

# SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE

Komentarz

Ewa Bończak-Kucharczyk

---

---

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

4. WYDANIE

---



Wolters Kluwer

# SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE

Komentarz

Ewa Bończak-Kucharczyk

---

---

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo**.pl  
księgarnia internetowa

4. WYDANIE

---

*Stan prawny na 1 stycznia 2018 r.*

Wydawca  
*Grzegorz Jarecki*

Redaktor prowadzący  
*Grażyna Polkowska-Nowak*

Opracowanie redakcyjne i łamanie  
*Violet Design Wioletta Kowalska*

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

**prawolubni**  


**SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ**  
Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)  
**POLSKA IZBA KSIĄŻKI**

© Copyright by  
Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2018

ISBN 978-83-8124-308-7  
4. wydanie

Dział Praw Autorskich  
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33  
tel. 22 535 82 19  
e-mail: [ksiazki@wolterskluwer.pl](mailto:ksiazki@wolterskluwer.pl)

[www.wolterskluwer.pl](http://www.wolterskluwer.pl)  
księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

# SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów .....	13
Wprowadzenie .....	19
<b>Rozdział 1</b>	
<b>Cele i zadania prac legislacyjnych w latach 2000–2009 .....</b>	<b>23</b>
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

<b>mieszkaniowych</b> .....	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 <sup>1</sup> 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

---

2.18.2.6. Prawo do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności 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 mieszkaniowych .....	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 mieszkaniowych .....	615
2.22. Szczególne uprawnienia właścicieli lokali w spółdzielniach mieszkaniowych .....	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 w spółdzielni mieszkaniowej na podstawie art. 24 <sup>1</sup> u.s.m. ....	716
---	-----

### **Rozdział 3**

#### **Dostosowanie innych ustaw do zmian wprowadzonych**

<b>ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych</b> .....	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 prawnego w świetle przepisów przejściowych ustawy**

<b>o spółdzielniach mieszkaniowych</b> .....	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 lokali 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**

<b>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 .....</b>	<b>922</b>
<b>Załącznik – akty prawne i orzeczenia .....</b>	<b>929</b>
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
<b>Orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego .....</b>	<b>1057</b>
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
<b>Literatura .....</b>	<b>1361</b>

# WYKAZ SKRÓTÓW

## Akty prawne

- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.)
- k.p.c. – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1822 z późn. zm.)
- k.p.w. – ustawa z dnia 24 sierpnia 2001 r. – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1713 z późn. zm.)
- k.r.o. – ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 682)
- nowelizacja z dnia 7 lipca 1994 r. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 90, poz. 419 z późn. zm.)
- nowelizacja z dnia 21 grudnia 2001 r. – ustawa z dnia 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustaw: o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, Prawo energetyczne, o partiach politycznych, o dostosowaniu górnictwa węgla kamiennego do funkcjonowania w warunkach gospodarki rynkowej oraz szczególnych uprawnieniach i zadaniach gmin górniczych, o zmianie niektórych ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji publicznej,

- Prawo telekomunikacyjne, o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, o spółdzielniach mieszkaniowych, o jakości handlowej artykułów rolno-spożywczych, Ordynacja wyborcza do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej i do Senatu Rzeczypospolitej Polskiej, o przebudowie i modernizacji technicznej oraz finansowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w latach 2001–2006, o zmianie ustawy o zamówieniach publicznych oraz o utracie mocy ustawy o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe (Dz. U. Nr 154, poz. 1802)
- nowelizacja z dnia 19 grudnia 2002 r. – ustawa z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058 z późn. zm.)
- nowelizacja z dnia 17 grudnia 2004 r. – ustawa z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 281, poz. 2783 z późn. zm.)
- nowelizacja z dnia 3 czerwca 2005 r. – ustawa z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 122, poz. 1024)
- nowelizacja z dnia 14 czerwca 2007 r. – ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873 z późn. zm.)
- nowelizacja z dnia 2 kwietnia 2009 r. – ustawa z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 65, poz. 545)
- nowelizacja z dnia 24 września 2009 r. – ustawa z dnia 24 września 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 202, poz. 1550)

- 
- nowelizacja z dnia 18 grudnia 2009 r. – ustawa z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 223, poz. 1779)
- nowelizacja z dnia 31 sierpnia 2011 r. – ustawa z dnia 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 224, poz. 1342)
- nowelizacja z dnia 19 sierpnia 2011 r. – ustawa z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 201, poz. 1180)
- nowelizacja z dnia 27 lipca 2012 r. – ustawa z dnia 27 lipca 2012 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. poz. 989)
- nowelizacja z dnia 22 czerwca 2017 r. – ustawa z dnia 22 czerwca 2017 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1442)
- nowelizacja z dnia 20 lipca 2017 r. – ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. poz. 1596)
- pr. aut. – ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 880 z późn. zm.)
- pr. bud. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.)
- pr. geod. – ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 z późn. zm.)
- pr. lok. – ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalne (tekst jedn.: Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 z późn. zm.) – akt nieobowiązujący
- pr. sp. – ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.)
-

