

# **Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz**

Wydanie 2.

Przejdź do produktu na [ksiegarnia.beck.pl](https://ksiegarnia.beck.pl)

# Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych

z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001 Nr 4, poz. 27)

Tekst jednolity z dnia 21 marca 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 558)<sup>1</sup>

(zm.: Dz.U. 2025, poz. 1077; 2026, poz. 39)

## Rozdział 1. Przepisy ogólne

**Literatura:** *D. Bierecki*, Energy Cooperatives in the System of Polish Cooperative Law, Review of Institute of the Grand Duchy of Lithuania 2021, Vol. 1; *tenże*, Konsekwencje prawne uzyskania przez spółdzielnię statusu przedsiębiorstwa społecznego, Krytyka Prawa. Niezależne studia nad prawem 2023, Nr 3; *tenże*, Legal Consequences of Introduction of Elements of Public Law Into Cooperative Law – Polish Perspective, International Journal of Cooperative Law 2019, Nr 2; *tenże*, Nabywanie prawa własności domu jednorodzinnego od spółdzielni mieszkaniowej w trybie przepisów o nabyciu prawa do lokalu, w: Nabywanie lokali. Teraźniejszość i perspektywy (red. *A. Kaźmierczyk*, *E. Badura*), Warszawa 2024; *tenże*, Zasada swobody umów w prawie spółdzielczym, Warszawa 2021; *tenże*, w: Prawo spółdzielcze. System Prawa Prywatnego (red. *K. Pietrzykowski*), t. 21, Warszawa 2020; *tenże*, w: *D. Bierecki*, *P. Pałka*, Prawo spółdzielcze. Komentarz, Warszawa 2024; *B. Błażejczak*, Lokatorskie prawo do spółdzielczego lokalu mieszkalnego, Poznań 1979; *H. Cioch*, Prawo spółdzielcze, Warszawa 2011; *A. Doliwa*, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Legalis 2021; *M. Gersdorf*, w: *M. Gersdorf*, *J. Ignatowicz*, Prawo spółdzielcze. Komentarz, Warszawa 1985; *S. Grzybowski*, Prawo spółdzielcze w systemie porządku prawnego, Warszawa 1976; *P. Hoffman*, w: Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz do nowelizacji (red. *P. Hoffman*, *M. Tabor-Gruszfeld*), Warszawa 2018; *W. Jastrzębski*, Prawo spółdzielcze. Zarys wykładu, Warszawa 1976; *A. Jedliński*, Członkostwo w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, Warszawa 2002; *2004*; *tenże*, Lokatorskie prawo do lokalu (nowe elementy konstrukcji prawnej), PS 2004, Nr 3; *M. Kaliński*, w: Rocznik orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego, t. 6 (red. *K. Pietrzykowski*), Sopot 2016; *J. Kmieć*, *M. Pawełczyk*, Różnice między społecznościami energetycznymi a tradycyjnymi uczestnikami rynku energii, IKAR 2024, Vol. 13, Nr 3; *K. Królikowska*, Członek spółdzielni mieszka-

---

<sup>1</sup> Tekst jednolity ogłoszono dnia 12.04.2024 r.

niowej jako konsument w relacji ze spółdzielnią mieszkaniową, w: *Prawo spółdzielcze. Zagadnienia materialnoprawne i procesowe* (red. A. Herbet, J. Misztal-Konecka, P. Zakrzewski), Lublin 2017; *taż*, w: *Prawo spółdzielcze. System Prawa Prywatnego* (red. K. Pietrzykowski), t. 21, Warszawa 2020; *taż*, w: *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz* (red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński), Legalis 2023; A. Miączyński, *Prawo spółdzielcze*, PUG 1986, Nr 7; K. Pietrzykowski, *Powstanie i ustanie stosunku członkostwa w spółdzielni*, Warszawa 1990; *tenże*, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2018; J. Rajski, *Problemy umów dotyczących lokali mieszkalnych zawieranych przez spółdzielnie mieszkaniowe z ich członkami*, PPH 2016, Nr 5; *tenże*, *Zagadnienia umów dotyczących lokali mieszkalnych zawieranych przez spółdzielnie mieszkaniowe z jej członkami*, PPH 2014, Nr 10; B. Stotwiński, *Zagadnienia prawne samorządu spółdzielni*, Warszawa 1973; *Słownik języka polskiego*, t. IV (red. W. Doroszewski), Warszawa 1963; L. Stecki, *Połączenie spółdzielni*, Warszawa 1979; A. Stefaniak, *Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, w: A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, Warszawa 2018; I. Szymczak, *Ewolucja konstrukcji prawnej ustawowego zarządu powierzonego wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową (na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m.)*, PiW 2020, Nr 1; *Uniwersalny słownik języka polskiego* (red. S. Dubisz), Warszawa 2006; P. Zakrzewski, *Spółdzielnie mieszkaniowe po zmianach z 2017 r.*, KPP 2018, Nr 1; *tenże*, *Status prawny członka spółdzielni mieszkaniowej w spółdzielczych stosunkach lokatorskich*, Warszawa 2010; *tenże*, w: A. Herbet, S. Pawłowski, P. Zakrzewski, *Spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe. Komentarz*, Warszawa 2014; *tenże*, w: *Prawo spółdzielcze. System Prawa Prywatnego* (red. K. Pietrzykowski), t. 21, Warszawa 2020.

## Art. 1. [Istota spółdzielni mieszkaniowej]

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.**

1<sup>1</sup>. **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;**

1<sup>1</sup>) **(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;
  - 6) wykonywanie działalności jako obywatelska społeczność energetyczna w rozumieniu art. 3 pkt 13f ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r. poz. 266).

