

Rozdział 21. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Art. 17¹. [Umowa, treść prawa]

1. (uchylony)
2. (uchylony)
3. (uchylony)
4. (uchylony)
5. (uchylony)
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

Art. 17². [Zbycie prawa]

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. (utracił moc)
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
5. (uchylony)
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostającym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysuguje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

Art. 17³. (uchylony)

Art. 17⁴. (uchylony)

Art. 17⁵. (uchylony)

Art. 17⁶. [Rejestr lokali] Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali, dla których zostały zaoszczędzone oddzielne księgi wieczyste.

Art. 17⁷. [Rozliczenie kosztów budowy]

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstaje różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członkiem albo osobą niebędącą członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysuguje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Art. 17⁸.

1. (uchylony)
2. (uchylony)
3. (uchylony)

Art. 17⁹. [Kilku spadkobierców]

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, w tym z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Art. 17¹⁰. [Przesądki przymusowej sprzedaży lokalu]

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązkowi porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z zażądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

Art. 17¹¹. [Wartość prawa]

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, cząstkę wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie została spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1.

Art. 17¹². [Hipoteka]

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana udzielić osobie uprawnionej wartości nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 1711 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

Art. 17¹³. [Egzekucja]

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio

przepisy o egzekucji z nieruchomości.

Art. 17¹⁴. [Umowa przeniesienia w?asno?ci]

1. Na pisemne ??danie cz?onka lub osoby nieb?d?cej cz?onkiem spółdzielni, którym przys?uguje spółdzielcze w?asno?ciowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowi?zana zawrze? umow? przeniesienia w?asno?ci lokalu po dokonaniu przez niego:

1) sp?aty przypadaj?cych na ten lokal cz??ci zobowi?za? spółdzielni zwi?zanych z budow?, w tym w szczególno?ci odpowiedniej cz??ci zad?u?enia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;

2) sp?aty zad?u?enia z tytu?u op?at, o których mowa w art. 4 ust. 1.

11. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umow?, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesi?cy od dnia z?o?enia wniosku przez osob? uprawnion?, chyba ?e nieruchomo?? posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomo?ciami lub spółdzielnia nie przys?uguje prawo w?asno?ci lub u?ytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowa?a budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogó? czynno?ci notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty s?dowe w post?powaniu wieczystoksi?gowym obci??aj? osob?, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia w?asno?ci lokalu.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogó? czynno?ci notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za prac?, o którym mowa w ustawie z dnia 10 pa?dziernika 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za prac?.

Art. 17¹⁵. [Miejsca postojowe]

1. Na pisemne ??danie cz?onka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby nieb?d?cej cz?onkiem spółdzielni, którym przys?uguje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym gara?u, spółdzielnia jest obowi?zana przenie?? na te osoby u?amkowy udzia? we wspó?w?asno?ci tego gara?u, przy zachowaniu zasady, je?eli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, ?e udzia?y przypadaj?ce na ka?de miejsce postojowe s? równe, po dokonaniu przez nich sp?at, o których mowa w art. 17¹⁴ ust. 1.

2. Koszty ustanowienia odr?bnej w?asno?ci wielostanowiskowego gara?u stanowi?cego wspó?w?asno?? osób, o których mowa w ust. 1, pokrywaj? w odpowiednich u?amkowych cz??ciach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17¹⁴ ust. 2 i 3.

Art. 17¹⁶. [Wynajmowanie lokalu]

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezp?atne u?ywanie przez cz?onka albo osob? nieb?d?c? cz?onkiem spółdzielni, której przys?uguje spółdzielcze w?asno?ciowe prawo do lokalu, ca?ego lub cz??ci lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba ?e by?oby to zwi?zane ze zmian? sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu b?d? jego cz??ci. Je?eli wynaj?cie lub oddanie w bezp?atne u?ywanie mia?oby wp?yw na wysoko?? op?at na rzecz spółdzielni, osoby te obowi?zane s? do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynno?ci.

2. Umowy zawarte przez cz?onka albo osob? nieb?d?c? cz?onkiem spółdzielni, której przys?uguje spółdzielcze w?asno?ciowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego cz??ci wygasaj? najpó?niej z chwil? wyga?ni?cia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

Art. 17¹⁷. [Odr?bna w?asno?? lokalu]

Je?eli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynno?ci prawnej, ustanowi?a dla siebie odr?bn?

własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysuguje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysuguje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

Art. 17¹⁸. [Przekształcenie prawa]

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywca budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnią mieszkaniową, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową bytemu członkowi przysuguje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysuguje o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Art. 17¹⁹. [Odesłanie]

Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹-17¹³ i art. 17¹⁶-17¹⁸ stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolno stojących.