

D.PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

§ 48.

Spółdzielnia realizując program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków zawiera z członkiem Spółdzielni umowę pisemną o budowę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego względnie lokalu o innym przeznaczeniu, a także miejsca postojowego stanowiącego ułamek udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.

§ 49.

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie
 - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne warunki, a w szczególności dotyczące:
 - a) rodzaju prawa do gruntu, na których usytuowany jest budynek,
 - b) terminów wpłat wkładu budowlanego,
 - c) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
 - d) terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
 - e) kosztów związanych z ustanowieniem na rzecz odrębnej własności.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 50.

1. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu,
 - 2) ostateczne – w terminie określonym w § 49 ust. 2.
2. Wkład budowlany odpowiada całemu kosztowi budowy ustalonym po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego przypadającemu na lokal będący przedmiotem odrębnej własności.
3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo odrębnej własności do lokalu.
4. Termin wpłat wkładu budowlanego określa umowa, o której mowa w § 49.

§ 51.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 49, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 52.

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą za stron na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego. Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu w umowie wymienionej w § 49.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyny leżącej po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 49 ust. 1 pkt. 1 i 5b, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

§ 53.

1. Umowa o ustanowieniu na rzecz członka odrębnej własności lokalu powinna być zawarta najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu lub uzyskaniu przez Spółdzielnię pozwolenia na użytkowanie budynku, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest ono wymagane.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności również w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Przez umowę wymienioną w ust.1 ustala się, że Spółdzielnia przenosi na rzecz członka odrębną własność lokalu, pomieszczenia przynależne oraz udziały w pomieszczeniach wspólnych wraz z udziałem w gruncie..

§ 54.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o stanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.

§ 55.

1. Ustanowiona na rzecz członka Spółdzielni odrębna własność lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie odrębnej własności następuje w formie aktu notarialnego.

§ 56.

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, póź. 203) z zastrzeżeniami, o których mowa w ust. 2-5.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali, jest wykonywany przez Spółdzielnię, jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni.
3. Jednakże przepisów ustawy wymienionej w ust. 1 o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli oraz o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1^a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.

4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy wymienionej w ust. 1, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej, obliczonej według wielkości udziałów w tej nieruchomości.
5. W odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej.

§ 57.

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

§ 58.

Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.