- r.z.f.p.b. – rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 462 późn. zm.)
- u.d.i.p. – ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1764 z późn. zm.)
- u.f.p.b.m. – ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 79 z późn. zm.)
- u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.)
- u.k.s.c. – ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 623 z późn. zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1007 z późn. zm.)
- u.n.l.m. – ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 z późn. zm.) – akt nieobowiązujący
- u.o.p.l. – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.)
- u.p.d.o.f. – ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 2032 z późn. zm.)
- u.p.d.o.p. – ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 2343)
- u.p.p.s.k. – ustawa z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1799)

- 
- u.r. – ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 2342)
  - u.s.m. – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.)
  - u.w.l. – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.)
  - u.w.t.r. – ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 130 z późn. zm.)

## Pozostałe

- Biul. SN – Biuletyn Sądu Najwyższego
- Dz. Urz. MF – Dziennik Urzędowy Ministra Finansów
- KFM – Krajowy Fundusz Mieszkaniowy
- OSASz – Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Szczecinie
- OSNC – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
- SA – sąd apelacyjny
- SN – Sąd Najwyższy
- TK – Trybunał Konstytucyjny
- WSA – wojewódzki sąd administracyjny
- M. Praw. – Monitor Prawniczy
- M. Spół. – Monitor Spółdzielczy
- ONSAiWSA – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych
- OSA – Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
- OSAB – Orzecznictwo Sądów Apelacji Białostockiej
- OSNCP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
- OSNP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych
- OSP – Orzecznictwo Sądów Polskich
- OTK-A – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy, Seria A
- OTK ZU – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy
- POP – Przegląd Orzecznictwa Podatkowego





## WPROWADZENIE

Celem tej książki jest przybliżenie czytelnikom przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.), zmian dokonanych w niej oraz w innych aktach prawnych dotyczących spółdzielni mieszkaniowych – przede wszystkim w ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.), a także konsekwencji wyroków Trybunału Konstytucyjnego związanych z tymi ustawami. W związku z umożliwieniem ustanawiania i przenoszenia na inne osoby własności lokali należących wcześniej do spółdzielni mieszkaniowych książka ta zajmuje się także stosowaniem przepisów ustawy o własności lokali w odniesieniu do nieruchomości objętych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także zarządzaniem przez spółdzielnię mieszkaniową nieruchomościami, w których spółdzielnia taka przeniosła na inną osobę własność choćby jednego lokalu. Ponadto, ze względu na to, że osoby mające lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych stanowiących własność spółdzielni, a także najemcy takich lokali są lokatorami w rozumieniu przepisów o ochronie praw lokatorów, omawia się w tej książce także kwestie dotyczące stosowania tych przepisów przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Niniejsza publikacja nie jest więc typowym komentarzem do ustawy, ponieważ dzięki omówieniu przepisów innych aktów prawnych szerzej obrazuje sytuację, w jakiej działają obecnie spółdzielnie mieszkaniowe, a także unaocznia zmiany tej sytuacji, jakie następowały od dnia wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wiele uwagi poświęcono zmianom zasad nabywania w spółdzielniach mieszkaniowych

odrębnej własności lokali przez osoby uprawnione do żądania nabycia takiej własności oraz zmianom zasad zarządzania nieruchomościami, do których stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, po przeniesieniu własności części lokali przez spółdzielnię na inne osoby. Dość dokładnie zostały też omówione zasady i konsekwencje wprowadzonego nowelizacją z dnia 20 lipca 2017 r. związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z prawem do lokalu.

Książka przeznaczona jest nie tylko dla prawników, ale przede wszystkim dla osób stale związanych z funkcjonowaniem spółdzielni mieszkaniowych – członków rad nadzorczych i zarządów spółdzielni, jak i dla zwykłych członków spółdzielni. Odzwierciedlony stan prawny jest aktualny na 1 stycznia 2018 r.

Autorka ma nadzieję, że niniejsze opracowanie okaże się przydatne w rozwiązywaniu problemów napotykanym w codziennej praktyce.

