**Czy mieszkanie spółdzielcze można wynająć bez problemu?**

**Wynajem mieszkania spółdzielczego to dość częste rozwiązanie. Wzbudza ono jednak pewne wątpliwości, które wyjaśniamy.**

**Zasób mieszkaniowy krajowych spółdzielni kurczy się już od lat. Wynika to m.in. z małego zainteresowania spółdzielczym lokatorskim prawem do mieszkania w przypadku nowych inwestycji. Stosunkowo nieliczne spółdzielnie, które budują nowe lokale, często wolą to robić w modelu wolnorynkowym, konkurując z deweloperami albo od razu zakładając, że wszystkie mieszkania zostaną zakupione „na własność” przez spółdzielców. Na wielkość zasobu mieszkaniowego należącego do spółdzielni niekorzystnie wpływa również wykup starszych lokali. Jego tempo wprawdzie spadło w ostatnich latach, ale nadal jest to czynnik o dość dużym znaczeniu. Pomimo wszystkich wspomnianych okoliczności, spółdzielnie nadal dysponują zasobem mieszkaniowym liczącym około 2 mln lokali mieszkalnych. Bardzo wiele innych mieszkań należących do prywatnych właścicieli znajduje się w blokach zarządzanych przez spółdzielnie. Trudno się zatem dziwić, że w Internecie dość często znajdziemy pytania o to, czy mieszkanie spółdzielcze można wynająć bez żadnych formalności. Odpowiadamy na tak zadane pytanie, uwzględniając różne tytuły prawne członków spółdzielni do lokali.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***W swojej pierwotnej wersji, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych obligowała do uzyskania zgody na wynajem mieszkania lokatorskiego.***

l ***Obecnie obowiązują przepisy, które są bardziej korzystne dla posiadaczy spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do mieszkania.***

l ***W niektórych sytuacjach, trzeba jednak powiadomić spółdzielnię o prowadzonym wynajmie.***

***Poniżej dokładnie wyjaśniamy, kiedy mieszkanie spółdzielcze można wynająć bez zgody i powiadamiania spółdzielni mieszkaniowej.***

**Mieszkanie spółdzielcze niejedno ma imię …**

Na wstępie warto przypomnieć, że członkowie spółdzielni obecnie mogą posiadać trzy różne tytuły prawne do lokali. Chodzi o spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz prawo odrębnej własności mieszkania. Ostatnie z wymienionych praw zapewnia pełną autonomię jego posiadaczowi. „*To oznacza, że właściciel mieszkania w bloku zarządzanym przez spółdzielnię mieszkaniową (mogący jednocześnie być jej członkiem), na pewno nie musi nikogo pytać o zgodę na wynajęcie lokalu (na cele typowo mieszkaniowe)*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Ewentualne wątpliwości związane z najmem mogą dotyczyć dwóch innych praw. Pierwsze z nich, czyli spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania najbardziej przypomina najem i jest niezbywalne, a także nie podlega dziedziczeniu. Spółdzielcze własnościowe prawo dotyczące lokalu z kolei bardziej przypomina prawo własności - między innymi ze względu na swoją zbywalność, dziedziczność i możliwość obciążenia hipoteką. Warto jednak pamiętać, że właścicielem lokali udostępnianych na podstawie dwóch spółdzielczych praw nadal pozostaje spółdzielnia. „*Dlatego pojawiają się wątpliwości dotyczące tego, czy mieszkanie spółdzielcze można wynająć bez pytania jego właściciela o zgodę*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Obecne przepisy są korzystne dla spółdzielcy**

Wątpliwości niektórych osób dotyczące tego, czy mieszkanie spółdzielcze można łatwo wynająć, wynikają również z faktu, że przepisy regulujące działanie spółdzielni mieszkaniowych często zmieniały się w przeszłości. Chodzi zwłaszcza o wielokrotne nowelizacje ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. W pierwotnie ogłoszonej wersji tego aktu prawnego (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27) znajdował się artykuł 9 ustęp 7 dotyczący spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Wówczas mówił on, że: „*Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego wymaga zgody spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić wyrażenia takiej zgody bez uzasadnionej przyczyny*”.

Ustawa z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2002 nr 240 poz. 2058) wprowadziła zasadę, zgodnie z którą mieszkanie spółdzielcze (lokatorskie/własnościowe) może być całkowicie lub częściowo oddane w bezpłatne używanie albo wynajęte bez konieczności uzyskania zgody spółdzielni. „*Przepisy obowiązujące od 15 stycznia 2003 r. wskazują, że zgoda spółdzielni jest wymagana tylko, gdy wynajęcie lub bezpłatne używanie będzie skutkowało zmianą sposobu korzystania z lokalu albo zmianą jego przeznaczenia*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Identyczne zasady dotyczące wynajmu lokali spółdzielczych obowiązują również obecnie. Oznaczają one, że osoba zamierzająca wynająć mieszkanie spółdzielcze, powinna ubiegać się o zgodę spółdzielni tylko, jeżeli taki najem będzie skutkował wykorzystaniem lokum na cele inne niż mieszkaniowe (np. otwarciem w nim gabinetu lekarskiego). Spółdzielnię trzeba natomiast pisemnie powiadomić, jeśli wynajem lub bezpłatne używanie będzie miało wpływ na wysokość comiesięcznych opłat. „*Praktyka związana z przestrzeganiem tej zasady przez osoby wynajmujące mieszkanie spółdzielcze wygląda jednak bardzo różnie*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Restrykcje odnośnie najmu się nie pojawiły**

Temat dotyczący wynajmu mieszkania spółdzielczego warto poruszyć również dlatego, że w 2016 r. pojawiały się medialne doniesienia o możliwości ograniczenia wynajmu przez posiadaczy spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali. Takie pogłoski były związane z pracami nad kolejną nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Szybko okazało się jednak, że rząd nie zamierza zaostrzać zasad, na jakich można wynająć mieszkanie spółdzielcze. Swoich wewnętrznych ograniczeń odnośnie wynajmu nie powinny wprowadzać też spółdzielnie. „*W tym kontekście warto przypomnieć, że statut spółdzielni mieszkaniowej określa prawa i obowiązki członków tylko w zakresie nieuregulowanym ustawą*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl)