

Spis treści

Wykaz skrótów	XI
Wstęp	XV
Wprowadzenie	XVII
Rozdział I. Istota spółdzielni mieszkaniowej	1
1. Pojęcie spółdzielni	1
2. Działalność spółdzielni	5
3. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych a Prawo spółdzielcze	15
4. Statut spółdzielni	15
5. Tryb zakładania i rejestrowania spółdzielni	17
Rozdział II. Członkowie spółdzielni mieszkaniowej, ich prawa i obowiązki	19
1. Nabycie członkostwa	19
1.1. Deklaracja członkowska	23
1.2. Wpisowe, udziały i odpowiedzialność członka spółdzielni	23
1.3. Członkostwo założycieli	24
1.4. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków spółdzielni	24
2. Prawa członków spółdzielni	24
2.1. Prawo członków spółdzielni do informacji	26
3. Obowiązki członków spółdzielni	34
3.1. Obowiązek udostępnienia lokalu	34
3.2. Przeniesienie do lokalu zamiennego	34
4. Utrata członkostwa	35
4.1. Wystąpienie ze spółdzielni	35
4.2. Wykluczenie i wykreślenie	35
4.3. Uchwała rady nadzorczej o ustaniu członkostwa	37
4.4. Utrata członkostwa z mocy prawa	38
4.5. Utrata członkostwa przez założycieli	39
4.6. Śmierć członka spółdzielni i ustanie podmiotowości osoby prawnej	39

5. Rejestr członków	39
6. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	40
Rozdział III. Organy spółdzielni	41
1. Organy spółdzielni i wybory do nich	41
2. Organy statutowe	41
3. Statut i regulaminy a działalność organów	43
4. Walne zgromadzenie	43
4.1. Zebranie przedstawicieli a działalność spółdzielni mieszkaniowych	46
4.2. Podział walnego zgromadzenia na części	47
4.3. Zwołanie walnego zgromadzenia	48
4.4. Uchwały walnego zgromadzenia	48
4.5. Inicjatywa uchwałodawcza członków spółdzielni	49
4.6. Kompetencje walnego zgromadzenia	54
4.7. Protokół walnego zgromadzenia	57
4.8. Zaskarżenie uchwały walnego zgromadzenia	57
5. Rada nadzorcza	62
5.1. Wynagrodzenie członków rady nadzorczej	63
5.2. Zakres działania rady nadzorczej	66
6. Zadania zarządu	69
6.1. Skład, wybór i odwołanie zarządu	70
6.2. Zawieszenie w czynnościach członka zarządu	71
7. Działalność konkurencyjna oraz odpowiedzialność członka rady i zarządu	71
Rozdział IV. Gospodarka spółdzielni	73
1. Majątek i mienie spółdzielni mieszkaniowej	73
2. Nadwyżka bilansowa i straty bilansowe	74
3. Fundusze	75
4. Sprawozdania finansowe	78
5. Opłaty w spółdzielni mieszkaniowej	79
6. Najważniejsze orzecznictwo dotyczące opłat w spółdzielniach mieszkaniowych	81
7. Przeznaczenie pożytków w spółdzielni mieszkaniowej	94
8. Zasady gospodarowania	95
Rozdział V. Spółdzielcze prawa do lokali	97
1. Pojęcie lokalu	97
2. Opróżnienie lokalu	99
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	99
3.1. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	99
3.2. Charakter spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	99
3.3. Umowa o budowę lokalu	100
3.4. Wygaśnięcie prawa do lokalu	100

