

Informacja o przekształceniach własnościowych gruntu i przekształceniach własnościowych lokali mieszkalnych.

Każda nieruchomość w Spółdzielni jest oznaczona w Księgach Wieczystych prowadzonych przez odpowiedni Sąd (księga wieczysta dla nieruchomości), w której Sąd sukcesywnie na podstawie aktów notarialnych ustanawiania i przenoszenia własności lokali mieszkalnych dokonuje aktualizacji ułamkowych udziałów poszczególnych współwłaścicieli nieruchomości.

Właściciele wyodrębnionych lokali są współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, stanowiącej grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali¹.

W Spółdzielni w każdej nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi trwa proces wyodrębniania własności lokali, który zwiększa sumaryczny ułamkowy udział właścicieli lokali nieruchomości wspólnej a zmniejsza ułamkowy udział Spółdzielni wynikający z sumy udziałów lokali zajmowanych na zasadach spółdzielczych własnościowych i lokatorskich praw do lokali.

Art. 3 Prawa Spółdzielczego stanowi, że majątek spółdzielni jest prywatną własnością członków, więc należy mieć świadomość że „Spółdzielnia” to nie Zarząd i pracownicy Spółdzielni lecz współwłasność wszystkich osób posiadających prawa do lokali, w tym wszystkich członków spółdzielni.

Zarząd prowadzi jedynie zarządzanie nieruchomościami na podstawie przepisów prawnych oraz w ramach uchwał Walnego Zgromadzenia i uchwał Rady Nadzorczej.

Stan właścicielski gruntu w poszczególnych nieruchomościach na dzień 14.01.2019r. przedstawia tabela:

Lp.	Nieruchomości mieszkalne	Nr działki ewidencyjnej	Obręb	Nr Księgi Wieczystej dla nieruchomości	Tytuł prawny do gruntu	Powierzchnia działki wg. Księg Wieczystych w m ²	Udział SM Bieżące w nieruchomości wspólnej	Suma udziałów w nieruchomości wspólnej właścicieli lokali
1	Strusia 3 i 4	160/3	8	KR1P/00327798/3	Współwłasność w częściach ułamkowych osób fizycznych i Spółdzielni	8 235	68,57%	31,43%
2	Strusia 9, 10 i 11	154/4	8	KR1P/00336778/3		14 585	67,62%	32,38%
3	Strusia 14, 15 i 16	149/6	8	KR1P/00338898/4		14 850	72,70%	27,30%
4	Strusia 6	158	8	KR1P/00281065/1		7 060	72,83%	27,17%
5	Strusia 7	154/3	8	KR1P/00338176/7		6 706	72,16%	27,84%
6	Strusia 18	149/5	8	KR1P/00367606/3		5 847	74,25%	25,75%
7	Kalinowe 3, 7, 8, 9 i 10	124	8	KR1P/00264332/9		17 275	70,38%	29,62%
8	Kalinowe 19, 20, 21, 22, i 23	136/8	8	KR1P/00330779/8		17 000	75,29%	24,71%
9	Kombatantów 2,3,4,5,6,7,9,10,11 i 12	311/9	2	KR1P/00331423/5		88 061	60,02%	39,98%
10	Na Lotnisku 9	170	8	KR1P/00181899/5		2 409	73,00%	27,00%
11	Na Lotnisku 16	178	8	KR1P/00340535/9		2 158	69,52%	30,48%
12	Na Lotnisku 19, 20 i 21	253	8	KR1P/00367605/6		11 680	76,77%	23,23%
13	Wysokie 1, 2, 4,12 i 13	103/9	8	KR1P/00367607/0		18 075	72,34%	27,66%
14	Wysokie 3a, 3b, 3c	103/7	8	KR1P/00367608/7		10 359	39,58%	60,42%
15	Wysokie 8, 9 i 10	115	8	KR1P/00049667/3		6 570	80,00%	20,00%
	Razem					230 870	70,77%	29,23%

¹ Art. 3 ust 2. Ustawy o własności lokali

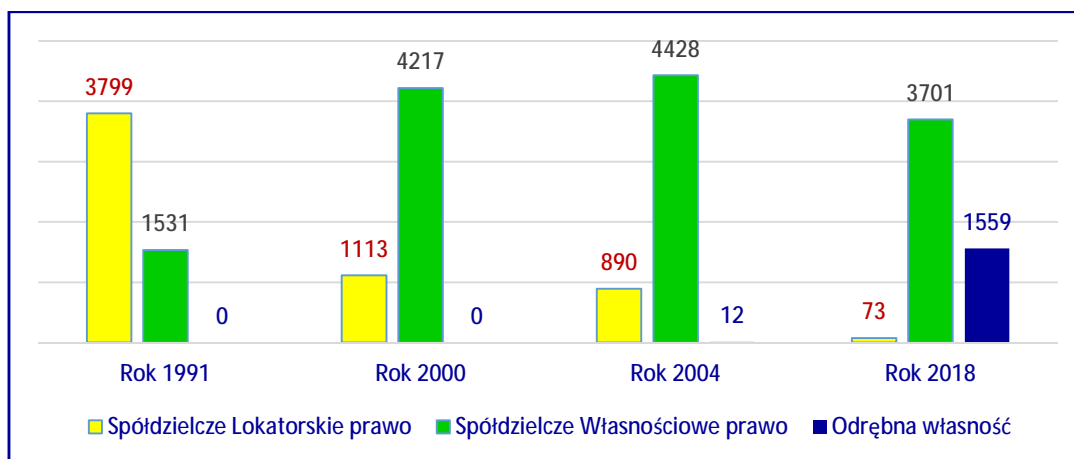
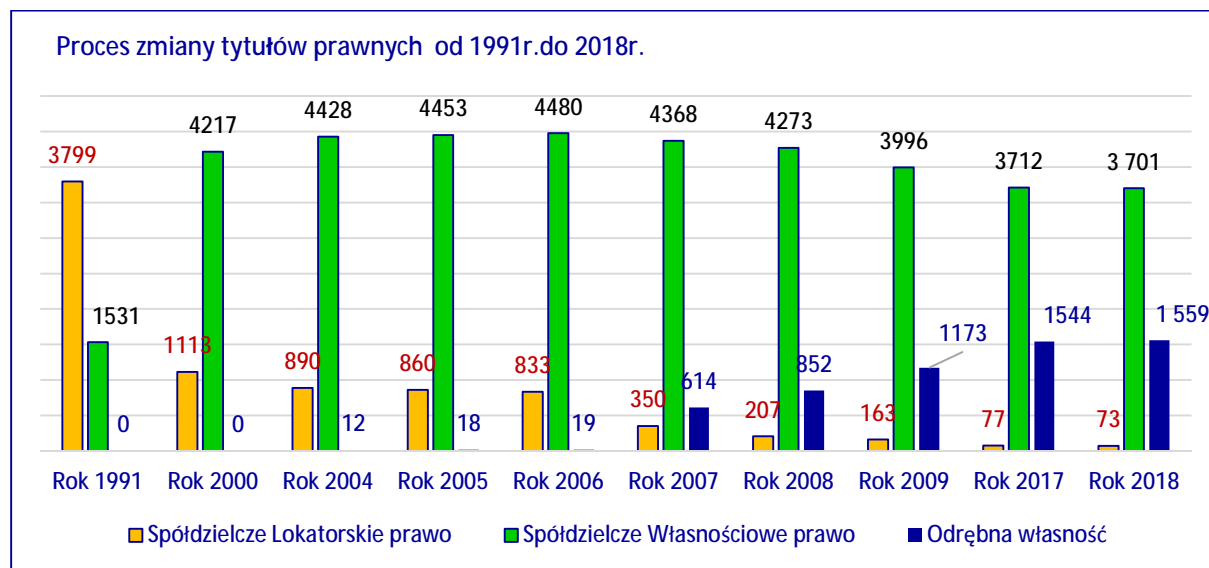
Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

W Spółdzielni w każdej nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi trwa proces uzyskiwania własności lokali, który zwiększa sumaryczny ułamkowy udział właścicieli lokali nieruchomości wspólnej (29,23%) a maleje ułamkowy udział Spółdzielni wynikający z sumy udziałów lokali zajmowanych na zasadach spółdzielczych własnościowych i lokatorskich praw do lokali.

Ta druga sumaryczna część ułamkowej własności gruntu (70,77 %) jest własnością Spółdzielni, czyli współwłasnością osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali.

Poza powyższymi zmianami praw do gruntu w Spółdzielni trwa proces przekształcania praw do lokali ze spółdzielczych praw (własnościowe i lokatorskie) na prawo własności odrębnej.

Postęp procesu przekształceń praw do lokali



Jak wynika z powyższej graficznej historii przekształceń praw do 5333 lokali mieszkalnych w latach 1991 – 2018 (14.12.2018r):

- w latach 1991 - 2000 (do dnia 15 grudnia 2000r. uchwalenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) w ciągu 10 lat nastąpiła znaczna zmiana liczby spółdzielczych lokatorskich praw na spółdzielcze własnościowe prawa (2686 praw do lokali)
- od roku 2004 następowało ustanawianie i przenoszenie praw własności lokali (w roku 2004 r było 12 lokali na własność ,a w 2018 było już 1559 lokali na własność.

