

## Podstawowe pojęcia i definicje, cd.

■ **Obmiar lokalu** to sporządzony zgodnie z Polską Normą obmiar stanu rzeczywistego, po wykonaniu przegród budowlanych dla wydzielenia poszczególnych pomieszczeń.

■ **Piwnica** to część budynku zawierająca zwykle pomieszczenia gospodarcze lub techniczne, których poziom podłogi ze wszystkich stron znajduje się poniżej terenu.

■ **Pomieszczenia pomocnicze** to części składowe nieruchomości wspólnej, np. pralnia, suszarnia, wózkownia czy wspólne ubikacje.

■ **Pomieszczenia przynależne** to części składowe lokalu, choćby do niego nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono lokal, np.: piwnica, strych, komórka, garaż.

■ **Pomieszczenie użytkowe** to pomieszczenie spełniające funkcje zgodne z przeznaczeniem budynku i nie będące pomieszczeniem gospodarczym lub pomieszczeniem technicznym. W budynku mieszkalnym będzie to np. pralnia, suszarnia, pomieszczenie na wózki dziecięce.

■ **Poprzednik prawny spółdzielni** to każdy podmiot (osoby prawne i fizyczne) mający zdolność przysługiwania lub wykonywania prawa, z którym wiązało się posiadanie nieruchomości i które to posiadanie w drodze stosownej czynności prawnej lub zdarzenia prawnego uzyskała spółdzielnia.

■ **Posiadanie** to faktyczne władanie nieruchomością (własną lub cudzą) we własnym interesie.

■ **Posiadacz samoistny** to osoba (fizyczna lub prawna), która faktycznie włada nieruchomością jak właściciel, a nie posiada do niej tytułu prawnego.

■ **Posiadacz zależny** to osoba, której władztwo nad rzeczą (nieruchomością) zależy od innej osoby (np. dzierżawca, najemca).

■ **Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu (np. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom najemcy) bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie stanowią powierzchnie: balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek gospodarczych przeznaczonych na przechowywanie opału.

## Przekształcenie prawa do lokalu spółdzielczego w

# Od wyodręb lokali do w

MARIAN KOWALCZYK, NARCYZ

## Wyodrębnianie samodzielnych lokali i określanie ich udziałów w nieruchomości wspólnej

**W** wyodrębnianie samodzielnych lokali w granicach zabudowanej działki budowlanej następuje poprzez czynność prawną dokonaną przez właściciela nieruchomości (działki) w postaci aktu notarialnego ustanawiającego nieruchomości lokalowe. Do czynności tej może dojść po wykonaniu czynności technicznych i administracyjnych przewidzianych w ustawie z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Samodzielny lokal mie-

szkalny może składać się z izby lub zespołu izb oraz z pomieszczeń przynależnych. Przed wyodrębnieniem własności lokali należy jednoznacznie określić w przestrzeni działki budowlanej wraz ze znajdującymi się na niej budynkami. Dokumentem jest opis i mapa katastralna (z ewidencji gruntów i budynków), będące podstawą wpisu do księgi wieczystej, stosownie do art. 21 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*.

### Podstawy prawne źródeł informacji o nieruchomościach (stan na 1 marca 2002 r.)

- ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (DzU nr 16, poz. 93, z późn. zm.);
- ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU nr 46/2000, poz. 543 z późn. zm.);
- ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (DzU nr 124/2001, poz. 1361, z późn. zm.);
- rozporządzenie ministra sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (DzU nr 102, poz. 1122);
- ustawa z 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (DzU nr 100/2000, poz. 1086, z późn. zm.);
- rozporządzenie ministra rozwoju regionalnego i budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (DzU nr 38, poz. 454);
- rozporządzenie ministrów spraw wewnętrznych i administracji oraz rolnictwa i gospodarki żywnościowej z 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (DzU nr 45, poz. 453);
- rozporządzenie Rady Ministrów z 17 lutego 1998 r. w sprawie trybu dokonywania podzia-

- łów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzajów dokumentów wymaganych w tym postępowaniu (DzU nr 25, poz. 130);
- rozporządzenie Rady Ministrów z 24 marca 1998 r. w sprawie wykonania przepisów dotyczących scalania i podziału nieruchomości (DzU nr 44, poz. 262);
- ustawa z 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (DzU nr 120/2001, poz. 1299);
- ustawa z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (DzU nr 15/1999, poz. 139, z późn. zm.);
- ustawa z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (DzU nr 54/1995, poz. 288, z późn. zm.);
- ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (DzU nr 4/2001, poz. 27, z późn. zm.);
- ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (DzU nr 80/2000, poz. 903);
- ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (DzU nr 71, poz. 733).