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 oraz z 2023 r. poz. 1450), 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.

9. Nie stosuje się przepisów ustawy wymienionej w ust. 7 dotyczących udziałów i wpisowego, a także przepisów dotyczących obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3.

## Spis treści

	Nb
<b>I. Charakter spółdzielni mieszkaniowej</b> . . . . .	1–5
1. Szczególny typ spółdzielni . . . . .	1
2. Cel spółdzielni mieszkaniowej . . . . .	2
3. Wspólna działalność gospodarcza . . . . .	3
4. Działalność gospodarcza spółdzielni mieszkaniowej w orzecznictwie SN. Bezwynikowy charakter działalności gospodarczej spółdzielni . . . . .	4
5. Przedmiot ustawowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej . . . . .	5
<b>II. Statut spółdzielni mieszkaniowej</b> . . . . .	6–7
1. Statut spółdzielni mieszkaniowej . . . . .	6
2. Statutowa działalność gospodarcza spółdzielni mieszkaniowej . . . . .	7
<b>III. Spółdzielnia mieszkaniowa na gruncie PrEnerg i EkonSpołU</b> . . . .	8–9
1. Spółdzielcza obywatelska społeczność energetyczna . . . . .	8
2. Spółdzielcze przedsiębiorstwo społeczne . . . . .	9

## I. Charakter spółdzielni mieszkaniowej

**1 1. Szczególny typ spółdzielni.** Podstawą działania spółdzielni mieszkaniowych w prawie polskim jest SpMieszkU. Ustawa ta ma charakter regulacji szczególnej (*lex specialis*) w stosunku do PrSpółdz (*lex generalis*). Taki charakter wynika z art. 1 ust. 7 SpMieszkU, który stanowi, że w zakresie nieuregulowanym w SpMieszkU stosuje się przepisy PrSpółdz. Przepisy PrSpółdz należy stosować do spółdzielni mieszkaniowej wprost, a nie odpowiednio. Jest tak dlatego, że spółdzielnie mieszkaniowe wypełniają cechy definicji spółdzielni z art. 1 § 1 PrSpółdz. Ponieważ definicja spółdzielni została umieszczona w części I PrSpółdz, należy ją stosować do każdego typu spółdzielni, również tych, których działalność została uregulowana przez osobne ustawy spółdzielcze (zob. *D. Bierecki*, w: *D. Bierecki, P. Pałka*, Prawo spółdzielcze. Komentarz, Warszawa 2024, art. 1, Nb 2).

Artykuł 1 ust. 8–9 SpMieszkU stanowi, że do spółdzielni mieszkaniowej nie stosuje się przepisów PrSpółdz dotyczących obowiązku złożenia deklaracji członkowskiej (art. 16 § 1 PrSpółdz), wystąpienia ze spółdzielni (art. 22 PrSpółdz), wykluczenia członka ze spółdzielni (art. 24 § 2 PrSpółdz), wykreślenia z rejestru członków spółdzielni (art. 24 § 3 PrSpółdz), wpisowego i udziałów członkowskich (art. 19–21, 26–29, 78, 90 PrSpółdz). Wyłączenie zastosowania wymienionych przepisów PrSpółdz wiąże się z wprowadzonym ZmSpMieszkU17 modelem członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, który zakłada zwiążanie prawa członkostwa z prawem do lokalu. Zasada zwiążania członkostwa z prawem do lokalu zastąpiła obowiązującą do czasu ZmSpMieszkU17 zasadę zwiążania prawa do lokalu z członkostwem. Odwrócenie

modelu członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej połączone zostało z występującym z mocy prawa skutkiem powstania członkostwa związanym z nabyciem prawa do lokalu (art. 3 ust. 3<sup>2</sup> SpMieszkU).

2. **Cel spółdzielni mieszkaniowej.** Na gruncie PrSpółdz celem spółdzielni jest prowadzenie działalności gospodarczej w interesie jej członków (art. 1 § 1 PrSpółdz). Taki cel spółdzielni potwierdza wyr. TSUE z 8.9.2011 r. (sprawy połączone C-78/08 do C-80/08, *Paint Graphos i in.*, Legalis). Teza 58 tego wyroku stanowi, że celem spółdzielni jest osiągnięcie wzajemnego zysku przez członków, którzy są użytkownikami, klientami lub dostawcami spółdzielni, co powoduje, że każdy z nich czerpie korzyści z działalności spółdzielni w zależności od partycypacji i zawieranych ze spółdzielnią transakcji. Zgodnie z art. 1 ust. 1 SpMieszkU celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin. Spółdzielnia mieszkaniowa realizuje ten cel przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Dostarczanie członkom tych nieruchomości następuje przez zawieranie z nimi umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 9 ust. 1 SpMieszkU) i umów o budowę lokalu lub domu jednorodzinnego (art. 10 ust. 1 i art. 18 ust. 1 SpMieszkU) oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu (art. 18 ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 1 WłLokU). Należy uznać, że zawieranie tych umów jest działalnością gospodarczą spółdzielni mieszkaniowej [zob. uchw. SN(7) z 9.3.2017 r., III CZP 69/16, Legalis].

3. **Wspólna działalność gospodarcza.** Artykuł 1 § 1 PrSpółdz stanowi, że spółdzielnia prowadzi w interesie swoich członków wspólną działalność gospodarczą. Należy uznać, że przepis ten określa sposób prowadzenia przez spółdzielnię działalności gospodarczej, mianowicie wspólnie z jej członkami. Znajduje to odzwierciedlenie w ustawowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej (art. 1 ust. 2 pkt 1–6 SpMieszkU). Zob. *D. Bierecki*, Nabycie prawa własności domu jednorodzinnego od spółdzielni mieszkaniowej w trybie przepisów o nabyciu prawa do lokalu, w: *Nabywanie lokali. Terażniejszość i perspektywy* (red. *A. Kaźmierczyk, E. Badura*), Warszawa 2024, s. 53–60.

Wspólna działalność gospodarcza polega na konsensualnym sposobie wypełniania celu spółdzielni przez tę osobę prawną i jej członków, mianowicie przez zawieranie tzw. umów celowych (zob. *D. Bierecki*, *Zasada swobody umów w prawie spółdzielczym*, Warszawa 2021, s. 108–110; *tenże*, w: *D. Bierecki, P. Pałka*, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, art. 1, Nb 12). W spółdzielniach mieszkaniowych umowy celowe stanowią podstawę do na-

bycia spółdzielczego prawa typu lokatorskiego (roszczenia o ustanowienie tego prawa) lub prawa własności (ekspektatywy własności) i wywołują *ex lege* skutek w postaci powstania stosunku członkostwa (art. 3 ust. 3<sup>2</sup> SpMieszkU). Stosunki prawne wynikające z umów celowych (stosunki pochodne od członkostwa) cechuje szczególny sposób regulacji, który stanowi o ich właściwości czy też naturze (art. 353<sup>1</sup> KC). Zob. *D. Bierecki*, Zasada swobody umów w prawie spółdzielczym, s. 177 i n. Mianowicie stosunki te są regulowane przez ustawę, umowę, z której wynikają, i przez statut spółdzielni (zob. kom. do art. 8).

#### **4 4. Działalność gospodarcza spółdzielni mieszkaniowej w orzecznictwie SN. Bezwynikowy charakter działalności gospodarczej spółdzielni.**

Orzecznictwo SN przeszło ewolucję w zakresach uznawania, że spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą i związku z taką działalnością uznawania roszczeń spółdzielni mieszkaniowej w stosunku do jej członków. W wyr. z 7.12.1990 r. (II CR 462/90, OSP 1992, Nr 3, poz. 69) SN uznał, że spółdzielnia mieszkaniowa nie prowadzi działalności gospodarczej w celach zarobkowych. Późniejsze orzecznictwo SN konsekwentnie przyjmowało jednak, że choć działalność spółdzielni mieszkaniowej jest bezwynikowa – nie jest prowadzona w celu zarobkowym, nie występuje w niej zysk, to ze względu na podporządkowanie jej zasadzie gospodarności stanowi działalność gospodarczą [uchw. SN z 25.6.1991 r., III CZP 53/91, Legalis; uchw. SN(7) z 6.12.1991 r., III CZP 117/91, Legalis; uchw. SN z 11.6.1992 r., III CZP 64/92, Legalis; wyr. SN: z 18.12.1996 r., I CKN 28/96, Legalis; z 30.6.1999 r., III CKN 283/98, Legalis; z 24.6.1999 r., III CKN 279/98, Legalis; z 16.2.2001 r., IV CKN 269/00, Legalis; z 12.3.2004 r., II CK 53/03, Legalis; z 29.3.2012 r., I CSK 406/11, Legalis; z 23.8.2012 r., II CNP 17/12, Legalis; z 8.11.2012 r., I CSK 199/12, Legalis; z 8.11.2013 r., I CSK 34/13, Legalis; z 10.1.2014 r., I CSK 179/13, Legalis; post. SN z 25.3.1999 r., III CZ 15/99, Legalis]. Pogląd, że działalność spółdzielni mieszkaniowej stanowi działalność gospodarczą, która ma charakter bezwynikowy, przyjmowany jest również w doktrynie (zob. *K. Pietrzykowski*, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2018, s. 51). Podstawę bezwynikowego charakteru działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej stanowi art. 6 ust. 1 SpMieszkU, zgodnie z którym różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 1 ust. 3 SpMieszkU, a przychodami z opłat określonych w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup>, 2 i 4 SpMieszkU zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (zob. *K. Pietrzykowski*, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, s. 99). Jednak w orzecznictwie SN wyjaśniono, że bezwynikowy charakter działalno-

ści gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej nie jest ograniczony wyłącznie do kosztów i przychodów spółdzielni z art. 4 ust. 1<sup>1</sup>, 2 i 4 SpMieszkU, ale dotyczy całej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej (zob. wyr. SN: z 28.6.2007 r., IV CSK 78/07, Legalis oraz z 23.8.2012 r., II CNP 17/12, Legalis). Zaznaczyć należy, że stanowisko takie powinno dotyczyć ustawowej działalności spółdzielni mieszkaniowej (art. 1 ust. 2 SpMieszkU). Bezwynikowy charakter działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej należy także wywodzić z art. 1 ust. 1<sup>1</sup> SpMieszkU, zgodnie z którym spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali (por. wyr. SA w Warszawie z 4.2.2015 r., VI ACa 394/14, Legalis). Dotyczy to także działalności gospodarczej realizowanej przez zawieranie umów o budowę lokalu (art. 10 ust. 1 i art. 18 ust. 1 SpMieszkU) i umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 9 ust. 1 SpMieszkU). Wkład mieszkaniowy i wkład budowlany wnoszone przez członka na podstawie tych umów nie stanowią zysku spółdzielni, a w wypadku umów o budowę lokalu są rozliczane w ramach kosztów budowy, w wyniku czego może nastąpić zwrot (np. w związku z rozwiązaniem rezerwy na sfinansowanie robót budowlanych) lub uzupełnienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego (art. 10 ust. 3, art. 18 ust. 4 SpMieszkU).

