

## **Zasady przekształcenia bloku spółdzielczego we Wspólnotę Mieszkaniową.**

Jak powinna wyglądać procedura krok po kroku przekształcenia bloku spółdzielczego we wspólnotę i jakie dokumenty powinny temu towarzyszyć, aby spółdzielnia nie podważyła tej decyzji?

### **Odpowiedź:**

Podstawowe znaczenie ma ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, która określa dwa przypadki, gdy wspólnota może się ze spółdzielni wyodrębnić. Staje się tak automatycznie, gdy wszystkie lokale w określonej nieruchomości zostaną wyodrębnione, co potwierdza poniższy artykuł:

Art. 26. 1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

Jeśli została wyodrębniona większość lokali (liczona udziałami w nieruchomości wspólnej) to ma zastosowanie art. 24(1): 1. 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. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.

Jeśli zachodzi pierwszy przypadek, to zarząd spółdzielni ma obowiązek zwołać zebranie i powinien wyjaśnić członkom wspólnoty jakie kroki mają podjąć, aby proces przekształcania zakończyć.

Gdy nie wszystkie lokale zostały wyodrębnione, to inicjatywa jest po stronie właścicieli – mając ponad połowę udziałów powinni zwołać zebranie i jeżeli zechcą przejść na zarządzanie oparte na ustawie o własności lokali to powinni podjąć uchwałę, o której mowa w art. 24(1). Pamiętać jednak należy, że wielu ekspertów uważa, że forma „spółdzielcza” jest korzystniejsza niż „wspólnotowa”. Warto poprosić o udział w zebraniu licencjonowanego zarządcę nieruchomości – on wyjaśni nie tylko konsekwencje podjęcia uchwały o „odejściu” ze spółdzielni, ale pomoże prawidłowo przygotować potrzebne dokumenty.

*Janusz Gdański Redaktor współpracujący z Portalem Zarządzania Nieruchomościami  
www.zarzaczy.com.pl*