# odrębną własność, cz. II

# nienia

# yceny

MALINOWSKI

Z kolei należy wyodrębnić wszystkie pomieszczenia (izby i pomieszczenia przynależne) we wszystkich budynkach i zaznaczyć je na rzutach odpowiednich kondygnacji budynków, a w razie usytuowania pomieszczeń przynależnych w innych budynkach – także z oznaczeniem tych budynków na wyrysie z mapy katastralnej.

**W**yodrębnione pomieszczenia samodzielnego lokalu służą do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokalu. Natomiast części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, oraz cały grunt działki budowlanej stanowią nieruchomości wspólną wszystkich właścicieli lokali. Przepisy ustawy o własności lokali wymagają określenia udziału poszczególnych wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej. Udział wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Zgodnie z art. 42 ust. 4 (ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – uosm): „do określenia udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale zarządu spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3 i 6 ustawy o własności lokali”.

**S**półdzielnie mieszkaniowe dysponują na ogół dokumentacją projektowymi budynków. W dokumentacjach tych, zgodnie z Polską Normą PN-70/B-02365 „Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru” oraz z wcześniejszymi normami, powierzchnie użytkowe pomieszczeń określano w świetle ścian w stanie surowym bez uwzględnienia oblicowania (okładziny) lub wyprawy. Norma ta została wycofana ze zbioru Polskich Norm z 4 marca 1999 r.

■ **Przegroda budowlana** to element budowli stały lub ruchomy, pełny lub ażurowy, oddzielający ją od otoczenia lub wydzielający w niej pomieszczenia. Przegrodami są: ściana, strop, okno, krata itp.

■ **Roszczenie** to uprawnienie do żądania od jakiejś osoby określonego zachowania się.

■ **Rozgraniczenie** to czynności geodezyjne mające na celu ustalenie przebiegu granic nieruchomości przez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów.

■ **Samodzielny lokal mieszkalny** to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Lokale mogą stanowić oddzielne nieruchomości.

Dom jednorodzinny jest szczególnym przypadkiem samodzielnego lokalu mieszkalnego. Jest nim również pracownia wynajęta twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

■ **Służebność** to prawa na rzeczy cudzej.

■ **Służebność drogi koniecznej** to zapewnienie właścicielowi nieruchomości odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Jest to służebność gruntowa i może być ustanowiona na nieruchomości obciążonej lub jej części tylko na rzecz konkretnie oznaczonej nieruchomości. Drogą konieczną jest doprowadzenie mediów. Właścicielowi nieruchomości obciążonej w każdym przypadku przysługuje wynagrodzenie jednorazowe bądź okresowe, pieniężne lub rzeczowe.

■ **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego** to jedno z ograniczonych praw rzeczowych. Jest prawem zbywalnym, dziedzicznym, podlegającym egzekucji, na którym można ustanowić hipotekę. Jest to prawo na rzeczy cudzej, związane z członkostwem w spółdzielni, członek może korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Wynajem – tylko za zgodą spółdzielni, zbycie – w formie aktu notarialnego, nie ma współwłasności w nieruchomości wspólnej.

■ **Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego** to ograniczone prawo rzeczowe, regulowane przez stosowanie przepisów o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego.

■ **Stan nieruchomości** to zespół cech nieruchomości określający przede wszystkim:

stan prawny, stan techniczno-użytkowy i przeznaczenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego.

■ **Stan prawny nieruchomości** to ogół praw przysługujących w stosunku do nieruchomości. Najszerszym jest prawo własności. Na nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa, gminy lub związku międzygminnego może być ustanowione użytkowanie wieczyste.

