

7. 3) Prawo odrębnej własności lokalu

§ 83

1.Odrębna własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu z tego powodu.

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego.

2.Przeniesienie własności lokalu na rzecz człowieka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia zezwalającej na zbycie nieruchomości.

3.Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym w art. 1 ust. 3 oraz w art. 27 ust 2 Ustawy, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

4.Powstanie odrębnej własności lokalu następuje z chwilą dokonania wpisu do księgi wieczystej.

§ 84

1.W razie wyodrębnienia własności lokali, właścicielowi lokalu przysuguje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia wspólnoty nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

2.Nieruchomość wspólna stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie są używane wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

3.Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tej części powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

4.Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tej części powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w tej nieruchomości.

5.Spółdzielnia jest właścicielem samodzielnych lokali nie wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej.

6.Udział Spółdzielni w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej samodzielnych lokali nie wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tej części powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi – z zastrzeżeniem art. 42 ust 6 Ustawy.

7.Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3 i 5 niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych – z zastrzeżeniem art. 42 ust 6 Ustawy.

8.Podstawą do określenia powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych jest inwentaryzacja architektoniczna posiadana przez Spółdzielnię – z zastrzeżeniem art. 42 ust 6 Ustawy.

§ 85

1. Spółdzielni, jako dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do nie wyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków.
2. Jeżeli do wyodrębnienia własności lokali dochodzi sukcesywnie, właściciele lokali już wyodrębnionych nie są stronami umów o wyodrębnieniu dalszych lokali.

§ 86

Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 47 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 87

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażąco lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu podać sprzedaż lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 za Spółdzielnią jako właściciela lokali składa Rada Nadzorcza.
3. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysuguje prawo do lokalu zamiennego.

§ 88

Przepisy art. 18-22, art. 23 ust. 2, art. 24, art. 24¹, art. 26 i art. 27 Ustawy stosuje się odpowiednio do udziałowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.