

SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE

Komentarz

Ewa Bończak-Kucharczyk

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

WYDANIE **5**

SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE

Komentarz

Ewa Bończak-Kucharczyk

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

WYDANIE

5

Stan prawny na 8 stycznia 2023 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Joanna Tchorek

Opracowanie redakcyjne
Violet Design Wioletta Kowalska

Projekt okładek serii
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni

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.

Szanujmy prawo i własność
Więcej na www.legalnakultura.pl
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2023

ISBN 978-83-8286-822-7
5. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 728 313 462
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

WPROWADZENIE

Celem tej książki jest przybliżenie czytelnikom przepisów ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zmian dokonanych w niej oraz w innych aktach prawnych dotyczących spółdzielni mieszkaniowych – przede wszystkim w ustawie z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze, 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 również stosowaniem przepisów ustawy o własności lokali w odniesieniu do nieruchomości objętych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak też 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 ustawy o ochronie praw lokatorów, omawia się w tej książce również kwestie dotyczące stosowania tych przepisów przez spółdzielnie mieszkaniowe. Omówiono też te przepisy ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, które dotyczą spółdzielni mieszkaniowych.

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 nastąpiły 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 20.07.2017 r. związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z prawem do lokalu. Omówiono też zmiany wprowadzane w latach 2018–2021, w tym zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzone ustawą z 10.12.2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa.

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 też dla zwykłych członków spółdzielni. Odzwierciedlony stan prawny jest aktualny na 8.01.2023 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 2021 r. poz. 1208; zm.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1561)

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 29.10.1920 r. o spółdzielniach (Dz.U. Nr 111, poz. 733 ze zm.; tekst jedn.: Dz.U. z 1950 r. Nr 25, poz. 232 ze 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 nr 269 Prezydium Rządu z 8.05.1954 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 nr 81 Rady Ministrów z 15.03.1957 r. w sprawie pomocy Państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności (M.P. Nr 22, poz. 157 ze zm.) wprowadzała trzy typy spółdzielni: mieszkaniowe (w istocie lokatorskie), budowlano-mieszkaniowe i spółdzielcze zrzeszenia 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 17.02.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze 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 24.10.1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848 ze zm.)¹.

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 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 zrzeczeniach 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 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 30, poz. 210; tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r. poz. 648 ze 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

¹ 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.

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.

Ustawa z 25.10.1991 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustaw – o księgach wieczystych i hipotece, Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe (Dz.U. Nr 115, poz. 496 ze zm.) wprowadziła m.in. możliwość zakładania ksiąg wieczystych dla ograniczonych praw rzeczowych do lokali spółdzielczych oraz możliwość obciążania tych praw hipoteką.

Ustawa z 7.07.1994 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 90, poz. 419 ze zm.) m.in. umożliwiła posiadanie przez jedną osobę lub małżonków ograniczonych praw rzeczowych do kilku lokali spółdzielczych, określanie w statucie wielkości przydzielanego przez spółdzielnię lokalu oraz wynajmowanie lokali mieszkalnych przez spółdzielnię, w tym wynajmowanie lokali osobom prawnym. Oprócz tego rozszerzała uprawnienia członków, którym przysługiwały spółdzielcze prawa do lokali użytkowych, i powodowała, że prawa członków do garaży stały się spółdzielczymi prawami do lokali użytkowych. Ponadto na nowo definiowała wkład mieszkaniowy i uściślała zasady przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego we własnościowe prawo do lokalu.

Pozostawiono bez zmian konstrukcję przydziału lokalu, zasadę, że spółdzielcze prawo do lokalu może należeć tylko do jednej osoby lub do małżonków, zasadę przymusowej wspólności majątkowej małżonków oraz ograniczenia w zakresie wynajmowania lokali mieszkalnych przez członków spółdzielni bądź oddawania takich lokali w bezpłatne używanie, a także ograniczenia w zakresie zbywania i dziedziczenia własnościowego prawa do lokalu i ograniczenia praw osób małoletnich.

Z krytyką spotykały się w tym czasie przepisy ogólne dotyczące wszystkich spółdzielni, jako niedostosowane do specyfiki spółdzielni mieszkaniowych oraz do aktualnych warunków gospodarczych i społecznych, a także zbyt mało chroniące prawa członków

ROZDZIAŁ 2

Znaczenie i stosowanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

2.1. Cele i zadania spółdzielni mieszkaniowej

Art. 1. 1. Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „spółdzielnią”, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

1¹. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

2. Przedmiotem działalności spółdzielni może być:

1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;

1¹) (uchylony)

2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;

3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;

4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;

5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

4. Statut spółdzielni określa, którą działalność spośród wymienionych w ust. 2 i 3, prowadzi spółdzielnia.

5. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

6. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

7. W zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648), z zastrzeżeniem ust. 8 i 9.

8. Przepisów ustawy wymienionej w ust. 7, dotyczących wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni, nie stosuje się. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.