Jednak bezwynikowy charakter nie dotyczy ustawowej działalności spółdzielni mieszkaniowej polegającej na budowaniu lub nabywaniu budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (art. 1 ust. 2 pkt 5 SpMieszkU). Działalność taka jest realizowana z innymi osobami niż członkowie spółdzielni. Dlatego nie jest regulowana przez SpMieszkU. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa podejmuje działalność gospodarczą polegającą na budowaniu lub nabywaniu budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, to podlega regulacji OchrNabU (art. 2 i 3 OchrNabU) i ma status dewelopera w rozumieniu tej ustawy (art. 5 pkt 1 OchrNabU). Deweloperem jest przedsiębiorca w rozumieniu KC, a ten prowadzi działalność gospodarczą w rozumieniu art. 3 PrPrzed, której elementem jest zysk. Podobnie spółdzielnia mieszkaniowa będzie uznawana za przedsiębiorcę w rozumieniu KC i prowadzącą działalność gospodarczą w rozumieniu art. 3 PrPrzed, gdy podejmie działalność polegającą na budowaniu lub nabywaniu budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Bezwynikowego charakteru nie przypisuje się również innej działalności gospodarczej niż ustawowa działalność spółdzielni mieszkaniowej (art. 1 ust. 2–3 SpMieszkU), która jest prowadzona na podstawie statutu i jest bez-

pośrednio związana z realizacją celu spółdzielni mieszkaniowej (art. 1 ust. 6 w zw. z ust. 1 SpMieszkU). Taka działalność generuje nadwyżkę bilansową spółdzielni mieszkaniowej (art. 75 PrSpółdz), która powinna być przeznaczona na cele spółdzielni mieszkaniowej [zob. *K. Królikowska*, w: *Prawo spółdzielcze. System Prawa Prywatnego* (red. *K. Pietrzykowski*), t. 21, Warszawa 2020, s. 459]. Takie przeznaczenie nadwyżki bilansowej znajduje uzasadnienie w nakazie z art. 1 ust. 6 SpMieszkU, że statutowa działalność spółdzielni mieszkaniowej powinna być związana bezpośrednio z realizacją celu spółdzielni mieszkaniowej (art. 1 ust. 1 SpMieszkU). Obowiązkowe przeznaczenie nadwyżki bilansowej ze statutowej działalności gospodarczej (art. 1 ust. 6 SpMieszkU) na cele spółdzielni mieszkaniowej uzasadnia określenie tej działalności mianem *not for profit*. Tak określa się działalność gospodarczą w rozumieniu art. 3 PrPrzed, w której zysk nie jest dzielony między członków lub wspólników przedsiębiorcy, ale pozostawiany na funduszach osoby prawnej dla finansowania dalszej działalności gospodarczej przedsiębiorcy i realizacji obranego przez niego celu [por. zob. *D. Bierecki*, w: *Prawo spółdzielcze. System Prawa Prywatnego* (red. *K. Pietrzykowski*), t. 21, Warszawa 2020, s. 939–940; *P. Zakrzewski*, w: *Prawo spółdzielcze. System Prawa Prywatnego* (red. *K. Pietrzykowski*), t. 21, Warszawa 2020, s. 946–947; *A. Jedliński*, *Członkostwo w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej*, Warszawa 2002, s. 38–44; *P. Zakrzewski*, w: *A. Herbet, S. Pawłowski, P. Zakrzewski, Spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 24–25].

Inny pogląd, który wykształcił się w orzecznictwie SN, stanowi, że spółdzielnia mieszkaniowa nie prowadzi działalności gospodarczej w sferze wewnętrznej – w stosunkach z członkami, za pomocą których realizuje ona swój cel. W sferze tworzonej przez takie stosunki prawne (wewnętrznej sferze działalności spółdzielni mieszkaniowej) członkowie są beneficjentami działalności spółdzielni mieszkaniowej, a nie uczestnikami prowadzonej przez nią działalności gospodarczej (sfera zewnętrzna działalności spółdzielni mieszkaniowej). Zob. post. SN: z 29.4.1998 r., III CZP 7/98, *Legalis*; z 20.10.1999 r., III CKN 372/98, *Legalis*; wyr. SN: z 18.10.2006 r., II CNP 32/06, *Legalis*; z 10.1.2014 r., I CSK 179/13, *Legalis*; z 11.4.2014 r., I CSK 310/13, *Legalis* z pozytywnym komentarzem *M. Kalińskiego*, w: *Rocznik orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego*, t. 6 (red. *K. Pietrzykowski*), Sopot 2016, s. 191–198; uchw. SN z 11.7.2014 r., III CZP 33/14, *Legalis*; wyr. SN z 17.12.2015 r., I CSK 1003/14, *Legalis*.

