

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	13
Wprowadzenie	19
Rozdział 1	
Cele i zadania prac legislacyjnych w latach 2000–2009	23
1.1. Wcześniejsze regulacje prawne dotyczące spółdzielni mieszkaniowych	23
1.2. Cele i założenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych prac nad ustawodawstwem spółdzielczym prowadzonych w latach 1998–2001	28
1.3. Cele nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonanej w 2002 r.	37
1.4. Cele nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonanej w 2005 r.	41
1.5. Cele nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonanej w 2007 r.	42
1.6. Nowelizacje ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonane we wrześniu i w grudniu 2009 r.	44
1.7. Zmiany dokonane ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	45
1.8. Zmiany dokonane nowelizacją z dnia 27 lipca 2012 r.	46
1.9. Zmiany dokonane nowelizacją z dnia 22 czerwca 2017 r.	47
1.10. Zmiany dokonane nowelizacją z dnia 20 lipca 2017 r.	48

Rozdział 2

Znaczenie i stosowanie ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych	53
2.1. Cele i zadania spółdzielni mieszkaniowej	53
2.2. Lokal i dom w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	73
2.2.1. Definicja lokalu w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych	73
2.2.2. Definicja i podstawowe cechy lokalu w świetle ustawy o własności lokali i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	77
2.2.3. Ustanawianie odrębnej własności lokali	96
2.2.4. Konsekwencje ustanowienia odrębnej własności lokali – nieruchomości wspólna	102
2.2.5. Stosowanie w spółdzielniach mieszkaniowych definicji lokalu zawartej w ustawie o ochronie praw lokatorów	125
2.2.6. Określenie pojęcia osoby bliskiej dla potrzeb spółdzielni mieszkaniowych	128
2.3. Członkowie spółdzielni mieszkaniowej	132
2.3.1. Członkostwo i rodzaje członków spółdzielni mieszkaniowej	132
2.3.2. Wpisowe, udział i wkłady	165
2.4. Specyficzne relacje między członkiem a spółdzielnią w spółdzielniach mieszkaniowych	168
2.4.1. Opłaty	168
2.4.2. Obowiązki majątkowe członków dysponujących spółdzielczym prawem do lokalu	170
2.4.3. Obowiązki majątkowe właścicieli lokali	180
2.4.4. Obowiązki członków oczekujących na ustanowienie przez spółdzielnię praw do lokali	193
2.4.5. Ewidencje związane z opłatami wnoszonymi na rzecz spółdzielni mieszkaniowej	196
2.4.6. Solidarna odpowiedzialność innych osób za wnoszenie opłat	201
2.4.7. Terminy wnoszenia opłat i zmiana ich wysokości	205
2.4.8. Podwyższanie opłat przez spółdzielnie mieszkaniowe w świetle ustawy o ochronie praw lokatorów	217

2.5. Specyficzne zasady gospodarki spółdzielni mieszkaniowych	230
2.5.1. Przeznaczenie pożytków i przychodów	230
2.5.2. Niektóre zasady gospodarki spółdzielni mieszkaniowej	241
2.5.3. Fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej oraz fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej w spółdzielni mieszkaniowej	258
2.6. Inne obowiązki osób używających lokali objętych działaniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	265
2.7. Konsekwencje wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu	282
2.7.1. Obowiązek opróżnienia lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego	282
2.7.2. Eksmisja byłych lokatorów	289
2.7.3. Używanie lokalu przez byłych lokatorów bez tytułu prawnego	300
2.7.4. Wykonywanie wyroków eksmisyjnych	311
2.8. Znaczenie statutów spółdzielni mieszkaniowych	317
2.8.1. Obowiązkowa zawartość statutów spółdzielni mieszkaniowych w świetle ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	317
2.8.2. Zawartość statutów i uprawnienia członków spółdzielni mieszkaniowych w świetle rozdziału 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	324
2.8.3. Zawartość statutów spółdzielni mieszkaniowych w świetle prawa spółdzielczego	339
2.9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	343
2.9.1. Treść spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	343
2.9.2. Ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu – umowa o budowę lokalu i wkład mieszkaniowy	355
2.10. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i zwrot wkładu mieszkaniowego	366
2.11. Zamiana lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu	385
2.11.1. Warunki przekształcenia prawa lokatorskiego we własnościowe i koszty przekształcenia	385
2.11.2. Wcześniej obowiązujące ograniczenia możliwości przekształcenia praw lokatorskich we własnościowe	401

2.12.	Zamiana lokatorskiego prawa do lokalu na własność	403
2.12.1.	Warunki nabycia własności mieszkania lokatorskiego	403
2.12.2.	Koszty przeniesienia własności lokalu na członka przez spółdzielnię	424
2.12.3.	Ograniczenia możliwości przekształcenia praw lokatorskich we własność	428
2.13.	Wyjątkowe warunki przekształcenia praw lokatorskich we własnościowe lub we własność na podstawie ustawy o pomocy państwa	435
2.14.	Konsekwencje ustania małżeństwa lub śmierci małżonka dla lokatorskiego prawa do lokalu	440
2.14.1.	Wspólność małżeńska lokatorskiego prawa do lokalu i jej ustanie	440
2.14.2.	Skutki rozwodu	443
2.14.3.	Skutki śmierci małżonka	448
2.14.4.	Sytuacja domowników	450
2.15.	Konsekwencje likwidacji lub upadłości spółdzielni mieszkaniowej dla lokatorskiego prawa do lokalu	461
2.16.	Możliwości przywrócenia lokatorskiego prawa do lokalu	466
2.17.	Inne regulacje prawne dotyczące lokatorskiego prawa do lokalu	470
2.18.	Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	471
2.18.1.	Wygaszanie własnościowych praw do lokali	471
2.18.2.	Ograniczone prawa rzeczowe do lokali spółdzielczych	482
2.18.2.1.	Treść spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego	482
2.18.2.2.	Umowa o budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	521
2.18.2.3.	Ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	532
2.18.2.4.	Własnościowe prawo do lokalu w przypadku likwidacji spółdzielni	535
2.18.2.5.	Prawo do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i do garaży wolno stojących	542