(...)

Artykuł 1 u.s.m. zastąpił obowiązujący wcześniej art. 204 pr. sp.

Artykuł 1 ust. 1 u.s.m. określa główny cel działalności spółdzielni mieszkaniowej, a art. 1 ust. 2 u.s.m. stanowi, co w ogóle może być przedmiotem działalności takiej spółdzielni, gdyż związane jest to z realizacją określonego wcześniej głównego celu jej istnienia. Podmiot, który nie realizuje celów wymienionych w tych przepisach, nie może więc być spółdzielnią mieszkaniową.

Należy zauważyć, że w treści art. 1 ust. 1 u.s.m. mowa jest o samodzielnych lokalach mieszkalnych, a więc takich, które spełniają podstawowy warunek umożliwiający ustanowienie odrębnej własności lokalu. Do lokali mieszkalnych w spółdzielniach mieszkaniowych nie ma więc zastosowania definicja lokalu mieszkalnego zawarta w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów, lecz definicja stosowana dla potrzeb ustanawiania własności lokali (zarówno mieszkalnych, jak i o innym przeznaczeniu). Kolejne regulacje związane z tą kwestią zawiera art. 2 u.s.m.

Cel istnienia spółdzielni mieszkaniowej został zdefiniowany przede wszystkim jako zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni oraz ich rodzin. Należy przy tym zwrócić uwagę, że chodzi tu o zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych nie dowolnych osób, ale osób będących członkami spółdzielni. Podkreślono to ponownie w dalszej części art. 1 ust. 1 u.s.m., gdzie jest mowa o tym, że to zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych spółdzielni realizować ma przez dostarczanie samodzielnych lokali lub domów właśnie członkom spółdzielni, a nie dowolnym osobom. Ta zasada znajdzie też potwierdzenie w kolejnych przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Oprócz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków celem spółdzielni mieszkaniowej jest także, w myśl art. 1 ust. 1 u.s.m., zaspokajanie innych potrzeb (bliżej niesprecyzowanych) związanych – jak na to wskazuje końcowy fragment art. 1 ust. 1 u.s.m. – z dostarczaniem członkom lokali o innym przeznaczeniu.

Tym, co odróżnia spółdzielnię mieszkaniową od innych podmiotów, jest zatem działanie na rzecz (w interesie) członków, co pozostaje w zgodzie z ogólnym celem działania wszystkich spółdzielni określonym w art. 1 § 1 pr. sp. jako prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w interesie członków, przy czym w przypadku spółdzielni mieszkaniowej nie musi to być działalność gospodarcza.

Tym, co odróżnia spółdzielnię mieszkaniową od innych spółdzielni, jest zaspokajanie potrzeb członków, przede wszystkim potrzeb mieszkaniowych. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może więc bez utraty swojego charakteru poświęcić się wyłącznie albo w przeważającej mierze innej działalności, nawet gdyby działalność ta miała polegać na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, ale osób innych niż członkowie spółdzielni.

Zasada ta obowiązywała zresztą w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych także wcześniej, przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wyrażał ją m.in. wyrok SA w Warszawie z 18.12.1997 r., I ACa 447/97, „Wokanda” 1999/2, s. 38, w którym znajdujemy następujące stwierdzenia: „Status prawny spółdzielni i ciążyący na niej ustawowy i statutowy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, a nie potrzeb mieszkaniowych wszelkich podmiotów, w powiązaniu z celem umów cywilnoprawnych powodujących powstanie roszczenia o przyjęcie w poczet członków spółdzielni i przydział lokalu, zezwala na zawieranie takich umów tylko w sytuacji, gdy członkowie spółdzielni rezygnują z przydziału oznaczonego lokalu. Nie może dojść do konkurencji członków spółdzielni i osób trzecich przy ubieganiu się o kolejność przydziału lub przydział oznaczonego lokalu, gdyż spółdzielnię obciąża wspomniany obowiązek zaspokajania potrzeb członków w pierwszej kolejności”.

Zasada ta została uwidoczniiona w treści przepisów art. 1 ust. 2 pkt 1, 2 i 3 u.s.m. (a także w treści uchylonego przepisu art. 1 ust. 2 pkt 1¹ u.s.m.), które przewidują wyłącznie działania spółdzielni **na rzecz członków** (z wyłączeniem innych osób), a działania te to budowanie lub nabywanie budynków bądź domów w celu przeniesienia na członków własności tych domów lub lokali położonych w tych budynkach albo w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych praw do domów lub lokali. Także art. 1 ust. 2 pkt 4 u.s.m. przewiduje działanie spółdzielni na rzecz członków, polegające na udzielaniu pomocy członkom w budowie przez nich domów jednorodzinnych lub innych budynków mieszkalnych.