Konsekwencją powyżej opisanego stanowiska było stwierdzenie, że do roszczenia spółdzielni mieszkaniowej o wniesienie wkładu budowlanego znajduje zastosowanie ogólny termin przedawnienia roszczeń – obecnie 6 lat, a w czasie

wydania wymienionych orzeczeń 10 lat – art. 118 zd. 1 KC *ab initio*, a nie termin przedawnienia roszczeń związanych z działalnością gospodarczą – 3 lata – art. 118 zd. 1 KC *in fine* (zob. wyżej przywołane orz. SN, a także: uchw. SN z 20.12.2001 r., III CZP 73/01, Legalis; wyr. SN: z 23.2.2005 r., III CK 291/04, Legalis; z 28.7.2005 r., V CK 55/05, Legalis). Stanowisko to zostało słusznie zakwestionowane w doktrynie (*J. Rajski*, Problemy umów dotyczących lokali mieszkalnych zawieranych przez spółdzielnie mieszkaniowe z ich członkami, PPH 2016, Nr 5, s. 4–7; *tenże*, Zagadnienia umów dotyczących lokali mieszkalnych zawieranych przez spółdzielnie mieszkaniowe z jej członkami, PPH 2014, Nr 10, s. 4–7; *K. Pietrzykowski*, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, s. 52). Nie uwzględnia ono, że roszczenie spółdzielni mieszkaniowej o wpłatę wkładu mieszkaniowego lub budowlanego nie wynika ze stosunku członkostwa, ale ze stosunku pochodnego, którego źródłem jest umowa o budowę lokalu zawarta przez spółdzielnię z jej członkiem (art. 10 ust. 1 i art. 18 ust. 1 SpMieszkU). Należy zauważyć, że brak jest podstaw dla dywersyfikacji umów z członkami i z osobami trzecimi pod względem ich związku z działalnością gospodarczą spółdzielni. Niektóre spółdzielnie zawierają wyłącznie umowy z członkami, realizując obowiązek prowadzenia działalności gospodarczej (np. SKOK). W obecnym stanie prawnym – po nowelizacji ZmSpMieszkU17 – sytuacja taka występuje również w spółdzielni mieszkaniowej, wobec obowiązywania zasady związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z prawem do lokalu (art. 3 SpMieszkU). Stanowisko odróżniające sfery działalności spółdzielni mieszkaniowej na wewnętrzną i zewnętrzną zostało słusznie zakwestionowane w uchw. SN(7) z 9.3.2017 r. (III CZP 69/16, Legalis), w której wyjaśniono, że roszczenie spółdzielni mieszkaniowej o uzupełnienie przez jej członka wkładu budowlanego jest związane z działalnością gospodarczą i przedawnia się w terminie 3 lat (art. 118 zd. 1 KC *in fine*). W uzasadnieniu uchwały z 9.3.2017 r. wskazano, że „istotnym mankamentem orzeczeń, w których przyjęto dziesięcioletni termin przedawnienia, jest nieodniesienie się do rozstrzygnięć przyznających członkowi spółdzielni w relacji ze spółdzielnią mieszkaniową status konsumenta”. Status konsumenta przysługuje członkowi spółdzielni mieszkaniowej wyłącznie w stosunkach pochodnych od członkostwa [zob. *P. Zakrzewski*, Status prawny członka spółdzielni mieszkaniowej w spółdzielczych stosunkach lokatorskich, Warszawa 2010, s. 225; *K. Królikowska*, Członek spółdzielni mieszkaniowej jako konsument w relacji ze spółdzielnią mieszkaniową, w: *Prawo spółdzielcze. Zagadnienia materialnoprawne i procesowe* (red. *A. Herbet, J. Misztal-Konecka, P. Zakrzewski*), Lublin 2017, s. 289–310]. Status konsumenta powinien być ustalany w świetle art. 22<sup>1</sup> KC. Możliwość wystąpienia po stronie członka spółdzielni mieszkaniowej statusu konsumenta potwierdza art. 4 ust. 1 PrKonsU. Na gruncie tego przepisu czło-

nek jest konsumentem w stosunku prawnym z zawartej ze spółdzielnią mieszkaniową umowy dotyczącej ustanowienia lub nabycia, lub przeniesienia własności nieruchomości, lub innego prawa do nieruchomości (w tym spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) i umowy najmu pomieszczenia do celów mieszkalnych. Do takich umów stosuje się bowiem przepisy rozdziału 2 PrKonsU, w zakresie niuregulowanym przez SpMieszkU (zob. *K. Pietrzykowski*, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, s. 52).

**5 5. Przedmiot ustawowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej.** Artykuły 1 ust. 2 pkt 1–6 i ust. 3 SpMieszkU określają przedmiot ustawowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej. Jest ona związana z realizacją ustawowego celu spółdzielni mieszkaniowej (art. 1 ust. 1 SpMieszkU). Do tego przedmiotu należy:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
- 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;
- 6) wykonywanie działalności jako obywatelska społeczność energetyczna w rozumieniu art. 3 pkt 13f PrEnerg (art. 1 ust. 2 pkt 1–6 SpMieszkU);
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni mieszkaniowej lub mienie jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości (art. 1 ust. 3 SpMieszkU).

Statut spółdzielni mieszkaniowej powinien określać, którą działalność gospodarczą z wymienionych w art. 1 ust. 2 pkt 1–6 i ust. 3 SpMieszkU prowadzi spółdzielnia (art. 1 ust. 4 SpMieszkU). Spółdzielnia mieszkaniowa nie ma obowiązku prowadzenia każdej z wymienionych działalności. Wykładnia językowa art. 1 ust. 2 i 3 SpMieszkU prowadzi do wniosku, że normy prawne wynikające z tych przepisów przyznają kompetencję do określenia, którą z działalności prowadzi spółdzielnia mieszkaniowa. Odpowiada to przyjętemu w pra-

wie polskim enumeracyjnemu systemowi statutu spółdzielni (*M. Gersdorf*, w: *M. Gersdorf, J. Ignatowicz*, Prawo spółdzielcze. Komentarz, Warszawa 1985, s. 26–30). System ten zakłada zawarcie w statucie obligatoryjnych postanowień, wymienionych przez bezwzględnie obowiązujące normy prawne (art. 5 § 1 i 2 *ab initio* PrSpółdz). Jednocześnie, w wyniku objęcia systemu enumeracyjnego regulacją norm dyspozytywnych, dopuszczalne jest odmienne unormowanie zagadnień uregulowanych przez takie normy prawne lub zawarcie w statucie postanowień przewidzianych przez te normy (art. 5 § 2 *in fine* PrSpółdz). Normy prawne z art. 1 ust. 2 pkt 1–6 i ust. 3 SpMieszkU znajdują zastosowanie w sytuacji objęcia ich dyspozycji postanowieniami statutu spółdzielni mieszkaniowej (są to normy prawne, których zastosowanie następuje wskutek zawarcia umowy; zob. *D. Bierecki*, Zasada swobody umów w prawie spółdzielczym, s. 81–82, 137–143).