Rozdział 5	2.18.2.6. Prawo do domów jednorodzinnych	545
Problemy prawne	lokalu mieszkalnych budowanych	
zrealizacji	w celu przeniesienia ich własności	
mieszkańców	na rzecz członków	546
2.18.3. Zamiana własnościowych praw do lokali		
	na własność	556
2.19. Niektóre skutki przepisów o ochronie praw lokatorów		
	dla spółdzielczych praw do lokali i spółdzielni	
mieszkańców		570
2.20. Ustanawianie odrębnej własności lokalu		
	w spółdzielniach mieszkaniowych	577
2.20.1. Ustanawianie odrębnej własności lokali		
	w drodze umowy w świetle ustawy	
	o spółdzielniach mieszkaniowych	577
2.20.2. Rozwiązanie umowy o budowę lokalu		593
2.20.3. Ustanawianie własności lokalu w wyniku umowy		
	o budowę lokalu i w innych przypadkach	596
2.20.4. Dodatkowe regulacje dotyczące członkostwa		
	właścicieli lokali w spółdzielni mieszkaniowej	613
2.21. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu w spółdzielniach		
mieszkańców		615
2.22. Szczególne uprawnienia właścicieli lokali w spółdzielniach		
mieszkańców		620
2.22.1. Prawo do zaskarżania uchwał walnego zgromadzenia		620
2.22.2. Likwidacja i przywrócenie możliwości podejmowania		
	decyzji w ważnych sprawach dotyczących	
	własnej nieruchomości	622
2.23. Kres działania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych		638
2.24. Szczególne uprawnienia niektórych najemców		
	do nabycia własności lokali w spółdzielni mieszkaniowej	649
2.25. Szczególne uprawnienia osób pozbawionych własności		
	przez ustawę o spółdzielniach i ich związkach	677
2.26. Odrębna własność lokali w spółdzielniach mieszkaniowych		682
2.26.1. Stosowanie przepisów ustawy o własności lokali		
	w spółdzielniach mieszkaniowych	682
2.26.2. Sprawowanie przez spółdzielnię mieszkaniową		
	zarządu nieruchomością wspólną na podstawie	
	art. 27 ust. 2 u.s.m.	695

2.26.3. Aktywizacja wspólnoty mieszkaniowej	403
w spółdzielni mieszkaniowej na podstawie	403
art. 24 ¹ u.s.m.	716
Rozdział 3	
Dostosowanie innych ustaw do zmian wprowadzonych	428
ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych	728
3.1. Zmiany prawa spółdzielczego	728
3.1.1. Zmiany w zakresie podziału spółdzielni	728
3.1.2. Inne zmiany prawa spółdzielczego	743
3.2. Zmiany innych ustaw	778
Rozdział 4	
Wdrażanie ustawy i przechodzenie do nowego stanu	443
prawnego w świetle przepisów przejściowych ustawy	448
o spółdzielniach mieszkaniowych	786
4.1. Regulacja stanów prawnych gruntów	786
4.2. Spółdzielnia mieszkaniowa jako właściciel nieruchomości	808
4.3. Obowiązki organów spółdzielni związane z wejściem	
w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	814
4.3.1. Podziały i scalanie nieruchomości	814
4.3.2. Oznaczanie poszczególnych lokali	828
4.3.3. Procedury podejmowania uchwały określającej	
przedmiot odrębnej własności lokali	858
4.4. Zmiany hipoteki na nieruchomościach spółdzielni	
mieszkaniowych w związku z ustanowieniem odrębnej	
własności lokali	875
4.5. Wyjątkowe zasady i przypadki przenoszenia własności	
lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową na osoby fizyczne	892
4.6. Konsekwencje niewykonania przez spółdzielnię	
mieszkaniową obowiązków związanych z wejściem	
w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	896
4.7. Zmiany praw członków do mieszkań rotacyjnych	906
4.8. Przepisy karne	908
4.9. Inne zmiany	913
4.9.1. Zmiany statutów spółdzielni mieszkaniowych	913
4.9.2. Wejście w życie przepisów ustawy o spółdzielniach	
mieszkaniowych	919

Rozdział 5	Problemy prawne i praktyczne, jakie mogą wystąpić w związku z realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po nowelizacjach tej ustawy dokonanych w latach 2007, 2009 i 2017	922
Załącznik – akty prawne i orzeczenia		929
Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych		931
Fragmenty ustaw zmieniających ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych		977
Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw		977
Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw		979
Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw		981
Ustawa – Prawo spółdzielcze		987
Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze		1052
Orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego		1057
Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 lutego 1999 r., K 23/98		1057
Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 maja 2001 r., SK 15/00		1070
Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 maja 2001 r., K 5/01		1079
Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 czerwca 2001 r., K 23/00		1097
Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r., K 32/03		1119
Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r., K 42/02		1139
Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 listopada 2005 r., P 11/05		1158
Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 grudnia 2005 r., SK 10/05		1172

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 września 2006 r., K 51/05	1187
Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r., P 16/08	1203
Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r., K 64/07	1244
Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 października 2010 r., P 34/08	1274
Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 lutego 2012 r., P 17/10	1284
Postanowienie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 lutego 2012 r., S 1/12	1295
Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 27 czerwca 2013 r., K 36/12	1300
Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13	1323
Literatura	1361