3.5. Przetarg po ustaniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i rozliczenie	102
3.6. Wyłączenie przeprowadzenia przetargu po ustaniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i rozliczenie	103
3.7. Przesłanki nabycia własności lokalu przez osobę, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	107
3.8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu po ustaniu małżeństwa	108
3.9. Śmierć małżonka a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	108
3.10. Osoby bliskie a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	108
3.11. Skutki likwidacji spółdzielni dla spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	110
3.12. Przywrócenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	111
3.13. Spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali a program Mieszkanie Plus	111
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	113
4.1. Przesłanki przymusowej sprzedaży lokalu	117
4.2. Wartość prawa	146
4.3. Hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu	146
4.4. Egzekucja i umowa przeniesienia własności	146
4.5. Wynajmowanie lokalu stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo	147
5. Lokale zakładowe w spółdzielniach mieszkaniowych	148
Rozdział VI. Prawo odrębnej własności lokalu	157
1. Istota odrębnej własności lokali i umowa ustanowienia	157
2. Prawa i obowiązki właścicieli lokali	158
3. Odrębna własność lokalu ustanowiona na rzecz spółdzielni	159
4. Przekształcenie prawa w odrębną własność	159
5. Umowa o budowę lokalu	159
5.1. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu	160
5.2. Wypowiedzenie umowy o budowę	162
6. Ustanowienie własności lokalu	162
7. Ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego lub garażu	163
8. Członkostwo właściciela	163
9. Zaskarżenie uchwały przez właściciela lokalu	163
10. Procedura ustanawiania odrębnej własności lokali	164
11. Hipoteki na nieruchomościach spółdzielni i na prawach własnościowych	169
12. Sukcesja prawna po śmierci członka rodziny	170
13. Orzeczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu	170
14. Prawo do domu jednorodzinnego	171
15. Mieszkania rotacyjne	171
16. Powstanie wspólnoty mieszkaniowej w zasobach spółdzielni mieszkaniowej i nowe regulacje dotyczące funduszu remontowego	172

Rozdział VII. Zarządzanie nieruchomościami, w których zostały wyodrębnione lokale	177
Rozdział VIII. Zmiany wprowadzone ustawą z 20.7.2017 r.	181
1. Zmiany dotyczące spółdzielni mieszkaniowych w Kodeksie postępowania cywilnego	181
2. Obowiązek zmiany statutów na podstawie ZmSpMieszkU17	182
3. Sprawy sądowe w toku a ZmSpMieszkU17	182
Rozdział IX. Lustracja spółdzielni	185
1. Terminy i zakres przeprowadzenia lustracji	185
2. Cel lustracji	185
3. Instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych	186
3.1. Obowiązki przeprowadzających lustrację	187
3.2. Ramowa tematyka lustracji	189
3.3. Rola rady nadzorczej	189
3.4. Protokół lustracji	189
3.5. Postępowanie polustracyjne	194
4. Lustratorzy	196
4.1. Uprawnienia lustratora	197
4.2. Kryteria kwalifikacyjne lustratorów, szkolenie lustratorów oraz nadawanie i pozbawianie uprawnień lustratora	197
4.3. Kodeks Etyki Lustratora	198
5. Uprawnienia ministra	200
Rozdział X. Łączenie się, podział, likwidacja i upadłość spółdzielni	205
1. Łączenie się spółdzielni	205
2. Podział spółdzielni	206
3. Likwidacja spółdzielni	208
3.1. Zasady likwidacji spółdzielni	208
3.2. Przechowywanie ksiąg i dokumentów zlikwidowanych spółdzielni oraz organizacji spółdzielczych	211
4. Upadłość spółdzielni	212
5. Najważniejsze wyroki dotyczące przekształceń własnościowych spółdzielni	213
Rozdział XI. Związki spółdzielcze i Krajowy Samorząd Spółdzielczy	227
1. Związki rewizyjne	227
2. Związki gospodarcze	228
3. Krajowy Samorząd Spółdzielczy	229
3.1. Kongres Spółdzielczości	229
3.2. Krajowa Rada Spółdzielcza	229
Rozdział XII. Przepisy karne	231
1. Niezgłoszenie wniosku o upadłość	231

2. Niewykonanie obowiązków związanych z lustracją	231
3. Ogłaszanie nieprawdziwych danych	231
4. Nieudostępnienie odpisów i kopii	232