Należy też zauważyć, że w sytuacji gdy spółdzielnia mieszkaniowa jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej (np. w wyniku przekształceń spółdzielczych praw do lokali przez członków lub sukcesywnego wyodrębniania praw odrębnej własności lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową), sprawuje ona ustawowy zarząd powierzony nad tą nieruchomością. Jest to zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1 WłLokU, który powstaje z mocy prawa (*ex lege*) w sytuacji współwłasności nieruchomości wspólnej przez spółdzielnię (art. 27 ust. 2 SpMieszkU). Zob. *I. Szymczak*, Ewolucja konstrukcji prawnej ustawowego zarządu powierzonego wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową (na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m.), PiW 2020, Nr 1, s. 117–145; wyr. NSA z 21.4.2016 r., II FSK 2722/14, Legalis. Również zarząd powierzony z mocy prawa spółdzielni mieszkaniowej należy uznać za jej ustawową działalność gospodarczą.

## II. Statut spółdzielni mieszkaniowej

1. **Statut spółdzielni mieszkaniowej.** Poza postanowieniami określającymi 6 przedmiot działalności spółdzielni mieszkaniowej (art. 1 ust. 2 pkt 1–6 i ust. 3 w zw. z ust. 4 SpMieszkU) przepisy SpMieszkU nakazują zawarcie w statucie postanowień: regulujących uiszczanie przez członków opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości (art. 4 ust. 1 i 2 SpMieszkU), określających prawa i obowiązki członkowskie dotyczące zawierania umów w sprawie budowy lokali, normujących zawieranie z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali, wnoszenie, ustalanie i waloryzację wkładu mieszkaniowego i budowlanego, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu, uprawnienia członków spółdzielni do zamiany lokali (art. 8 SpMieszkU) i sposób

zawiadomienia o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, co do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (art. 11 ust. 2 SpMieszkU).

Statut spółdzielni mieszkaniowej powinien także czynić zadość wymogom stawianym przez art. 5 § 1 i 2 *ab initio* PrSpółdz (zob. *D. Bierecki*, w: *D. Bierecki, P. Palka*, Prawo spółdzielcze. Komentarz, art. 5, Nb 4).

Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje działalność jako obywatelska społeczność energetyczna w rozumieniu art. 3 pkt 13f PrEnerg, statut takiej spółdzielni powinien przewidywać sposób prowadzenia rozliczeń oraz podział energii elektrycznej, która jest wytwarzana przez będące własnością tej społeczności jednostki wytwórcze w ramach obywatelskiej społeczności energetycznej (art. 11zl ust. 1 PrEnerg).

## **7 2. Statutowa działalność gospodarcza spółdzielni mieszkaniowej.**

Dyspozytywne normy prawne z art. 1 ust. 5–6 SpMieszkU przyznają kompetencję do zawarcia w statucie spółdzielni mieszkaniowej postanowień dotyczących fakultatywnej działalności gospodarczej. Jest to działalność statutowa spółdzielni mieszkaniowej, którą odróżnia się od jej ustawowej działalności (art. 1 ust. 2 pkt 1–6 i ust. 3 SpMieszkU). Statutowa działalność gospodarcza spółdzielni mieszkaniowej nie ma charakteru bezwynikowego. Prowadzona jest w celu osiągnięcia zysku. Do jej prowadzenia znajdują zastosowanie przepisy PrSpółdz o gospodarce finansowej spółdzielni, w tym art. 75–77 PrSpółdz, regulujące przeznaczenie nadwyżki bilansowej spółdzielni, w tym do podziału między członków [zob. *K. Królikowska*, w: *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz* (red. serii *K. Osajda*, red. tomu *B. Lackoroński*), *Legalis* 2023, kom. do art. 1, teza 10].

Statutowa działalność gospodarcza spółdzielni mieszkaniowej może polegać na zarządzaniu nieruchomościami niestanowiącymi mienia spółdzielni mieszkaniowej lub mienia jej członków (art. 1 ust. 5 SpMieszkU). Mimo zawarcia w statucie postanowienia określającego taką działalność spółdzielni mieszkaniowej w konkretnym stosunku prawnym podstawą zarządu przez spółdzielnię jest umowa zawarta z właścicielem albo współwłaścicielami nieruchomości (art. 1 ust. 5 SpMieszkU). Należy uznać, że jest to umowa w rozumieniu art. 18 ust. 1 WŁokU.

