

Szanowni Państwo,

piszę w związku z pismem Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” z dnia 2 grudnia 2025 r., skierowanym do mieszkańców budynków przy ul. Jarosława Dąbrowskiego oraz pozostałych nieruchomości, chciałabym zwrócić uwagę na kilka stwierdzeń, które mogą prowadzić do mylnych wniosków i zniechęcać Państwa do ustanowienia odrębnej własności lokalu – mimo że decyzja ta leży wyłącznie w Państwa interesie.

W swoim piśmie Zarząd SM „Mokotów” udaje, że **nie ma różnicy** pomiędzy spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu a odrębną własnością. Retoryka ta ciągnie się jeszcze od czasów „panowania poprzednich Prezesów”. Minęło 25 lat i trudno zakładać, że ktoś jeszcze wierzy, iż bycie właścicielem „naprawdę” i „na niby” to to samo. Zapewne nie wierzy w to również obecny Zarząd na czele z panem Prezesem. Pytanie więc brzmi: **dlaczego tak usilnie próbuje się przekonać nas do tej tezy?**

Interes? Zapewne. Tylko czyj? Idąc tym tropem, sprawdźmy, czego nam w piśmie nie powiedziano. Na tapecie lądują **odrębna własność i prawo spółdzielcze. Co nam daje ta pierwsza?**

1. Bycie prawdziwym właścicielem mieszkania i kawałka gruntu

Po wyodrębnieniu masz mieszkanie na własność – tak jak dom czy działkę.

Masz też udział w gruncie. Spółdzielcze prawo tego nie zapewnia.

2. Większą wartość mieszkania.

Lokal z odrębną własnością jest bardziej poszukiwany, łatwiejszy do sprzedaży i zwykle wart kilkanaście procent więcej.

3. Bezpieczeństwo

Jeśli spółdzielnia popadnie w długi. Właściciel jest bezpieczny. Członek posiadacz prawa spółdzielczego – już nie.

4. Szybsze uzyskanie kredytu i swobodne dysponowanie mieszkaniem

Banki wolą pełną własność. Po wyodrębnieniu łatwiej:

- założyć hipotekę,
- dostać kredyt,
- sprzedać mieszkanie

Przy prawie spółdzielczym bywa różnie – nie każdy kupujący chce być „właścicielem na niby”.

W piśmie Zarządu nie wspomniano o żadnej z tych kwestii, co może sugerować, że wyodrębnienie niczego nie zmienia. W rzeczywistości zmienia **bardzo dużo** – i to wyłącznie na korzyść mieszkańców.

A teraz crème de la crème, czyli to, czego Zarząd nie napisał, choć powinno się znaleźć w pierwszym akapicie: przecież **my już czynszach spłacamy koszt uregulowania prawnego gruntu.**

Jednak pełnoprawnym właścicielem gruntu możemy stać się dopiero wtedy, gdy **będziemy wpisani w księgę wieczystej**.

Dziś właścicielem gruntu w KW jest *Spółdzielnia SM „Mokotów”*.

Co więc naprawdę proponuje Zarząd?

Abyśmy **zapłacili za grunt**, którego właścicielem pozostanie... on sam.

A Ty, członku – płać dalej. W zamian dostaniesz klasyczną **figę z makiem**.

Pomysł rzeczywiście godny uznania – a kreatywność Zarządu na tym się nie kończy.

Zamiast notarialnego ustanowienia odrębnej własności proponuje się nam „uproszczoną” opcję: za 300 zł założyć księgę wieczystą dla lokalu... bez przeniesienia własności gruntu. To rozwiązanie znane od dawna – być może „odkryte” na nowo przez zaprzyjaźnionego prawnika.

Tylko co to nam daje?

Prawo do lokalu **pozostaje dokładnie takie samo** jak było: spółdzielcze.

Grunt dalej należy do spółdzielni.

A my pozostajemy „właścicielami na niby”, ponosząc odpowiedzialność za długi spółdzielni.

Owszem, można próbować wziąć kredyt, mając księgę wieczystą.

Można – albo nie. Banki podchodzą do tego bardzo ostrożnie.

I trudno im się dziwić: **kto chciałby kupić rower Waldka od Mietka?**

Na zakończenie:

Jak słusznie podkreśla Zarząd, ustanowienie odrębnej własności lokalu jest prawem, a nie naszym obowiązkiem. Pamiętajmy jednak, że: **„prawo istnieje po to, aby z niego korzystać”, a „rezygnacja z własnych praw jest zawsze korzyścią dla kogoś innego.”**

Z poważaniem

Jolanta Berezowska

(niespokrewniona z żadną z osób z Rady Osiedla)