

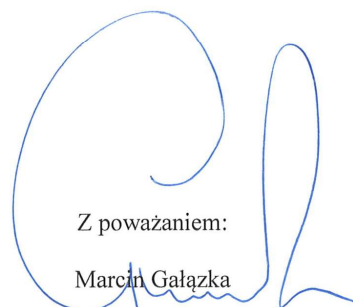
Szanowni Państwo,

Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej PAX w upadłości w Warszawie w związku z pojawiającymi się licznymi pytaniami i wątpliwościami dotyczącymi losu praw do lokali w spółdzielni w związku z ogłoszeniem jej upadłości informuje, że:

- 1) samo ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej nie ma wpływu istniejące w dacie ogłoszenia upadłości spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych w spółdzielni, to jest na spółdzielcze prawa lokatorskie i roszczenia o ich ustanowienie oraz na spółdzielcze własnościowe prawa do lokali; **prawa te nie wygasają ani nie zamieniają się w roszczenia o charakterze pieniężnym i nie podlegają zgłoszeniu do masy upadłości;**
- 2) dopiero w momencie zbycia przez Syndyka w toku czynności likwidacyjnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, na których zostały ustanowione spółdzielcze **prawa do lokali mogą one, ale nie muszą, ulec przekształceniu** zgodnie z art. 16 i art. 17¹⁸ ustawy z dnia z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z dnia 27 stycznia 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 438) w następujący sposób:
 - a) **jeśli nabywcą nieruchomości nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa**, wówczas **spółdzielcze prawa lokatorskie do lokalu mieszkalnego** albo roszczenie o ustanowienie tego prawa przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zaś **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu** przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego,
 - b) **jeśli nabywcą nieruchomości będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa**, wówczas **spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego** albo roszczenie o ustanowienie tego prawa oraz **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu** przysługuje w stosunku do tej spółdzielni, która nieruchomość nabyła,
- 3) ogłoszenie upadłości nie ma wpływu na **prawa odrębnej własności lokali**; nie ma na nie także żadnego wpływu sprzedaż przez Syndyka nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, na którym takie prawa zostały ustanowiona niezależnie od tego, czy nabywcą będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa, czy inny podmiot,
- 4) opisane wyżej zasady stosuje się także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolno stojących;
- 5) w toku postępowania upadłościowego lokale obciążone prawami spółdzielczymi, lokatorskie i tzw. własnościowe, a także lokale będące odrębną własnością nie podlegają sprzedaży na zaspokojenie długów upadłej spółdzielni wobec jej wierzycieli i przysługują uprawnionym do nich osobom bez żadnych zmian i ograniczeń, w tym co do możliwości ich zbywania innym osobom, tak samo jak przed ogłoszeniem upadłości;
- 6) zbycie lokalu na zaspokojenie długów wobec spółdzielni może nastąpić wyłącznie w wyniku postępowania wywołanego niepłaceniem przez uprawnionego do lokalu opłat za lokal po wyczerpaniu trybu procesowego i egzekucyjnego przewidzianego

przepisami Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego tak samo, jak w przypadku spółdzielni nie będącej w upadłości;

- 7) w wyniku upadłości nie ustaje prawo do lokalu jak i nie ustaje obowiązek płacenia za lokal.



Z poważaniem:
Marcin Gałązka

*Sydyk Spółdzielni Mieszkaniowej PAX w
upadłości w Warszawie*

Szanowni Państwo,

Jako Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej PAX w upadłości w Warszawie, otrzymuję od Państwa liczne pytania, w związku z ogłoszoną upadłością i skutkami jakie niesie ze sobą dla Spółdzielni i jej Członków. Dostrzegłem też dużą ilość dezinformacji jaka pojawia się najczęściej z uwagi na nieznajomość złożonego zagadnienia jakim jest postępowanie upadłościowe. Dlatego też chciałbym udzielić odpowiedzi na najczęściej pojawiające się pytania:

- 1) Czy po ogłoszeniu upadłości, zachowam moje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu?

TAK - samo ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej nie ma wpływu na istniejące w dacie ogłoszenia upadłości spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych w Spółdzielni. **Prawa te nie wygasają ani nie zamieniają się w roszczenia o charakterze pieniężnym, a zatem nie musicie Państwo składać w tym zakresie jakichkolwiek zgłoszeń wierzytelności.**

- 2) Czy w trakcie upadłości mogę wnioskować o przekształcenie mojego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu we własność?

TAK, o ile grunt na którym stoi budynek ma uregulowany stan prawny – wniosek w tym zakresie powinien być złożony do biura Spółdzielni (listownie lub osobiście) na piśmie z podpisem osoby uprawnionej, zaś wzór wniosku znajdziecie Państwo na stronie www.pax.com.pl w zakładce FORMULARZE

- 3) Czy w trakcie upadłości muszę złożyć wniosek o przekształcenie mojego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu we własność?

NIE – składanie takich wniosków jest dobrowolne, zaś ich niezłożenie nie spowoduje wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

- 4) W księdze wieczystej gruntu na którym stoi budynek, w którym mam lokal, wpisana jest hipoteka. Czy przy przekształceniu mojego spółdzielczego własnościowego prawa we własność, znajdzie się ona w mojej księdze wieczystej?

TAK, chyba że wierzyciel hipoteczny wyrazi zgodę na przekształcenie bez obciążania tą hipoteką, lub w przypadku kiedy Spółdzielnia uda się wykreślić przedmiotową hipotekę.

- 5) Co się stanie z moim spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub prawem lokatorskim gdy Syndyk sprzeda majątek Spółdzielni?

Tu sytuacja będzie różna w zależności od tego kto będzie nabywcą majątku Spółdzielni: **Jeśli majątek nabędzie inna spółdzielnia**, wówczas osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo lokatorskie, będą miały roszczenie o przyjęcie ich w poczet członków spółdzielni nabywcy i tam będą wykonywać swoje prawa.

Jeśli majątek nabędzie podmiot inny niż Spółdzielnia, wówczas spółdzielcze prawa lokatorskie z mocy prawa zmienia się w prawo najmu, zaś spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu zmienia się z mocy prawa we własność.

- 6) Czy upadłość wpływa na moje prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego?

Do miejsc postojowych i garaży, stosuje się te same reguły co opisane wcześniej w odniesieniu do lokali

- 7) Czy Syndyk zabierze lub sprzeda moje mieszkanie na spłatę długów Spółdzielni?

NIE - W toku postępowania upadłościowego lokale obciążone prawami spółdzielczymi, lokatorskie i tzw. własnościowe, a także lokale będące odrębną własnością nie podlegają sprzedaży na zaspokojenie długów upadłej spółdzielni wobec jej wierzycieli i przysługują uprawnionym do nich osobom bez żadnych zmian i ograniczeń.

- 8) Czy mogę sprzedać/darować moje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w trakcie gdy trwa postępowanie upadłościowe?

TAK – postępowanie upadłościowe nie wpływa na Państwa uprawnienia w zakresie rozporządzania swoim prawem.

- 9) Czy syndyk podniesie stawki czynszowe celem spłaty długów Spółdzielni

NIE – Państwa opłaty za lokale będą wykorzystywane tylko celem utrzymania nieruchomości Spółdzielni i pokrycia kosztów jej bieżącego funkcjonowania.

Z podważaniem:

Marcin Gałazka

Syndyk Spółdzielni Mieszkaniowej PAX
w upadłości w Warszawie