Prawami rzeczowymi na nieruchomości cudzej mogą być: użytkowanie, służebność, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, hipoteka. Prawami o charakterze obligacyjnym, a dotyczącymi nieruchomości mogą być: najem, dzierżawa, użyczenie, dożywocie, leasing itp.

■ **Sutereza** to kondygnacja przyziemna budynku zawierająca pomieszczenia użytkowe, w których poziom podłogi w części lub w całości znajduje się poniżej terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,9 m w stosunku do przylegającego terenu.

■ **Szkic lokalu** wraz z pomieszczeniami przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym – także na wyrysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu.

■ **Udział** właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Udział właściciela samodzielnego lokalu niewyodrębnionego liczony jest odpowiednio.

■ **Urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym** to urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne (w tym oczyszczania lub gromadzenia ścieków), przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietnikami.

■ **Urządzenia trwale z gruntem związane** to budowle i obiekty małej architektury.

■ **Uzbrojenie terenu** to wszelkiego rodzaju nadziemne, naziemne i podziemne przewody i urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłone, telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i inne, z wyłączeniem melioracji szczegółowych, a także podziemne budowle, np. tunele, przejścia, parkingi, zbiorniki, komory, studnie.



■ **Użytkowanie wieczyste** to prawo rzeczowe, pośrednie pomiędzy prawem własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi. Przedmiotem użytkowania wieczystego są grunty Skarbu Państwa, gminy lub ich związku, zabudowane lub niezabudowane, włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta lub osiedla i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki. Użytkowanie wieczyste powstaje z chwilą wpisu do księgi wieczystej (*wpis konstytutywny*).

■ **Wpis deklaratoryjny do księgi wieczystej** to wpis potwierdzający istnienie określonego prawa.

■ **Wpis konstytutywny do księgi wieczystej** to wpis niezbędny dla ostatecznego dopełnienia prawnorzeczowych skutków dokonanej czynności prawnej. Ma zatem charakter tworzący i dopiero jego dokonanie wywołuje określone skutki prawne. Podstawą wpisu jest czynność prawna w odpowiedniej formie (np. decyzja administracyjna, akt notarialny). Dotyczy użytkowania wieczystego, własności lokalu, hipoteki i ograniczonych praw rzeczowych.

■ **Wspólność majątkowa małżeńska** zachodzi pomiędzy małżonkami, najczęściej w chwili zawarcia małżeństwa, chyba że zawarli oni przed małżeństwem tzw. intercyzę, czyli umowę majątkową małżeńską, przewidującą ich rozdzielność majątkową. Jest to wspólność, w skład której wchodzi nie tylko prawa własności, ale także inne prawa majątkowe. Wspólność ta ma charakter bezudziałowy, nie może trwać dłużej niż związek małżeński, a w przypadku jego ustania – zamienia się we współwłasność w częściach ułamkowych. Żaden z małżonków nie może rozporządzać w czasie trwania tej wspólności udziałem, który przypadłby mu w razie jej ustania, ani wierzyciel nie może dochodzić z niego zaspokojenia.

■ **Współwłasność** zachodzi wówczas, gdy prawo własności tej samej rzeczy przysługuje niepodzielnie kilku osobom. Stosunek ten charakteryzują trzy elementy: jedność przedmiotu, wielość podmiotów i niepodzielność wspólnego prawa.

■ **Wspólnota mieszkaniowa** to ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości.

■ **Zarząd** rzeczą wspólną polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa.

■ **Zarządzanie nieruchomościami** to postępowanie zmierzające do zabezpieczenia wartości kapitałowej nieruchomości oraz – gdy to jest możliwe – do jej podwyższenia. ■

Od 10 lipca 2001 r. obowiązuje ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (DzU nr 71, poz. 733), w której (art. 2 ust. 2) zapisano, że obmiaru powierzchni użytkowej lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, dokonuje się w świetle wyprawionych ścian.

