Sposób na skuteczne przekształcenie spółdzielni mieszkaniowej we wspólnotę

Z dużych spółdzielni mieszkaniowych, w zasobach których są obecnie całe osiedla budynków, może wyodrębnić się więcej wspólnot niż jedna.

Powstanie wspólnoty mieszkaniowej zamiast spółdzielni jest dla właścicieli lokali o tyle kuszące, że to wspólnota daje możliwość kontroli sposobu wydatkowania pieniędzy z tytułu wpłacanych zaliczek oraz podejmowania decyzji związanych z zarządzaniem daną nieruchomością, czyli de facto daje wpływ na sprawy dotyczące bezpośrednio mieszkańców. Przepisy nie formułują jednak wprost odpowiedzi na wszystkie pytania związane z powstaniem wspólnoty. Przede wszystkim w obecnie obowiązującym stanie prawnym brakuje przepisów dotyczących rozliczeń finansowych między spółdzielnią a wyodrębnioną z niej wspólnotą, dlatego przed przekształceniem warto zastanowić się jaką drogę obrać, aby efekt w postaci powstania wspólnoty był w pełni satysfakcjonujący.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych określa dwa sposoby przekształcenia się spółdzielni we wspólnotę.

Wszystkie lokale przejęte na własność

Z przekształceniem spółdzielni we wspólnotę mamy do czynienia niewątpliwie wraz z wyodrębnieniem własności wszystkich lokali, które były przedmiotem spółdzielczego prawa do lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Następuje to wraz z wykupieniem na własność ostatniego z nich. Nie ma tu znaczenia istnienie lub ustanie członkostwa w spółdzielni właścicieli takich lokali, istotne jest jedynie aby wszystkie lokale stanowiły przedmiot prawa własności.

Wspólnota taka co do zasady obejmować może jeden budynek wraz z gruntem do niego przynależnym. Wspólnota może jednak obejmować i więcej budynków jeśli budynki te są tak posadowione, że ich rozdzielenie nie jest możliwe lub kiedy działka na której budynek jest posadowiony nie ma dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej. Z tego wniosek, że z dużych spółdzielni mieszkaniowych, w zasobach których są obecnie całe osiedla budynków, może wyodrębnić się więcej wspólnot niż jedna.

Uchwała większości właścicieli

Aby powstała wspólnota nie trzeba jednak czekać na spełnienie się przesłanki w postaci wyodrębnienia wszystkich lokali w danym budynku lub ich zespole.

Wystarczy bowiem, aby większość właścicieli lokali (obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej) podjęła uchwałę, zgodnie z którą w zakresie ich praw i obowiązków jak i zarządu nieruchomością wspólną zastosowanie miały przepisy ustawy o własności lokali.

Zgodnie z tym trybem to większość właścicieli lokali w danym budynku (budynkach) decyduje o powstaniu wspólnoty mieszkaniowej.

Skutki wyodrębnienia

Poza nowopowstałą wspólnotą (zarówno w przypadku powstania na skutek przekształcenia wszystkich lokali we własność jak i na skutek podjęcia uchwały przez większość właścicieli) znajdzie się część mienia funkcjonalnie związanego ze wspólnotą. Przy spółdzielni pozostaną bowiem zgodnie z przepisami lokale niewyodrębnione, lokale użytkowe służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz nieruchomości niezabudowane (np. parkingi, lokale użytkowe, lokale przeznaczone na działalność administracyjną czy kulturalno-oświatową, tereny zielone). Nierzadko więc przy spółdzielni (nawet członku nowej wspólnoty) pozostaną najcenniejsze i najbardziej dochodowe aktywa, podczas gdy to właściciele lokali muszą i tak wspólnie uczestniczyć w wydatkach związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem.

Co do sprawowania zarządu spółdzielnia będzie go pełnić we wspólnocie tak długo, jak innej decyzji nie podejmie większość właścicieli lokali. Rzadko jednak zdarza się, że wspólnota nie korzysta z przysługującego jej uprawnienia zmiany zarządu. Wraz z wyodrębnieniem się wspólnoty zarząd przejęty zostaje zazwyczaj przez zewnętrzny podmiot lub samych członków wspólnoty.

W razie przekształcenia spółdzielni we wspólnotę członkowie nowopowstałej wspólnoty nie tracą automatycznie członkostwa w spółdzielni. W praktyce decyzja czy pozostaną oni nadal członami spółdzielni, czy z członkostwa zrezygnują zależeć będzie wyłącznie od właścicieli lokali. Rezygnacja z członkostwa z kolei wiąże się z obowiązkiem po stronie spółdzielni w postaci zwrotu udziałów na rzecz byłego jej członka. Powstanie wspólnoty i w tym aspekcie może okazać się dla spółdzielni dotkliwe.