Natomiast art. 1 ust. 6 SpMieszkU przyznaje kompetencję do określenia w statucie spółdzielni mieszkaniowej, że może ona prowadzić inną działalność gospodarczą niż ustawowa (art. 1 ust. 2 pkt 1–6 i ust. 3 SpMieszkU) lub statutowa z art. 1 ust. 5 SpMieszkU. Może to być działalność określona w innych przepisach niż SpMieszkU, jeżeli jest związana bezpośrednio z realizacją celu spółdzielni mieszkaniowej (art. 1 ust. 1 SpMieszkU). Poza zaspokajaniem

potrzeb mieszkaniowych art. 1 ust. 1 SpMieszkU przyznaje kompetencję do określenia w statucie także innego celu spółdzielni mieszkaniowej. *Lege non distinguente* z przepisu tego wynika, że dopuszczalny jest cel zaspokajający każdą inną potrzebę członków niż potrzeby mieszkaniowe. Wykładnia językowa art. 1 ust. 1 SpMieszkU skłania do stwierdzenia, że te inne potrzeby powinny być zaspokajane przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu i domów jednorodzinnych. Jednak uwzględnienie w procesie wykładni treści art. 1 ust. 6 SpMieszkU prowadzi do wniosku, że przedmiotowy zakres działalności statutowej spółdzielni mieszkaniowej nie jest ograniczony jedynie do dostarczania nieruchomości. Wydaje się, że rozstrzyga o tym reguła kolizyjna *lex specialis* (art. 1 ust. 6 SpMieszkU) *derogat legi generali* (art. 1 ust. 1 SpMieszkU). Swoboda określenia innych niż mieszkaniowe potrzeb realizowanych przez spółdzielnię mieszkaniową powoduje, że w stanie konkretnej sprawy należy badać zgodność działalności statutowej z celem danej spółdzielni mieszkaniowej. Natomiast wykładnia systemowa (*arg. a rubrica*) skłania do stwierdzenia, że przedmiotem statutowej działalności spółdzielni mieszkaniowej nie może być działalność innego typu spółdzielni (np. prowadzenie wspólnego gospodarstwa rolnego – art. 138 PrSpółdz, prowadzenie wspólnego przedsiębiorstwa z wykorzystaniem osobistej pracy członków – art. 181 PrSpółdz, gromadzenie środków pieniężnych członków i udzielanie pożyczek oraz kredytów – art. 3 ust. 1 SpKasyU). W ramach typologii spółdzielni ustawodawca dopuszcza prowadzenie przez spółdzielnię różnego rodzaju działalności w sytuacjach wprost przewidzianych przez ustawę. Dla przykładu, spółdzielnia rolników i spółdzielnia w rozumieniu PrSpółdz, a więc także rolnicza spółdzielnia produkcyjna (art. 138 PrSpółdz), inna spółdzielnia zajmująca się produkcją rolną (art. 178 PrSpółdz) i spółdzielnia kółek rolniczych (art. 180 PrSpółdz) oraz spółdzielnia pracy (art. 182 PrSpółdz) może być spółdzielnią energetyczną (art. 38o OdnŹródłaEnU) i prowadzić działalność w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło lub biogaz, biogaz rolniczy lub biometan (art. 38f ust. 1 OdnŹródłaEnU). Zob. *D. Bierecki*, *Energy Cooperatives in the System of Polish Cooperative Law, Review of Institute of the Grand Duchy of Lithuania 2021*, Vol. 1, s. 7–16.

W praktyce obrotu cywilnoprawnego spółdzielnie mieszkaniowe prowadzą jako statutową działalność gospodarczą usługi dostarczania programów telewizyjnych, działając jako przedsiębiorca telekomunikacyjny (zob. wyr. SA w Warszawie z 18.3.2013 r., VI ACa 1251/12, Legalis).

### III. Spółdzielnia mieszkaniowa na gruncie PrEnerg i EkonSpołU

**8 1. Spółdzielcza obywatelska społeczność energetyczna.** Z art. 1 ust. 2 pkt 6 SpMieszkU wynika, że przedmiotem ustawowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej jest wykonywanie działalności jako obywatelska społeczność energetyczna w rozumieniu art. 3 pkt 13f PrEnerg. Obywatelska społeczność energetyczna nie jest spółdzielnią. Moim zdaniem jest to tzw. konstrukcja parasolowa (*umbrella construct*), obejmująca podmioty spełniające określone warunki prawne w zakresie struktury prawnej i celu działalności (art. 3 pkt 13f lit. a–b PrEnerg). Wśród tych podmiotów art. 11zi ust. 1 pkt 1 PrEnerg wymienia spółdzielnie mieszkaniowe. Warunki dotyczące struktury prawnej obejmują cechę dobrowolności i otwartego członkostwa (uczestnictwa) oraz przysługiwanie uprawnień decyzyjnych członkom będącym wyłącznie osobami fizycznymi, jednostkami samorządu terytorialnego, mikroprzedsiębiorcami lub małymi przedsiębiorcami w rozumieniu art. 7 ust. 1 pkt 1 PrPrzed (art. 3 pkt 13f PrEnerg). W zakresie celu działalności warunki prawne dotyczą zapewnienia korzyści środowiskowych, gospodarczych lub społecznych dla członków lub obszarów lokalnych, na których prowadzona jest działalność (nt. warunków dotyczących celów działalności obywatelskich społeczności energetycznych zob. *J. Kmiec, M. Pawełczyk, Różnice między społecznościami energetycznymi a tradycyjnymi uczestnikami rynku energii*, IKAR 2024, Vol. 13, Nr 3, s. 14–16).