Powyższe rozbieżności między obecnymi wymogami a danymi zawartymi w projektach budowlanych, jak również potwierdzone empirycznie znaczące rozbieżności między stanem projektowanym a faktycznym (zrealizowanym) w zakresie powierzchni użytkowych lokali skłaniają do wykonania nowych pomiarów inwentaryzacyjnych. Są to trudne decyzje, wymagające zlecenia tych pomiarów uprawnionym specjalistom. Jednak wykonanie ich w jednym czasie i według jednorodnych zasad pozwoli na poprawne określenie udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, czego nie gwarantują inne rozwiązania.

**W**edług przepisu art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali: „w wypadku, gdy na podstawie jednej czynności prawnej dokonywanej przez właściciela lub przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości następuje wyodrębnienie wszystkich lokali, wysokość udziałów, o których mowa w ust. 2, określają odpowiednio w umowie właściciel lub współwłaściciele”. Przepis ten nie definiuje sposobu określania udziałów. W przypadku dowolnego ustalania udziałów i wprowadzania ich wielkości do uchwał zarządu spółdzielni określających odrębne lokale w poszczególnych nieruchomościach, może dochodzić do zaskarżania uchwał do sądu. Uprawnionymi do zaskarżania są osoby, których uchwała dotyczy iktórym (zgodnie z przepisami uosm) przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali. W art. 43 ust. 5 uosm sformułowano zasadę, że uchwałę można zaskarżyć z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli rażąco narusza ona interesy uprawnionych osób (w tym kontekście dowolne określenie udziałów w nieruchomości wspólnej może być poczytane jako naruszenie interesów tych osób i stać się przyczyną zaskarżenia uchwały).

**D**ysponując dokumentacją inwentaryzacyjną wyodrębnionych lokali, właściciel nieruchomości występuje do nadzoru architektoniczno-budowlanego w starostwie o stwierdzenie samodzielności lokali. Dokumentacja ta (składająca się z części graficznej i opisowej) powinna określać stan techniczno-użytkowy nieruchomości jako całości, w tym rozmieszczenie budynków,

### Wyodrębnienie samodzielnych lokali (nieruchomości lokalowych)

Inwentaryzacja samodzielnych lokali i określenie nieruchomości wspólnej  
Sporządzenie dokumentacji graficznej i opisowej

Określenie udziałów samodzielnych lokali w nieruchomości wspólnej

Zaświadczenie o samodzielności lokali wydane przez nadzór architektoniczno-budowlany starosty

Akt notarialny – umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu (lokali)

a w nich poszczególnych lokali, strukturę i rozmieszczenie pomieszczeń w lokalach, pomieszczeń przynależnych w budynkach oraz określać części wspólne i urządzenia służące wszystkim lokalom. Na podstawie tej dokumentacji starosta wydaje zaświadczenie stwierdzające samodzielność wyodrębnionych lokali w nieruchomości. Zaświadczenie takie wraz z dokumentacją graficzną i mapową (na rzutach kondygnacji budynków oznaczone pomieszczenia wchodzące w skład lokalu, na mapie katastralnej oznaczone budynki, a w nich pomieszczenia przynależne położone poza budynkiem, w którym wyodrębniono lokale) wymagane jest przez notariusza przy sporządzaniu aktu notarialnego – umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu (lokali).

**P** przed prawnym ustanowieniem odrębnej własności lokali zarządy spółdzielni mieszkaniowych zobowiązane są podjąć uchwały określające przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu we wszystkich nieruchomościach (art. 42 ust. 1), z wyjątkiem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (art. 40). Uchwały te powinny określać:

- 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek lub budynki, w których ustanawia się odrębną własność lokali,
- 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych,
- 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
- 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali (w tym osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego),



5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu: a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów, przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem.

Dane do wypełnienia punktów 1, 2 i 3 uchwały będą dostępne po uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości spółdzielni, po wydzieleniu działek budowlanych obejmujących pojedyncze budynki lub grupy budynków (poprzez podział lub scalenie i podział nieruchomości) oraz po sporządzeniu aktualnej inwentaryzacji lokali wpo-

szczególnych działkach budowlanych i określeniu wielkości udziałów lokali nieruchomości wspólnej. Poprawne określenie udziałów jest tutaj bardzo istotne, gdyż przekształcanie praw do lokali spółdzielczych w odrębne własności może potrwać bardzo długo. Uchwały zarządów spółdzielni w zakresie punktów 1, 2 i 3 powinny pozostawać niezmiennie w czasie. Dane do wypełnienia punktów 4 i 5 uchwały są w dyspozycji zarządów spółdzielni, wymagają jedynie uaktualnienia.

## Wycena nieruchomości gruntowych i lokalowych

**P**rzekształcanie praw do lokali spółdzielczych w odrębne własności oraz dysponowanie zasobem spółdzielni po wejściu w życie ustawy wymaga określania wartości gruntów i lokali. Regulowanie stanu prawnego nieruchomości spółdzielni mieszkaniowych może być związane z zawieraniem umów cywilnoprawnych (sprzedaży, zamiany, darowizny), przenoszących własność lub ustanawiających prawo użytkowania wieczystego gruntów – do negocjacji przed ich zawarciem lub do celów podatkowych wymagane jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej. Dla potrzeb waloryzacji wkładu mieszkaniowego (wniesionego przez członka spółdzielni, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu) należy określić wartość rynkową lokalu. Również dla potrzeb określenia różnicy pomiędzy war-

tością rynkową prawa odrębnej własności lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego i spłat długów i innych zobowiązań występuje potrzeba sporządzania operatów szacunkowych. Podobnie wyceny wymaga zbywanie ekspektatywy. Ponadto wymaga się również określenia rynkowej wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla potrzeb zbycia tego prawa. Do wyceny nieruchomości i praw majątkowych upoważnieni są rzeczoznawcy majątkowi. Zakres ich działalności zawodowej unormowany jest w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Dr inż. **Marian Kowalczyk** i dr inż. **Narcyz Malinowski** są geodetami uprawnionymi i rzeczoznawcami majątkowymi z Biura Nieruchomości „Mediator”

### Cele i zakresy wyceny wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

określenie wartości rynkowej działki budowlanej (lub jej nabywanej części), zabudowanej budynkiem (urządzeniem) dla potrzeb jej nabycia lub oddania w użytkowanie wieczyste	art. 35 ust. 1 i 3
określenie wartości rynkowej lokalu dla potrzeb waloryzacji wkładu mieszkaniowego wniesionego przez członka spółdzielni, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu	art. 10 ust. 4, art. 11 ust. 2, art. 12 ust. 2, art. 15 ust. 6
określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu dla potrzeb określenia różnicy pomiędzy wartością rynkową tego prawa a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego i spłat długów i innych zobowiązań	art. 12 ust. 1, art. 46 ust. 1
określenie wartości ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmującej także wkład budowlany dla potrzeb jej zbycia	art. 19 ust. 2, art. 19 ust. 1
określenie rynkowej wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla potrzeb zbycia (wg Prawa spółdzielczego)	art. 223.1
określenie wartości nakładów dokonanych przez członka spółdzielni w lokalu oddanym np. bez robót wykończeniowych, dla potrzeb ich zaliczenia na wkład budowlany	

# artech

KRAKÓW, ul. Mazowiecka 113  
tel./faks: (012) 632 45 56

WARSZAWA, ul. Polna 11  
tel./faks: (012) 660 62 91

KATOWICE, ul. Warszawska 63a  
tel./faks: (032) 258 93 70

## WYPOSAŻENIE



### Światłokopiarki

amoniakalne  
i bezamoniakalne  
od 420 W do 5 kW  
Ekonomiczne,  
gwarantujące  
dużą dokładność  
wymiarową

### Skanery A-0

Skanery  
o bardzo wysokiej  
rozdzielczości  
(8 kamer) i dużej  
prędkości. Mono-  
chromatyczne  
i kolorowe



### Plotery atramentowe Kserokopiarki A0 Systemy cyfrowe

Nowa generacja profesjonalnych rozwiązań dla Biur Geodezyjnych.



## MATERIAŁY EKSPLOATACYJNE

Materiały *Reprotop*<sup>®</sup>  
i *ReproCad*<sup>®</sup> do:

- Światłokopii
- Ploterów Ink Jet
- Kserokopii A-0 i systemów cyfrowych



## ZINTEGROWANY SERWIS TECHNICZNY

Ściśle wyspecjalizowany serwis maszyn  
REGMA i NEOLT