wspólnie małżonkom- nie wygasa, lecz przechodzi na małżonka żyjącego- jeśli nie był członkiem spółdzielni, przysługuje mu roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni;
- w pozostałych przypadkach (bądź w przypadku niedopełnienia obowiązków przy wnoszeniu o przyznanie członkostwa) roszczenie o przyjęcie w poczet

członków spółdzielni oraz o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu, przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia ww. osób w poczet członków.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Wałczu. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków, oczywiście wtedy, gdy oboje są członkami Spółdzielni.

Ustawa przewiduje 2 możliwości wykluczenia kogoś ze spółdzielni (i tym samym pozbawienia go prawa do lokalu):

1) pierwsza grupa okoliczności dotyczy sytuacji, gdy członek Spółdzielni:

- korzysta z lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem (np. otwiera warsztat)
- zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód
- niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców (np. dewastuje klatkę schodową, windę).
- wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali – (hałasy, nachodzenie, fetor wydostający się z mieszkania itp. Wszystko co oddziałuje negatywnie na sąsiadów- powtarzające się, lub systematyczne- np. złośliwe)

2) druga sytuacja dotyczy zaległości w płatnościach na rzecz spółdzielni: opłat eksploatacyjnych (tzw. czynszu)- jeżeli zwłoka przekracza 6 miesięcy.

W obu sytuacjach uchwałę o wykluczeniu z członkostwa podejmuje Rada Nadzorcza. Od uchwały tej wykluczonemu członkowi przysługuje prawo odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Wałczu lub do Sądu Okręgowego w Koszalinie.

Skutki wydania decyzji:

- po upływie 6 miesięcy od dnia doręczenia decyzji, wygasa prawo do lokalu
- lokator ma 3 miesiące od powyższej daty na opuszczenie lokalu
- spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu (pierwszeństwo zakupu mają członkowie spółdzielni, którzy nie otrzymali jeszcze mieszkań)
- lokator otrzymuje zwrot rynkowej wartości lokalu, po potrąceniu:
 - przypadających na dane mieszkanie, a nie uiszczonych kosztów z tytułu budowy bloku.
 - nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji (jeśli budowa miała wsparcie publiczne)
 - nieuiszczone opłaty na rzecz spółdzielni (np. zaległy czynsz, który był podstawą do wykluczenia ze spółdzielni).

Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia lokalu zastępczego /socialnego.

Sposób uregulowania stanu prawnego do mieszkania typu lokatorskiego po rozwiązaniu małżeństwa.

Sytuację tę regulują przepisy zawarte w art. 13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zostało ustanowione na rzecz obojga małżonków (tzn. w czasie trwania małżeństwa), stanowi ich wspólne prawo. Wspólny jest również wkład mieszkaniowy związany z tym prawem. Dlatego też rozwiązanie małżeństwa (bądź orzeczenie przez Sąd separacji) powoduje ważne konsekwencje dla obojga byłych małżonków i pociąga za sobą konieczność uregulowania stanu prawnego do lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z wyżej podanym przepisem art.13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. W tym celu należy zgłosić się do Spółdzielni z prawomocnym orzeczeniem Sądu stwierdzającym rozwiązanie małżeństwa i poinformować, w jaki sposób byli małżonkowie zamierzają dokonać podziału majątku dorobkowego, a konkretnie chodzi o prawo do lokalu mieszkalnego i wkład mieszkaniowy związany ze spółdzielczym lokatorskim prawem do tego lokalu.

Ustalenia, któremu z byłych małżonków w wyniku rozvodu przypadło prawo do lokalu mieszkalnego wraz z wkładem mieszkaniowym, mogą być dokonane:

- dobrowolnie, gdy byli małżonkowie dojdą do porozumienia i zgodnie oświadczą, któremu z nich w wyniku rozwiązania małżeństwa przypadnie prawo do mieszkania wraz z wkładem mieszkaniowym. Oświadczenie takie byli małżonkowie powinni złożyć w obecności notariusza, który potwierdzi własnoręczność podpisów byłych małżonków pod zgodnym oświadczeniem.
- w drodze postępowania sądowego, gdy małżonkowie nie mogą dojść do porozumienia w tej kwestii. W tej sytuacji, należy złożyć do Sądu wniosek o podział tego prawa, a dowód wszczęcia postępowania należy przedstawić w Spółdzielni.

Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o której mowa wyżej w ciągu roku od dnia rozwiązania małżeństwa i nie przedstawią dowodu wszczęcia postępowania sądowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, Spółdzielnia wyznacza im dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Konsekwencją wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego jest obowiązek dobrowolnego przekazania do dyspozycji Spółdzielni zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego. W przypadku nie wydania lokalu Spółdzielnia skieruje do Sądu wniosek o eksmisję osób zajmujących lokal

mieszkalny bez tytułu prawnego (Spółdzielnia nie ma obowiązku zapewnienia lokalu zamiennego).

Reasumując:

Rozwiązanie lub unieważnienie małżeństwa powoduje konsekwencje polegające na konieczności ustalenia, któremu z byłych małżonków przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wraz z wkładem mieszkaniowym. Nie dokonanie tych ustaleń w ciągu roku od dnia rozwiązania małżeństwa, może spowodować wygaśnięcie prawa do lokalu mieszkalnego i obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni. A w przypadku nie wydania dobrowolnie lokalu wdrożenie przez Spółdzielnię postępowania sądowego zmierzającego do uzyskania wyroku eksmisyjnego osób zajmujących ten lokal bez tytułu prawnego.

Sposób uregulowania stanu prawnego do mieszkania typu lokatorskiego po śmierci małżonka, będącego członkiem Spółdzielni.

Omawiając sposób uregulowania stanu prawnego do lokalu mieszkalnego typu lokatorskiego, należy wiedzieć, że: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do członka Spółdzielni (w całości) bądź małżonków, (jeżeli prawo to zostało ustanowione na rzecz małżonków tj. w czasie trwania ich małżeństwa). Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, to w przypadku zgonu jednego z nich, prawo do lokalu nie wygasa, lecz przypada drugiemu małżonkowi, pod warunkiem spełnienia warunków określonych w art. 14 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z przepisów tych wynika, że z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską, co umożliwi przyjęcie go w poczet członków Spółdzielni. Pamiętać jednak należy, że ma tu również zastosowanie przepis art.13 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowi, że niedotrzymanie jednorocznego terminu na złożenie deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, spowoduje wyznaczenie przez Spółdzielnię dodatkowego, nie krótszego niż 6-ciomiesięcznego terminu na dopełnienie powyższych formalności, a po jego bezskutecznym upływie Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

Reasumując:

W przypadku zgonu małżonka, który był członkiem Spółdzielni, małżonek zmarłego, powinien zgłosić się do działu członkowsko-mieszkaniowego Spółdzielni (pokój nr 108) w ciągu roku od dnia śmierci współmałżonka z aktem zgonu małżonka i złożyć deklarację przystąpienia w poczet członków Spółdzielni.

W taki sposób mogą uregulować stan prawny do zajmowanego mieszkania tylko małżonkowie, którym wspólnie ze zmarłym przysługiwało prawo do tego lokalu (a więc prawo do lokalu powstało w trakcie związku małżeńskiego, a wkład

mieszkaniowy stanowił ich wspólność majątkową małżeńską). Sytuacja ta nie ma zastosowania do osób, które zawarły związek małżeński z osobą, która posiadała już wcześniej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Osoby te nie są pozbawione prawa do ubiegania się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po zmarłym współmałżonku, któremu przysługiwało prawo do tego lokalu przed zawarciem związku małżeńskiego. Mogą się ubiegać na równi z innymi osobami bliskimi. Zgodnie z postanowieniami art.15 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi dzieciom i innym osobom bliskim.