Przyjęcie w statucie spółdzielni mieszkaniowej, że wykonuje ona działalność jako obywatelska społeczność energetyczna, powinno polegać na wskazaniu, iż przedmiotem działalności jest, zgodnie z art. 3 pkt 13f lit. c PrEnerg:

- 1) w odniesieniu do energii elektrycznej: wytwarzanie, zużywanie lub dystrybucja, lub sprzedaż, lub obrót, lub agregacja, lub magazynowanie; lub
- 2) realizowanie przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej w rozumieniu art. 2 pkt 12 EfektywEnergU; lub
- 3) świadczenie usług ładowania pojazdów elektrycznych, o których mowa w ElektromobPaAltU; lub
- 4) świadczenie innych usług na rynkach energii elektrycznej, w tym usług systemowych lub usług elastyczności; lub
- 5) wytwarzanie, zużywanie, magazynowanie lub sprzedaż biogazu, biogazu rolniczego, biomasy i biomasy pochodzenia rolniczego w rozumieniu art. 2 pkt 1, 2, 3 i 3b OdnŹródłaEnU.

**9 2. Spółdzielcze przedsiębiorstwo społeczne.** Na gruncie EkonSpołU spółdzielnie mieszkaniowe należy uznać za podmioty ekonomii społecznej. Artykuł 2 pkt 5 EkonSpołU nie wymienia wprost spółdzielni mieszkaniowych jako podmiotów ekonomii społecznej. Przepis ten stanowi jednak, że przez

podmiot ekonomii społecznej należy rozumieć m.in. organizację pozarządową, o której mowa w art. 3 ust. 2 PożPubWolontU. Taką organizacją jest osoba prawna, która:

- 1) nie jest jednostką sektora finansów publicznych w rozumieniu FinPubU lub przedsiębiorstwem, instytutem badawczym, bankiem i spółką prawa handlowego będącą państwową lub samorządową osobą prawną; i
- 2) nie działa w celu osiągnięcia zysku. Spółdzielnie mieszkaniowe spełniają warunki do uznania je za organizację pozarządowe.

Należy tak uznać, biorąc pod uwagę katalog jednostek sektora finansów publicznych (art. 9 FinPubU) i zrzeszeniowy charakter spółdzielni, który zakłada otwarte i dobrowolne członkostwo, a także bezwytokowy charakter ustawowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej. Uznanie za podmiot ekonomii społecznej umożliwia spółdzielni mieszkaniowej nabycie statusu przedsiębiorstwa społecznego (art. 3 ust. 1 EkonSpołU). Warunkiem prawnym uzyskania tego statusu jest prowadzenie przez podmiot ekonomii społecznej działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 PrPrzed. Spółdzielnie mieszkaniowe mogą spełniać ten warunek i jednocześnie być organizacją pozarządową. Jest tak dlatego, że statutowa działalność gospodarcza spółdzielni mieszkaniowej ma charakter *not for profit*. Czyli zysk występuje w tej działalności, ale nie jest jej celem. Zysk ze statutowej działalności gospodarczej nie podlega podziałowi między członków spółdzielni mieszkaniowej, lecz jest obligatoryjnie wykorzystywany dla realizacji celu spółdzielni (art. 1 ust. 6 SpMieszkU). Jest to więc działalność gospodarcza w rozumieniu art. 3 PrPrzed, gdyż ma charakter zarobkowy, jest wykonywana przez spółdzielnię mieszkaniową we własnym imieniu i w sposób ciągły (zob. *D. Bierecki*, Konsekwencje prawne uzyskania przez spółdzielnię statusu przedsiębiorstwa społecznego, *Krytyka Prawa. Niezależne studia nad prawem* 2023, Nr 3, s. 197–198).

Cechą przedsiębiorstwa społecznego jest działalność mająca na celu m.in. realizację usług społecznych w formie działalności gospodarczej (art. 2 pkt 1 i art. 4 ust. 1 pkt 2 EkonSpołU). Przez usługi społeczne należy rozumieć działania z zakresu, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1–14 CUSU (art. 2 pkt 9 EkonSpołU). Do usług społecznych zalicza się działania z zakresu mieszkalnictwa, które należy uznać za bezpośrednio związane z celem spółdzielni mieszkaniowej.

## Art. 2. [Lokal; dom jednorodzinny]

**1. Lokalem w rozumieniu ustawy jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 oraz z 2023 r. poz. 1688).**

**2. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.**

**3. Domem jednorodzinny w rozumieniu ustawy jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali.**

**4. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu ustawy jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.).**

**5. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.**

#### Spis treści

	Nb
<b>I. Pojęcie lokalu i domu jednorodzinego na gruncie SpMieszkU . . . .</b>	<b>1–3</b>
1. Lokal . . . . .	1
2. Dom jednorodzinny . . . . .	2
3. Wartość rynkowa lokalu . . . . .	3
<b>II. Osoba bliska w rozumieniu SpMieszkU . . . . .</b>	<b>4–5</b>
1. Osoba bliska . . . . .	4
2. Orzecznictwo . . . . .	5

### **I. Pojęcie lokalu i domu jednorodzinego na gruncie SpMieszkU**

**1 1. Lokal.** Artykuł 2 ust. 1 SpMieszkU zawiera odesłanie wewnątrzsystemowe do WłLokU w zakresie rozumienia lokalu na gruncie SpMieszkU. Na podstawie tego przepisu należy zastosować art. 2 ust. 2 zd. 1 WłLokU, zgodnie z którym samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

Lokalem w rozumieniu SpMieszkU jest też lokal o innym przeznaczeniu w rozumieniu WłLokU. Powoduje to, że odesłanie z art. 2 ust. 1 SpMieszkU ma charakter kaskadowy. Zgodnie z art. 2 ust. 2 zd. 2 WłLokU do samodzielnych lokali mieszkalnych wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne stosuje się odpowiednio definicję samodzielnego lokalu z art. 2 ust. 2 zd. 1 WłLokU.

**Przejdź do księgarni →**

**ksiegarnia.beck.pl**