

PORÓWNANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ
<p>Jest prawem do używania lokalu przez członka spółdzielni mieszkaniowej i jego bliskich, wspólnie zamieszkałych, a w razie wygaśnięcia może przypadać ubiegającym się osobom bliskim, które mają w tym zakresie roszczenia ustawowe.</p>	<p>Jest ograniczonym prawem rzeczowym, na które składa się prawo do korzystania z lokalu oraz prawo do rozporządzania swoim prawem.</p>	<p>Posiadający prawo odrębnej własności lokalu jest właścicielem lokalu i posiada ułamkową współwłasność w częściach wspólnych nieruchomości oraz własności gruntu.</p>
<p>Jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.</p>	<p>Jest zbywalne, podlega dziedziczeniu czy egzekucji, można je obciążać np. hipoteką.</p>	<p>Jest zbywalne, podlega dziedziczeniu czy egzekucji, można je obciążać np. hipoteką.</p>
<p>Lokal można wynająć lub oddać w bezpłatne używanie, bez konieczności uzyskiwania zgody spółdzielni, jeśli nie zmienia to przeznaczenia lokalu.</p>	<p>Lokal można wynająć lub oddać w bezpłatne używanie, bez konieczności uzyskiwania zgody spółdzielni, jeśli nie zmienia to przeznaczenia lokalu.</p>	<p>Lokal można wynająć lub oddać w bezpłatne używanie, bez konieczności uzyskiwania zgody spółdzielni, jeśli nie zmienia to przeznaczenia lokalu.</p>
<p>Nie można założyć odrębnej Księgi Wieczystej dla tego prawa.</p>	<p>Można założyć Księgę Wieczystą - w dziale II ujawniona jest osoba, do której należy to prawo.</p>	<p>Założenie odrębnej księgi wieczystej następuje z mocy ustawy o s.m. Wniosek sporządza notariusz. Ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności następuje w formie aktu notarialnego. Wynagrodzenie notariusza oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.</p>
<p>Zarząd nieruchomością sprawuje Spółdzielnia.</p>	<p>Zarząd nieruchomością sprawuje Spółdzielnia.</p>	<p>Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje spółdzielnia.</p>

Właścicielem nieruchomości spółdzielnia.

jest

Właścicielem nieruchomości jest spółdzielnia

Osoba, której przysługuje to prawo może zażądać zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu.

Jeśli wszystkie wymagane warunki są spełnione (m.in. po dokonaniu wymaganych spłat) spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć taką umowę w terminie 6 miesięcy.

Osoba, której przysługuje to prawo może zażądać zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, i jeśli wszystkie wymagane warunki są spełnione (m.in. po dokonaniu wymaganych spłat) spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć taką umowę w terminie 6 miesięcy.

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. Uchwała, o której mowa wyżej nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

Spółdzielnia jest współwłaścicielem nieruchomości, natomiast wyodrębniony lokal stanowi wyłączną własność osób, na rzecz, których została ustanowiona odrębna własność lokalowa.

Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólni z nim ubiegają się o ustanowienia takiego prawa.

Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, a żaden z właścicieli nie jest członkiem spółdzielni, po ustaniu członkostwa ostatniego właściciela stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE

PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

Może przysługiwać osobie fizycznej lub małżonkom.

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

W przypadku śmierci obojga małżonków lub innej osoby uprawnionej, której dotychczas przysługiwało to prawo, osoby bliskie mają roszczenie o przyjęcie ich na członka i zawarcie umowy o ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego.

W takim przypadku pozostali spadkobiercy są uprawnieni wyłącznie do dziedziczenia wkładu.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

Może przysługiwać osobom fizycznym jak i prawnym, może przysługiwać w częściach ułamkowych.

W przypadku śmierci osoby, do której należy to prawo przechodzi ono na spadkobierców.

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub spółdzielni przedstawiciela wyznaczy sąd.

ODRĘBNA WŁASNOŚĆ

Może przysługiwać osobom fizycznym jak i prawnym, może przysługiwać w częściach ułamkowych.

W przypadku śmierci właściciela lokalu prawo własności przechodzi na spadkobierców.

Jeżeli prawo przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa.

**SPÓŁDZIELCZE
LOKATORSKIE
PRAWO DO LOKALU
MIESZKALNEGO**

W wyniku ustania członkostwa lub wygaśnięcia prawa w wyniku uchwały spółdzielni, (np. w wyniku 6 miesięcznych zaległości czynszowych, używania lokalu niezgodnie z przeznaczeniem).

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, jednak nie więcej niż kwota, jaką spółdzielnia otrzyma od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu (kwota ta pomniejszana jest o zobowiązania członka wobec spółdzielni).

**SPÓŁDZIELCZE
WŁASNOŚCIOWE PRAWO
DO LOKALU
MIESZKALNEGO**

W przypadku zbycia prawa np. sprzedaż, darowizna –, (wymagana jest forma aktu notarialnego).

W przypadku zbycia części ułamkowej pozostałym współuprawnionym przysługuje prawo pierwokupu.

Wygaśnięcia prawa np. zrzeczenia się prawa, co skutkuje koniecznością jego zbycia w przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, bądź jego utraty w wyniku licytacji (między innymi w trybie egzekucji za długi).

Po przetargu osobie uprawnionej spółdzielnia wypłaca wartość rynkową lokalu, jednak nie więcej niż kwota, jaką spółdzielnia otrzyma od nabywcy. Kwota ta pomniejszana jest o zobowiązania byłego posiadacza wobec spółdzielni. W przypadku licytacji przeprowadzonej w trybie egzekucji komorniczej, były posiadacz prawa otrzyma ewentualną różnicę pomiędzy kwotą uzyskaną w licytacji a jego zobowiązaniami wobec

ODRĘBNA WŁASNOŚĆ

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego. W celu zaspokojenia długów z tytułu opłat za korzystanie z lokalu spółdzielnia może wszcząć egzekucję komorniczą z posiadanego przez dłużnika prawa odrębnej własności.

spółdzielni i innych wierzycieli oraz kosztami egzekucji.

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE

PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów z związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów z związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów z związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art.5 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o

ODRĘBNA WŁASNOŚĆ

Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów z związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów z związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach z związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby

<p>Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.</p>	<p>spółdzielniach mieszkaniowych.</p> <p>Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.</p>	<p>zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art.5 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.</p> <p>Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.</p>
--	---	---

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 Podkowa- członek Zarządu