W następstwie zgonu członka Spółdzielni lub obojga małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. Wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa (tj. ze skutkiem od dnia śmierci członka lub z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków).W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, a dla zachowania powyższych roszczeń, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej (art. 15 ust. 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Osoba wywodząca swe prawa od zmarłego członka Spółdzielni, (czyli osoba bliska), winna wnieść do Sądu wnioski o stwierdzenie nabycia praw do spadku po zmarłym członku (lub obojgu zmarłych małżonkach).Sąd ustali krąg spadkobierców, którzy będą mieli prawo do spadku po zmarłym (zmarłych), w tym prawo do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

Jeżeli spadkobierca jest jeden, winien zgłosić się do Spółdzielni z prawomocnym postanowieniem Sądu stwierdzającym nabycie praw do spadku po zmarłym lub z poświadczeniem dziedziczenia sporządzonym przez notariusza, celem złożenia deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Osoba wywodząca roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni, winna zgłosić się do Spółdzielni, celem złożenia deklaracji przystąpienia do Spółdzielni z prawomocnym postanowieniem Sądu stwierdzającym krąg spadkobierców lub poświadczeniem dziedziczenia sporządzonym przez notariusza oraz zrzeczeniami pozostałych spadkobierców z przysługujących im części spadku (wkładu mieszkaniowego). Oświadczenie spadkobierców o zrzeczeniu się z przysługujących im części wkładu mieszkaniowego na rzecz osoby ubiegającej się o członkostwo w Spółdzielni i ustanowienie prawa do lokalu, winno być złożone w obecności notariusza, który stwierdzi wiarygodność złożonych podpisów, a darowizny te, należy zgłosić do właściwego Urzędu Skarbowego. Jeżeli natomiast spadkobiercy nie zamierzają zrzekać się z przysługujących im części wkładu mieszkaniowego na rzecz osoby mającej roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni, osoba ta obowiązana jest wpłacić tę część wkładu mieszkaniowego (spadkobiercy zażądają bowiem od Spółdzielni zwrotu przysługujących im na podstawie postanowienia Sądu części wkładu mieszkaniowego, a Spółdzielnia dokona tej wypłaty po wniesieniu tej części wkładu

przez osobę ubiegającą się o członkostwo i prawo do lokalu mieszkalnego). Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru osoby uprawnionej do zawarcia umowy dokona Spółdzielnia.

Reasumując:

Osoba bliska, (małżonek, któremu nie przysługiwało wspólnie z członkiem Spółdzielni prawo do lokalu, dzieci i inne osoby bliskie), która posiada roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu winna zgłosić się do Spółdzielni, celem złożenia deklaracji przystąpienia do Spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Osoba ta winna jednak wykazać, że dysponuje wkładem mieszkaniowym po zmarłym członku (lub małżonkach), a zatem winna przedstawić postanowienie Sądu stwierdzające nabycie w całości praw do spadku, zrzeczenia pozostałych spadkobierców lub uregulować wkład mieszkaniowy (bądź część, z której spadkobiercy nie zrzekli się). Pamiętaj należy, że nieuregulowanie stanu prawnego do lokalu mieszkalnego typu lokatorskiego po zmarłym (zmarłych) i zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego, może spowodować żądanie przez Spółdzielnię opróżnienia i przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni i wdrożenie postępowania sądowego zmierzającego do uzyskania wyroku eksmisyjnego.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego można, po uregulowaniu zobowiązań związanych z wybudowaniem bloku (np. wkład mieszkaniowy) oraz po spłacie zadłużenia z tytułu kosztów i opłat eksploatacyjnych przypadających na mieszkanie, przekształcić w **prawo odrębnej własności**. Wniosek należy złożyć w dziale członkowsko-mieszkaniowym. Szczegółowe informacje na temat przekształcenia można uzyskać osobiście w dziale członkowsko – mieszkaniowym, w siedzibie Spółdzielni przy ul. Wojska Polskiego 2-6, pokój nr 108 lub telefonicznie pod numerem 67 258 02 21 oraz 67 258 01 67-69 w.58.

Opracowano na podstawie:

Poradnika mieszkańca Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej www.ksm.pl

Poradnika Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej www.gdynskasm.pl

Poradnika lokatora Spółdzielni Mieszkaniowej „Regalica” w Gryfinie www.smregalica.pl

www.infor.pl

www.wikipedia.pl

Ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. z 2013, poz.1222

Statutu Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Wałczu

Ewelina Podkova- członek Zarządu