

BROSZURA INFORMACYJNA

Mieszkanie spółdzielcze lokatorskie

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu to niezbywalne i niepodlegające dziedziczeniu prawo, które nie jest własnością. Członek spółdzielni ma prawo w nim mieszkać, a właścicielem nieruchomości pozostaje spółdzielnia. Lokator nie może go sprzedać ani zabezpieczyć pod kredyt hipoteczny, jest ono jednak chronione przed egzekucją komorniczą.

Najważniejsze cechy i zasady

- **Prawo użytkowania:** Jest to struktura najbardziej zbliżona do długoterminowego najmu. Może być przyznane członkowi spółdzielni lub małżonkom.
- **Brak możliwości sprzedaży:** Prawa nie można zbyć, darować ani obciążyć hipoteką.
- **Brak dziedziczenia:** Prawo lokatorskie wygasa z chwilą śmierci członka spółdzielni (lub obojga małżonków) i nie wchodzi w skład spadku.
- **Ochrona przed komornikiem:** Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie podlega egzekucji komorniczej za długi osobiste.

Co dzieje się po śmierci lokatora?

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ma szczególny charakter. Nie jest prawem własności i nie można go swobodnie sprzedać ani odziedziczyć tak jak mieszkania stanowiącego odrębną własność. Jeżeli osoba, której przysługiwało to prawo, umiera, prawo lokatorskie co do zasady wygasa, a dalsze korzystanie z lokalu wymaga przeprowadzenia procedury przewidzianej w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie oznacza to jednak automatycznej utraty mieszkania przez rodzinę. Art. 15 ust. 2 ustawy przewiduje, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wskutek śmierci uprawnionego roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie takiego prawa przysługuje osobom bliskim.

Osobą bliską w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu. W praktyce oznacza to, że w opisanej sytuacji roszczenie mogą zgłosić m.in. córka zmarłej, syn zmarłej oraz wnuki zmarłej po nieżyjącej córce.

Sam fakt stałego zamieszkiwania w lokalu ma bardzo duże znaczenie praktyczne, ale nie zawsze wyłącza roszczenia innych osób bliskich. Jeżeli do spółdzielni zgłosi się tylko jedna osoba bliska, procedura jest zwykle prostsza. Jeżeli zgłosi się kilka osób, trzeba liczyć się z koniecznością rozstrzygnięcia sporu przez sąd albo, po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez spółdzielnię na wystąpienie do sądu, z wyborem dokonany przez spółdzielnię.

Najważniejszy termin to rok od wygaśnięcia prawa, a w sprawie po [śmierci członka spółdzielni](#) będzie to co do zasady rok od dnia śmierci uprawnionego. W tym czasie osoba bliska powinna złożyć w spółdzielni pisemne zapewnienie o gotowości

zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Po zmianach obowiązujących od 2017 r. do zachowania roszczenia nie wymaga się już złożenia deklaracji członkowskiej ani zapłaty wpisowego. Nie oznacza to jednak, że wystarczy ustna rozmowa w administracji. Pismo należy złożyć w sposób umożliwiający wykazanie daty jego doręczenia, np. osobiście za potwierdzeniem wpływu albo listem poleconym.

Do pisma warto dołączyć: odpis aktu zgonu, dokumenty potwierdzające pokrewieństwo lub inną podstawę uznania za osobę bliską, informację o zamieszkiwaniu w lokalu, numer lokalu, dane kontaktowe oraz prośbę o wskazanie dalszych dokumentów wymaganych przez statut lub regulaminy spółdzielni. Jeżeli spółdzielnia żąda dokumentów spadkowych, trzeba odróżnić je od samego roszczenia do lokalu: postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku albo akt poświadczenia dziedziczenia są szczególnie istotne dla rozliczenia wkładu mieszkaniowego.

Choć samo prawo nie przechodzi na spadkobierców, wkład mieszkaniowy (środki wpłacone do spółdzielni) wchodzi do masy spadkowej. Osoby bliskie (np. dzieci) mogą ubiegać się o przekształcenie tego prawa na swoją rzecz, składając odpowiedni wniosek do spółdzielni w terminie 1 roku od dnia śmierci członka.

Wykup i przekształcenie we własność

Mieszkanie lokatorskie można przekształcić w pełną własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Warunkiem koniecznym jest uregulowanie stanu prawnego gruntu pod budynkiem oraz spłata przypadającego na ten lokal zadłużenia spółdzielni. Jeżeli warunki te są spełnione, spółdzielnia ma obowiązek przenieść własność na lokatora w ciągu 6 miesięcy od złożenia wniosku. Koszt takiego przekształcenia jest zazwyczaj dużo niższy niż rynkowa wartość nieruchomości.