W świetle wyroku NSA z 8.12.2011 r., II FSK 1068/10, LEX nr 1151242, to, czy majątek spółdzielni służy realizacji głównego celu spółdzielni mieszkaniowej, czy realizacji innych celów, ma też wpływ na opodatkowanie tego majątku. Sąd ten stwierdził bowiem, że:

„Opodatkowanie będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej budynków lub ich części według stawek podatku od nieruchomości właściwych dla budynków mieszkalnych albo dla budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej uzależnione jest od tego, czy budynki te (lub ich części) służą tylko zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych (i innych potrzeb w rozumieniu art. 1 ust. 1 u.s.m.) członków spółdzielni i ich rodzin, czy też służą także innym celom, o czym świadczy ich wynajmowanie podmiotom zewnętrznym”.

Z zasadą działania spółdzielni w interesie członków koresponduje przepis art. 1 ust. 1¹ u.s.m. dodany nowelizacją z 18.12.2009 r. Mówi on, że spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. Został on wprowadzony w związku z kolejną regulacją zasad przekształcania spółdzielczych praw do lokali (i domów) we własność, jednak jego znaczenie praktyczne jest szersze, gdyż dotyczy on także kwestii niezwiązanych z takimi przekształceniami, np. uniemożliwia spółdzielni osiągnięcie korzyści z tytułu budowy lokali, do których na rzecz członków ma zostać ustanowiona własność na podstawie umowy o budowę lokalu. Mimo zmian art. 3 i 18 u.s.m. wprowadzonych nowelizacją z 20.07.2017 r. jest tak nadal, gdyż z chwilą zawarcia przez spółdzielnię umowy o budowę lokalu mającej prowadzić do nabycia własności lokalu przez osobę będącą drugą stroną umowy osoba ta staje się posiadaczem ekspektatywy własności (roszczenia o nabycie własności tego lokalu, który ma zostać wybudowany) i z tą chwilą z mocy ustawy zostaje jako posiadacz takiej ekspektatywy członkiem spółdzielni. Członkiem spółdzielni nie musi być jedynie osoba, która nabyła od członka (lub osoby niebędącej członkiem) własność lokalu objętego stosowaniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (osoba taka może jednak z własnej woli przystąpić do spółdzielni i przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni).

Nowelizacją z 14.06.2007 r. został uchylony art. 1 ust. 2 pkt 1¹ (dodany wcześniej nowelą z 19.12.2002 r.). Pierwotne brzmienie art. 1 ust. 2 u.s.m. nie umożliwiała ustanawiania nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali, a możliwość taką ponownie wprowadziła nowelizacja z 19.12.2002 r. W treści art. 1 ust. 2 pkt 1¹ u.s.m. umieszczono też zapis o możliwości ustanawiania na rzecz członków także prawa (własnościowego) do miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach (co było uprzednio możliwe przed 24.04.2001 r.). Podobny zapis dodano jednocześnie do treści dotychczasowego art. 1 ust. 2 pkt 2 u.s.m. – jak się wydaje zbędnie, gdyż możliwość ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności lokali z natury rzeczy obejmuje także możliwość ustanowienia ułamkowej części własności lokalu. Każdy będący odrębną własnością lokal, tak jak każda inna nieruchomość, może bowiem być przedmiotem współwłasności, a więc spółdzielnia także bez modyfikacji pierwotnej treści art. 1 ust. 2 pkt 2 u.s.m. mogła przenieść jego własność zarówno na jedną osobę, jak i na więcej osób, w tym mogła zbywać udziały we własności poszczególnych lokali, także lokali będących wielostanowiskowymi garażami.

Uchylenie w 2007 r. przepisu art. 1 ust. 2 pkt 1¹ u.s.m. spowodowało w praktyce sytuację zbliżoną do tej, jaka powstała po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2001 r. Wówczas pozbawienie możliwości ustanawiania przez spółdzielnie mieszkaniowe nowych własnościowych praw do lokali spowodowało, że istniejące w dniu jej wejścia w życie ekspektatywy spółdzielczych własnościowych praw do lokali uległy (z mocy prawa) zmianie na ekspektatywy odrębnej własności lokali w spółdzielni mieszkaniowej. To z kolei spowodowało po wejściu w życie ustawy konieczność przeniesienia przez spółdzielnię własności lokalu lub domu na wszystkie osoby, z którymi spółdzielnia zawarła wcześniej umowy, których skutkiem miało być ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (lub domu) po jego wybudowaniu.