W tym miejscu może powstać pytanie jaka jest różnica pomiędzy własnością lokalu a spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu ?

Czy może należałoby uzyskać prawo odrębnej własności lokalu mojego lokalu ?

Ale ile to kosztuje i jak to zrobić ?

Różnice pomiędzy własnością lokalu a spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu zostały przedstawione w formie tabeli.

I.p.	Wyszczególnienie cech praw do lokali	Spółdzielcze Lokatorskie prawo	Spółdzielcze Własnościowe prawo	Prawo odrębnej własności lokalu
1	Właściciel lokalu	Spółdzielnia	Osoba fizyczna lub prawna	Osoba fizyczna lub prawna
2	Właściciel gruntu i części wspólnych budynku	Spółdzielnia	Spółdzielnia	Osoba fizyczna lub prawna
3	Obowiązek posiadania członkostwa	Tak	Tak	Nie - ale jest możliwość
4	Ustawowa utrata członkostwa po zbyciu lokalu	Tak	Tak	Tak
5	Sprzedaż (aktem notarialnym)	Nie	Tak	Tak
6	Darowizna (aktem notarialnym)	Nie	Tak	Tak
7	Zamiana (aktem notarialnym)	Nie	Tak	Tak
8	Wynajęcie lokalu w części	Tak	Tak	Tak
9	Wynajęcie lokalu w całości	Tak	Tak	Tak
10	Dziedziczenie (postanowienie Sądu)	Nie	Tak	Tak
11	Współwłasność w częściach ułamkowych	Nie	Tak	Tak
12	Możliwość sądowej sprzedaży lokalu (egzekucja)	Nie	Tak	Tak
13	Możliwość wykonania eksmisji (po wyroku Sądu)	Tak	Nie	Nie
14	Możliwość założenia Księgi Wieczystej	Nie	Tak	Tak - Obowiązek
15	Możliwość uzyskania kredytu i zabezpieczenie go hipoteką (dotyczy lokalu)	Nie	Tak	Tak
16	Zyski z działalności Spółdzielni	Korzysta	Korzysta	Korzysta członek SM
17	Pożytki z nieruchomości wspólnej	Korzysta	Korzysta	Korzysta
18	Konieczność udostępnienia lokalu	Tak	Tak	Tak
19	Zarządca nieruchomości	Spółdzielnia	Spółdzielnia	Spółdzielnia

Jak widać w powyższej tabeli:

- różnice pomiędzy spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu a prawem własności są bardzo istotne.
- różnice pomiędzy spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu a prawem własności są mało istotne.

Proces zmian tytułów spółdzielczych lokatorskich praw do lokali na prawo własności zwolnił tempo prawdopodobnie z przyczyn niewielkiej liczby tych lokali.

Natomiast proces zmian tytułów spółdzielczych własnościowych praw do lokali na prawo własności również zwolnił tempo prawdopodobnie z przyczyn niewielkiej różnic prawnych jakie są pomiędzy tymi prawami.

Wobec tego decyzję czy może należałoby uzyskać prawo odrębnej własności lokalu mojego lokalu pozostawiamy Państwu.

Aby rozpocząć proces ustanowienia i przeniesienia obecnie posiadanego spółdzielczego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności należy złożyć w Spółdzielni odpowiedni wniosek, który można otrzymać w biurze Spółdzielni lub wydrukować sobie z naszej strony internetowej – wzory wniosków - zakładka Sprawy Członkowskie

Strona główna	Informacje - CO? GDZIE? JAK?	Napisz do nas
Kraków zaangaż	Gdzie załatwiamy sprawę	
	Ważne Porady Ogólne	
Menu witryny	Sprawy Techniczne	złonkowskie
O SM "Bieńczyce" »	Sprawy Administracyjne	
Struktura zasobów	Sprawy Finansowe	
Stan prawny gruntów	Sprawy Członkowskie	
	Dziennik podawczy i przyjęcia stron	
	UWAGA !!!!	

Ustawowy termin załatwienia wynosi 6 miesięcy od daty złożenia wniosku, lecz Zarząd Spółdzielni na prośbę osób zainteresowanych załatwia te sprawy bez zbędnej zwłoki.

Ponadto informujemy, że po ustaleniach z Kancelarią Notarialną zapewniającą obsługę prawną Spółdzielni, że ci z Państwa, którzy zdecydują się w pierwszym kwartale 2019 r. złożyć wniosek o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności tego lokalu będą korzystać z promocyjnych warunków.

Informację na ten temat można uzyskać telefonicznie pod nr 12 349-78-14.