

**PRAWO
SPÓŁDZIELCZE
USTAWA O SPÓŁDZIELNIACH
MIESZKANIOWYCH**

Komentarz

Adam Stefaniak

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

14. WYDANIE

**PRAWO
SPÓŁDZIELCZE
USTAWA O SPÓŁDZIELNIACH
MIESZKANIOWYCH**

Komentarz

Adam Stefaniak

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa

14. WYDANIE

Stan prawny na 3 lipca 2018 r.

Wydawca
Izabella Małecka

Redaktor prowadzący
Hanna Kolenkiewicz

Opracowanie redakcyjne
Katarzyna Paterak-Kondek

Łamanie
JustLuk

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
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

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

ISBN 978-83-8124-759-7
14. wydanie

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

www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Spis treści

| | |
|--|-----------|
| Wykaz skrótów | 9 |
| Ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r. poz. 1285) | 13 |
| Część I. Spółdzielnie | 15 |
| Tytuł I. Przepisy wspólne | 15 |
| Dział I. Spółdzielnia i jej statut | 15 |
| Dział II. Tryb zakładania i rejestrowania spółdzielni | 31 |
| Dział III. Członkowie, ich prawa i obowiązki | 39 |
| Dział IV. Organy spółdzielni | 87 |
| Rozdział 1. Walne zgromadzenie | 95 |
| Rozdział 2. Rada nadzorcza | 136 |
| Rozdział 3. Zarząd | 150 |
| Rozdział 4. Przepisy wspólne dla rady i zarządu | 179 |
| Rozdział 5. Zebrania grup członkowskich | 186 |
| Działy V–VI. (uchylone) | 190 |
| Dział VII. Gospodarka spółdzielni | 190 |
| Dział VIII. Lustracja | 199 |
| Dział IX. Łączenie się spółdzielni | 208 |
| Dział X. (uchylony) | 213 |
| Dział XI. Podział spółdzielni | 213 |
| Dział XII. Likwidacja spółdzielni | 227 |
| Dział XIII. Upadłość spółdzielni | 241 |

| | |
|--|-----|
| Tytuł II. Przepisy szczególne dla spółdzielni produkcji rolnej, spółdzielni kółek rolniczych i spółdzielni pracy | 249 |
| Dział I. Spółdzielnie produkcji rolnej | 249 |
| Rozdział 1. Rolnicze spółdzielnie produkcyjne | 249 |
| Rozdział 2. (uchylony) | 265 |
| Rozdział 3. Inne spółdzielnie zajmujące się produkcją rolną | 265 |
| Rozdział 4. (uchylony) | 266 |
| Dział II. Spółdzielnie kółek rolniczych (usług rolniczych) | 266 |
| Dział III. Spółdzielnie pracy | 266 |
| Działy IV–V. (uchylone) | 316 |
| Dział VI. Przekształcenia spółdzielni pracy | 316 |
| Część II. Związki spółdzielcze i Krajowa Rada Spółdzielcza | 328 |
| Tytuł I. Związki spółdzielcze | 328 |
| Tytuł II. Krajowy Samorząd Spółdzielczy | 333 |
| Część IIa. Przepisy karne | 340 |
| Część III. Zmiany w przepisach obowiązujących oraz przepisy przejściowe i końcowe (pominięte) | 344 |
| | |
| Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.) | 345 |
| Rozdział 1. Przepisy ogólne | 347 |
| Rozdział 1 ¹ . Prawa członków spółdzielni mieszkaniowej | 414 |
| Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego | 430 |
| Rozdział 2 ¹ . Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu | 460 |
| Rozdział 3. Prawo odrębnej własności lokalu | 494 |
| Rozdział 3 ¹ . Przepisy karne | 531 |
| Rozdział 4. Zmiany w przepisach obowiązujących | 533 |
| Rozdział 5. Przepisy przejściowe i końcowe | 534 |
| | |
| Ustawa z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873 ze zm.) (wyciąg) | 577 |

Ustawa z 18.12.2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 223, poz. 1779) (wyciąg) 583

Ustawa z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596) (wyciąg) 587

Wykaz skrótów

Akty prawne

- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.)
- k.k. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2017 r. poz. 2204 ze zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
- k.p. – ustawa z 26.06.1974 r. – Kodeks pracy (Dz.U. z 2018 r. poz. 917 ze zm.)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 155 ze zm.)
- k.r.o. – ustawa z 25.2.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2017 r. poz. 682 ze zm.)
- k.s.h. – ustawa z 15.9.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1577 ze zm.)
- nowelizacja z 2002 r. – ustawa z 19.12.2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058 ze zm.)
- nowelizacja z 2007 r. – ustawa z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873 ze zm.)
- nowelizacja z 2009 r. – ustawa z 18.12.2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 223, poz. 1779)

- nowelizacja z 2017 r. – ustawa z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. poz. 1596)
- pr. bud. – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.)
- pr. spółdz. – ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r. poz. 1285 ze zm.)
- pr. up. – ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2017 r. poz. 2344 ze zm.)
- u.g.n. – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.)
- u.k.s. – ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 300 ze zm.)
- u.k.w. – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.)
- u.o.p.l. – ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234)
- u.r. – ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2018 r. poz. 395 ze zm.)
- u.s.m. – ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.)
- ustawa o KRS – ustawa z 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2018 r. poz. 986)
- u.w.l. – ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r. poz. 716)

Czasopisma i publikatory

- Apel.–Lub. – Apelacja. Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Lublinie
- Apel.–W-wa – Apelacja. Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Warszawie
- Biul. SN – Biuletyn Sądu Najwyższego

| | |
|--------------|--|
| liK | – Informacje i Komunikaty Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP |
| M.P.Pr. | – Monitor Prawa Pracy |
| M. Spół. | – Monitor Spółdzielczy |
| NP | – Nowe Prawo |
| ONSAiWSA | – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych |
| OSA | – Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych |
| OSNC | – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna |
| OSNCP | – Orzecznictwo Sądu Najwyższego, Izba Cywilna oraz Izba Pracy i Ubezpieczeń Społecznych |
| OSNC | – ZD – Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej – Zbiór Dodatkowy |
| OSNP | – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych |
| OSP (OSPika) | – Orzecznictwo Sądów Polskich (Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych) |
| OTK | – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego |
| Pr. Pracy | – Prawo Pracy |

Inne

| | |
|-------|--|
| CIKRS | – Centralna Informacja Krajowego Rejestru Sądowego |
| KRS | – Krajowy Rejestr Sądowy |
| SA | – sąd apelacyjny |
| SN | – Sąd Najwyższy |
| SO | – sąd okręgowy |
| TK | – Trybunał Konstytucyjny |
| WSA | – wojewódzki sąd administracyjny |

USTAWA

z 16.09.1982 r.

Prawo spółdzielcze

(Dz.U. z 2018 r. poz. 1285)

CZĘŚĆ I

Spółdzielnie

TYTUŁ I

Przepisy wspólne

DZIAŁ I

Spółdzielnia i jej statut

Art. 1. § 1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 2. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

W art. 1 § 1 ustawy z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r. poz. 1285.; zob. także art. 1 ust. 1 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.) została zamieszczona ustawowa definicja spółdzielni; zawiera ona w swej treści dwa istotne elementy: element ludzki (zrzeszenie osób, czyli korporacja) i element gospodarczy (prowadzenie działalności gospodarczej). Oznacza to, że spółdzielnia jest korporacją, czyli zrzeszeniem osób

uznanych za osobę prawną, mającym na celu realizację wspólnych zadań określonych w statucie.

Spółdzielnia posiada także majątek w szerokim tego słowa znaczeniu, przez który rozumie się nie tylko ogół aktywów, ale i pasywów tego podmiotu. Przysługująca spółdzielni własność i inne prawa majątkowe (zarówno rzeczowe, jak i obligacyjne) stanowią jej mienie (art. 44 ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny, Dz.U. z 2018 r. poz. 459).

Zasada dobrowolności zrzeszania się oznacza, że osoby przystępują do spółdzielni, biorą udział w jej pracach oraz występują z niej z własnej (nieprzymuszonej) woli. Zasada ta może doznawać rozmaitych ograniczeń (zob. np. art. 17 § 1 zdanie drugie i art. 22 pr. spółdz.).

Zasada nieograniczonej liczby osób (inaczej: zasada dostępności albo zasada „otwartych drzwi”) oznacza możliwość nabycia członkostwa przez osoby zgłaszające swe przystąpienie do spółdzielni. Jednakże zasada ta nie nakłada obowiązku przyjmowania do spółdzielni wszystkich osób, które wyraziły taką wolę.

Według poglądu zawartego w uchwale Sądu Najwyższego z 18.09.1998 r., III CZP 31/98, OSNC 1999/3, poz. 45, zasada „otwartych drzwi” stanowi ideowe założenie ruchu spółdzielczego, a nie regułę normatywną. Nie ma podstaw normatywnych do tak dosłownego rozumienia idei „otwartych drzwi”, ażeby wykluczać możliwość wprowadzania statutowych uwarunkowań nabywania członkostwa. Wynika to z art. 15 § 2 pr. spółdz., pozwalającego wprowadzić do statutu „wymagania”, którym musi odpowiadać osoba fizyczna, aby być członkiem spółdzielni. Dosłowne rozumienie „otwartych drzwi” jest nie do przyjęcia również ze względu na to, iż cel spółdzielni, którego realizacja zależy zawsze od określonych okoliczności faktycznych, może wykluczać przyjmowanie na członków osób spełniających statutowe wymagania, jeżeli spółdzielnia nie jest w stanie zapewnić im osiągnięcia tego celu. Statut spółdzielni może uzależniać uzyskanie członkostwa przez osobę fizyczną od posiadania przez nią określonej cechy; nie może to być wymaganie, które byłoby sprzeczne z prawem lub zasadami współży-

cia społecznego. A zatem – jak przyjmuje SN w uchwale z 7.06.2000 r., III CZP 21/00, OSP 2001/2, poz. 24 – korporacja z woli ustawodawcy zachowała znaczną swobodę w kształtowaniu swego składu osobowego. Z zasady „otwartych drzwi” nie wynika dla zainteresowanej osoby roszczenie o przyjęcie do spółdzielni ani też obowiązek spółdzielni odnośnie przyjęcia każdej zgłaszającej się osoby. Możliwość przyjmowania nowych członków może być uzależniona nie tylko od posiadania przez osoby ubiegające się o członkostwo określonych kwalifikacji, lecz także ze względu na prowadzoną – w warunkach konstytucyjnej zasady wolności gospodarczej – działalność gospodarczą.

Zmienność składu osobowego, przez powstanie i wygasania stosunków członkostwa w czasie trwania bytu prawnego spółdzielni, pozostaje bez wpływu na tożsamość ustawową i działalność spółdzielni.

W przeciwieństwie do spółek kapitałowych, gdzie kapitał jest stały (zasada nienaruszalności kapitału), spółdzielnia posiada zmienny (coraz to inny, niestały) fundusz udziałowy, co jest skutkiem zmiennego składu osobowego. W okresie likwidacji oraz postępowania upadłościowego skład osobowy spółdzielni nie ulega zmianie.

Prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej stanowi obowiązek spółdzielni (zob. także art. 114 § 1 pkt 3 i art. 115 pr. spółdz.). Działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność: wytwórcza (dotycząca produkowania czegoś); budowlana (dotycząca budowli albo budowy); handlowa (odnosząca się do obrotu towarami, polegającego na sprzedaży); usługowa (służąca do zaspokajania potrzeb ludzkich, np. prace rzemieślnicze, przewóz towarów, ich ochrona przed zepsuciem, leczenie, odtwórcza działalność artystyczna) oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopaliny ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

W orzecznictwie sądowym działalność gospodarczą określa się przez wymienienie takich cech jak: profesjonalny charakter, powtarzalność podejmowanych działań, działanie na własny rachunek, racjonalne gospodarowanie, uczestnictwo w obrocie gospodarczym oraz podpo-

Adam Stefaniak – doktor nauk prawnych; wieloletni radca prawny; autor ponad 80 publikacji, m.in. z zakresu prawa pracy oraz prawa spółdzielczego.

Komentarz szczegółowo omawia przepisy ustawy z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze oraz ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

W 14. wydaniu omówiono m.in. zasady:

- tworzenia i funkcjonowania wszystkich rodzajów spółdzielni, w tym spółdzielni produkcji rolnej, kółek rolniczych, pracy oraz spółdzielni mieszkaniowych;
- nabycia i ustania członkostwa organów spółdzielni;
- zaskarżania uchwał walnych zgromadzeń;
- odpowiedzialności odszkodowawczej członków rady nadzorczej i zarządu;
- zawierania umów o budowę lokalu;
- wykonywania zarządu nieruchomością wspólną przez spółdzielnię mieszkaniową.

W książce zostały uwzględnione najnowsze zmiany legislacyjne wynikające z przepisów ustawy z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze obejmujące m.in.:

- uprawnienia kontrolne ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego wobec spółdzielni mieszkaniowych;
- nabycie i utratę członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej;
- rozliczanie wpływów i wydatków z funduszu remontowego;
- wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- rozliczanie się spółdzielni z właścicielami lokali ze środków pieniężnych zgromadzonych na funduszu remontowym w razie powstania wspólnoty mieszkaniowej;
- sprawowanie zarządu nieruchomościami wspólnymi;
- zawieranie przez spółdzielnię z najemcami dawnych mieszkań zakładowych umów o przeniesienie własności lokalu.

Publikacja przeznaczona jest dla praktyków prawa: adwokatów, radców prawnych, notariuszy, komorników, sędziów oraz prokuratorów. Powinna być przydatna także spółdzielniom mieszkaniowym, członkom Krajowej Rady Spółdzielczej oraz spółdzielczym związków lustracyjnych.



9788381247597 W14P01

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

ISBN 978-83-8124-759-7



9 788381 247597