Obecnie zatem także nie można już ustanawiać nowych własnościowych praw do lokali – ani do lokali mieszkalnych, ani do lokali o innym przeznaczeniu, ani do miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach – a wszystkie osoby, na których rzecz prawa takie miały zostać ustanowione, mają prawo uzyskać od spółdzielni mieszkaniowej własność odpowiednich lokali.

Spośród przepisów art. 1 ust. 2 u.s.m. jedynie art. 1 ust. 2 pkt 5 umożliwia zaspokajanie przez spółdzielnię potrzeb mieszkaniowych osób nienależących do grona członków spółdzielni i ich rodzin, a pozwalając na budowanie przez spółdzielnię mieszkaniową budynków w celu wynajmowania znajdujących się tam lokali (zarówno mieszkalnych, jak i niemieszkalnych) lub ich sprzedaży na rzecz takich niebędących członkami osób, przepis ten umożliwia spółdzielniom występowanie na rynku w charakterze zwykłego dewelopera lub kamienicznika.

Z jednej strony umożliwia to spółdzielniom osiąganie dodatkowych dochodów z działalności deweloperskiej lub z wynajmu lokali, ale z drugiej rodzi obawy, czy niektóre spółdzielnie nie będą zanadto poświęcały się działalności komercyjnej zamiast przede wszystkim zaspokajać potrzeby mieszkaniowe członków i ich rodzin.

Sformułowania dotyczące przedmiotu działalności spółdzielni nie pozwalają na podejmowanie przez spółdzielnie mieszkaniowe działalności innej niż wymieniona w art. 1 ust. 2, 3, 5 i 6 u.s.m., ale pozostawiają wybór co do podejmowania lub niepodjęcia przez konkretne spółdzielnie określonych rodzajów działalności wymienionych w art. 1 ust. 2, 5 i 6 u.s.m.

Artykuł 1 ust. 4 u.s.m. stanowi, że statut spółdzielni określa, którą działalność spośród wymienionych w ust. 2 i 3 spółdzielnia prowadzi. Zmiana art. 1 ust. 4 u.s.m. dokonana nowelizacją z 19.12.2002 r. usunęła pewien błąd istniejący wcześniej, polegający na tym, że według pierwotnej treści tego przepisu spółdzielnia mogła wybierać tylko spośród rodzajów działalności wymienionych w ust. 2, co mogłoby sugerować, że wybór nie może dotyczyć zarządzania nieruchomościami, o którym mowa w art. 1 ust. 3 u.s.m.

W komentarzu przedstawiono przepisy zarówno ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i innych ustaw mających związek z ich funkcjonowaniem: Prawa spółdzielczego, Kodeksu postępowania cywilnego, a także ustaw o własności lokali, o ochronie praw lokatorów, o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

W publikacji omówiono zagadnienia takie jak:

- opłaty oraz ich podwyższanie przez spółdzielnie mieszkaniowe,
- fundusz remontowy,
- wygaśnięcie prawa do lokalu,
- odrębna własność lokalu w spółdzielniach mieszkaniowych,
- prawa i obowiązki właścicieli lokali.

Książka zainteresuje prawników praktyków: adwokatów, radców prawnych, sędziów i notariuszy. Będzie przydatna również dla przedsiębiorców zarządzających nieruchomościami, pracowników administracji rządowej i samorządowej, pracowników i członków: rad nadzorczych, zarządów, spółdzielni mieszkaniowych.

Ewa Bończak-Kucharczyk – specjalistka w zakresie efektywnej polityki mieszkaniowej, mieszkalnictwa, nieruchomości, gospodarki komunalnej i lokalnego rozwoju; pełniła funkcję wiceprezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz prowadziła prace nad wieloma ustawami mieszkaniowymi, w tym nad ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych; współpracowała z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, również jako członek Rady tego banku, a także z Wyższą Szkołą Gospodarowania Nieruchomościami i Uniwersytetem Warszawskim; w 2007 r. weszła w skład Państwowej Rady Gospodarki Przestrzennej; zajmowała się funkcjonowaniem samorządu terytorialnego i przedsiębiorstw komunalnych, doradzała kilku wielkim miastom w kraju i za granicą; autorka wielu publikacji książkowych i prasowych, w tym komentarzy do ustaw.



9 788382 868227 W05P01

ISBN 978-83-8286-822-7



9 788382 868227

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA: 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUPER.PL

WWW.PROFINFO.PL

Kup e-book i czytaj
w aplikacji Smarteca