*Ewa Bończak-Kucharczyk*

# USTAWA

**z dnia 15 grudnia 2000 r.**

## **o spółdzielniach mieszkaniowych**

(tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222; zm.: Dz. U. z 2015 r.  
poz. 201; Dz. U. z 2017 r. poz. 1442, poz. 1596)



# ROZDZIAŁ 1

## Cele i zadania prac legislacyjnych w latach 2000–2009

### 1.1. Wcześniejsze regulacje prawne dotyczące spółdzielni mieszkaniowych

Historię ustawodawstwa spółdzielczego rozpoczęła w Polsce ustawa z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach (tekst jedn.: Dz. U. z 1950 r. Nr 25, poz. 232 z późn. zm.), która nie zawierała szczególnych przepisów na temat spółdzielni mieszkaniowych i obowiązywała aż do 1961 r., jednak w kształcie zasadniczo zmienionym na przełomie lat 40. i 50. XX w. W tym okresie kwestie specyficzne dla funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych regulowane były przede wszystkim w statutach spółdzielni. Od 1954 r. obowiązywała też dodatkowo uchwała Prezydium Rządu nr 269 z dnia 8 maja 1954 r. w sprawie spółdzielni mieszkaniowych i zadań spółdzielczości w zakresie budownictwa mieszkaniowego (M.P. Nr A-59, poz. 792). Zawierała ona załącznik w postaci wzorcowych statutow, w tym wzorcowy statut spółdzielni budowlano-mieszkaniowej uchwalony przez Centralny Związek Spółdzielczy.

Żaden z tych aktów nie określał, jakie prawo przysługuje członkowi spółdzielni mieszkaniowej do mieszkania, którego koszt budowy został w całości pokryty przez niego. Dopiero uchwała Rady Ministrów nr 81 z dnia 15 marca 1957 r. w sprawie pomocy Państwa dla budownictwa

mieszkaniowego ze środków własnych ludności (M.P. Nr 22, poz. 157 z późn. zm.) wprowadzała trzy typy spółdzielni: mieszkaniowe (w istocie lokatorskie), budowlano-mieszkaniowe i spółdzielcze zrzeczenia budowy domów jednorodzinnych, ale także ta uchwała nie określała praw do lokali w dwóch pierwszych rodzajach spółdzielni.

Nowy rozdział w ustawodawstwie spółdzielczym otwiera ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 12, poz. 61 z późn. zm.), w której także znajdujemy trzy typy spółdzielni o charakterze mieszkaniowym: spółdzielnie mieszkaniowe (lokatorskie), spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe (własnościowe) oraz spółdzielcze zrzeczenia budowy domów jednorodzinnych. W każdym z wymienionych typów spółdzielni inaczej ukształtowane zostały prawa do lokali. W spółdzielniach lokatorskich członkowi przysługiwało prawo obligacyjne, niezbywalne i niepodlegające egzekucji. W spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych członek dysponował ograniczonym prawem rzeczowym, zbywalnym i przechodzącym na spadkobierców oraz podlegającym egzekucji. W ostatnim przypadku członek stawał się właścicielem domu jednorodzinnego z chwilą przeniesienia przez zrzeczenie własności domów na poszczególnych członków po zakończeniu budowy. Nie można jednak było znaleźć w ustawie o spółdzielniach i ich związkach rozwiązania odpowiedniego dla tych spółdzielni funkcjonujących w okresie międzywojennym, które ustanowiły odrębną własność lokali w budynkach wielolokalowych na rzecz swoich członków na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 94, poz. 848 z późn. zm.)<sup>1</sup>.

Ustawa o spółdzielniach i ich związkach na dłuższy czas ukształtowała zasady funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych. Lokale mieszkalne w domach wielolokalowych nie mogły stać się własnością członków, lecz pozostawały własnością spółdzielni. Prawo do lokalu stanowiącego własność spółdzielni mogło przysługiwać tylko członkowi spółdzielni i tylko

---

<sup>1</sup> Można jedynie było na podstawie uchwały walnego zgromadzenia w sprawie zmiany statutu (podjętej większością 3/4 głosów) przekształcić spółdzielnię zajmującą się zarządzaniem częściami nieruchomości stanowiącymi współwłasność właścicieli lokali w spółdzielnię budowlano-mieszkaniową. Powodowało to utratę odrębnej własności lokali i nabycie w zamian przez członków ograniczonych praw do tych samych lokali i wymagało zgody wszystkich członków, którym przysługiwała odrębna własność lokali.

jednej osobie lub małżonkom. Każdy mógł być członkiem tylko jednej spółdzielni mieszkaniowej i mogło mu przysługiwać prawo do tylko jednego lokalu spółdzielczego.

Rażąca na tym tle wydawała się nierówność uprawnień członków w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych i w spółdzielczych zrzeszeniach budowy domów jednorodzinnych, ponieważ w obu przypadkach członkowie pokrywali pełne koszty budowy, ale w pierwszym nie uzyskiwali w zamian własności (tak jak w drugim), lecz jedynie ograniczone prawo rzeczowe. Często kwestionowano także inne rozwiązania dotyczące własnościowego prawa do lokalu, m.in. dotyczące zabezpieczenia praw spadkobierców, ograniczenia praw osób małoletnich, zabezpieczenia praw małżonków dysponujących wspólnym majątkiem.

Podstawowe rozwiązania ustawy o spółdzielniach i ich związkach dotyczące spółdzielni mieszkaniowych i spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych kontynuowała ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.). Zamiast trzech typów spółdzielni mieszkaniowych wprowadzała ona jeden typ, gdyż od dnia jej wejścia w życie jedna spółdzielnia mogła przydzielać członkom zarówno mieszkania lokatorskie, jak i mieszkania własnościowe, a także budować domy jednorodzinne i lokale w domach wielolokalowych, których własność przenoszona była po zakończeniu budowy na członków. Utrzymane jednak zostały prawie wszystkie wcześniej ukształtowane zasady funkcjonowania spółdzielczych praw do lokali.

Ponadto prawo spółdzielcze zniosło zakaz przynależności do więcej niż jednej spółdzielni mieszkaniowej i umożliwiło obojgu małżonkom członkostwo w spółdzielni w sytuacji, gdy spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje tylko jednemu z nich. Jednocześnie wprowadziło przymusową własność majątkową małżeńską spółdzielczego prawa do lokalu przydzielonego dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny w czasie trwania małżeństwa i zwiększyło ograniczenia w zakresie dziedziczenia własnościowego prawa do lokalu.

Mimo przemian ustrojowych i gospodarczych Polski przepisy prawa spółdzielczego w części dotyczącej spółdzielni mieszkaniowych nie zostały w latach 90. XX w. zasadniczo zmienione.



**Ewa Bończak-Kucharczyk** – specjalizuje się w zagadnieniach dotyczących mieszkalnictwa, nieruchomości, gospodarki komunalnej i lokalnego rozwoju. W końcu lat 90. i w pierwszej dekadzie XXI w. uczestniczyła w pracach legislacyjnych nad wieloma ustawami, w tym nad ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Wykładała w Wyższej Szkole Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie, a także w Uniwersytecie Warszawskim. Prowadziła działalność doradczą w kraju i zagranicą, m.in. w zakresie rozwoju i gospodarki nieruchomościami; kierowała programami finansowanymi przez międzynarodowe instytucje pomocowe; zajmowała się też funkcjonowaniem samorządu terytorialnego i przedsiębiorstw komunalnych. Jest członkiem Państwowej Rady Gospodarki Przestrzennej. Opublikowała wiele prac z tego zakresu – zarówno książkowych, jak i prasowych.

W komentarzu zostały omówione zagadnienia związane z bieżącym funkcjonowaniem spółdzielni mieszkaniowych. Autorka wkracza w nim również w problematykę innych ustaw, których przepisy mają do nich zastosowanie, dzięki czemu zakres poruszanych kwestii jest szerszy niż w innych komentarzach do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Szeroko analizuje orzecznictwo, a zwłaszcza zmiany linii orzeczniczych odnoszących się do kluczowych zagadnień.

W publikacji dużo uwagi poświęcono uprawnieniom członków i innych osób do nabywania własności lokali od spółdzielni oraz funkcjonowaniu własności lokali w spółdzielniach mieszkaniowych, a w związku z najnowszymi zmianami komentowanej ustawy – także zagadnieniem zarządzania nieruchomościami w spółdzielniach mieszkaniowych (m.in. tych, w których spółdzielnia przeniosła własność lokali na inne osoby) oraz zmianom zasad nabywania i utraty członkostwa.

**Co ważne – komentarz może być przydatny podczas projektowania obowiązkowych zmian statutów spółdzielni, jakich należy dokonać w ciągu 12 miesięcy od wejścia w życie ustawy z 20.07.2017 r., tzn. do 9.09.2018 r.**

W czwartym wydaniu książki uwzględniono przede wszystkim zmiany wprowadzone ustawami:

- z 22.06.2017 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw, dotyczącą m.in. finansowania zwrotnego,
- z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, dotyczącą m.in. członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej i zasad rozliczania funduszu remontowego.

Publikacja przeznaczona jest dla pracowników spółdzielni mieszkaniowych, przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz pracowników administracji (rządowej i samorządowej), a także – ze względu na analizę powiązań między przepisami różnych ustaw i szerokie omówienie orzecznictwa – dla prawników praktyków: adwokatów, radców prawnych, notariuszy i sędziów.



#### **ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01  
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL  
WWW.PROFINFO.PL

ISBN 978-83-8124-308-7