Jeden krok więcej, czyli podział

Dłuższym trybem powstania wspólnoty jest najpierw podział spółdzielni i na skutek podziału powstanie nowej spółdzielni, a następnie przekształcenie tak powstałej nowej spółdzielni we wspólnotę.

Podział spółdzielni odbywa się na podstawie uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni. Procedura może zostać zainicjowana przez tych członków spółdzielni (nawet członków stanowiących mniejszość), którzy są związani prawami i obowiązkami majątkowymi z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo częścią jej majątku, która nadaje się do takiego wyodrębnienia. Walne zgromadzenie spółdzielni może podjąć uchwałę odmawiającą podziału tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej spółdzielni lub istotne interesy jej członków. Odmowa pozwala zainteresowanym podziałem członkom spółdzielni w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia na wystąpienie do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale. Brak reakcji spółdzielni na wniosek w ciągu trzech miesięcy uprawnia również zainteresowanych do wystąpienia do sądu.

Analogiczne procedury obowiązują, gdy uchwała walnego zgromadzenia jest niepełna (np. nie ma w niej planu podziału składników majątkowych).

Z wydzielonej części spółdzielni zostaje utworzona nowa spółdzielnia mieszkaniowa. Na tak powstałą spółdzielnię przechodzą, z chwilą jej zarejestrowania, wynikające z planu podziału składniki majątkowe, prawa oraz zobowiązania. W ten sposób wierzyciele i dłużnicy dotychczasowej spółdzielni stają się stronami umów z nową spółdzielnią. Warto pamiętać, że za zobowiązania powstałe przed podziałem spółdzielni ta dotychczasowa, dzielona, a także nowo powstała odpowiadają solidarnie. To na etapie uchwalenia planu podziału decydują się losy majątku należącego do „starej" spółdzielni, które przypadną w udziale tej nowoutworzonej. Wraz z dokonaniem podziału spółdzielnia traci członków, którzy przechodzą do nowej spółdzielni. Niezwłocznie po podjęciu przez walne zgromadzenie uchwały o podziale spółdzielni zbiera się bowiem zebranie członków przechodzących do powstającej spółdzielni. Uchwala ono statut powstającej spółdzielni i dokonuje wyboru jej organów.

Nic nie stoi na przeszkodzie, aby tak utworzona nowa spółdzielnia, wyposażona w wymieniony w planie podziału majątek, została następnie przekształcona we wspólnotę, w trybie podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali lub poprzez przekształcenie we własność wszystkich lokali, jak opisane to zostało wyżej.

Podjęcie dodatkowego kroku w postaci powstania najpierw wydzielonej spółdzielni z myślą o jej przekształcenie we wspólnotę daje większą szansę na to, że majątek przypisany mniejszej, likwidowanej w efekcie, spółdzielni przypadnie w całości nowej wspólnocie.

Zdaniem autorki

Wiele spółdzielni, głównie z obawy przed zmianą zarządcy, którego to funkcję sama piastuję, blokuje wyodrębnienie odrębnej własności wybranych lokali np. lokali o przeznaczeniu użytkowym. W ten sposób blokuje przejęcie we własność wszystkich lokali, co jest warunkiem automatycznego przekształcenia spółdzielni we wspólnoty. Z punktu widzenia interesów właścicieli lokali dążących najczęściej do jak najszybszego powstania wspólnoty może się to wydawać niekorzystne. Ci jednak zawsze mogą w takiej sytuacji podjąć uchwałę większościową lub wybrać bardziej czasochłonny lecz, z majątkowego punktu widzenia, korzystniejszy dla nich tryb tj. wydzielenie się mniejszej spółdzielni, a dopiero potem przekształcenie.

Z punktu widzenia interesów spółdzielni takie blokowanie przekształcenia nie jest zrozumiałe. Sama utrata zarządu nad wydzieloną nieruchomością może nie być konsekwencją tak dotkliwą, jak ewentualna utrata majątku, która może nastąpić w przypadku obrania przez właścicieli lokali (zirytowanych blokowaniem przez spółdzielnię przejęcia na własność wszystkich lokali) trybu przekształcenia przez podział, jaki opisałam obok.

Niezależnie od tego warto śledzić na bieżąco prace toczące się w Sejmie nad zmianami przepisów dotyczących powstania wspólnot (ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych). Prace nad zmianami przepisów m.in. w tym zakresie podejmowane były wielokrotnie i choć ostatni

projekt ustawy wycofany został z prac sejmowych z końcem sierpnia można spodziewać się kolejnych prób zmian w obowiązujących przepisach.

Wraz z wyodrębnieniem się wspólnoty zarząd przejęty zostaje zazwyczaj przez zewnętrzny podmiot lub samych członków wspólnoty.

Autor: Agata Pawlak-Jaszczak, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy