

Vademecum prezesa spółdzielni mieszkaniowej + wzory do pobrania

Przejdź do produktu na **ksiegarnia.beck.pl**

Część I. Podstawy prawne zarządzania spółdzielnią mieszkaniową

Rozdział I. Podstawy prawne funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych

1. Kluczowe zapisy SpMieszkU

SpMieszkU stanowi podstawę prawną funkcjonowania tego szczególnego typu spółdzielni w Polsce. Jej znaczenie dla prezesa spółdzielni mieszkaniowej trudno przecenić, gdyż zawiera ona szczegółowe regulacje dotyczące praktycznie wszystkich aspektów działalności tego podmiotu – od zasad tworzenia spółdzielni, przez prawa i obowiązki członków, zasady zarządzania nieruchomościami, po kwestie przekształceń własnościowych i likwidacji.

Ustawodawca zdecydował się na stworzenie odrębnej, szczególnej regulacji dla spółdzielni mieszkaniowych, uznając ich specyfikę i społeczne znaczenie. **Spółdzielnie mieszkaniowe nie są bowiem zwykłymi przedsiębiorstwami nastawionymi na zysk, lecz organizacjami, których celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków.** Ta szczególna rola znalazła swoje odzwierciedlenie w przepisach SpMieszkU, które z jednej strony chronią interesy członków, z drugiej zaś zapewniają sprawne zarządzanie majątkiem spółdzielni.

Kluczowe znaczenie ma art. 1 SpMieszkU, który określa cel działalności spółdzielni mieszkaniowej. Jest nim 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. Treść tego przepisu wskazuje jednoznacznie, że **działalność spółdzielni mieszkaniowej powinna być ukierunkowana przede wszystkim na realizację potrzeb mieszkaniowych członków**, co stanowi istotną wskazówkę interpretacyjną przy podejmowaniu decyzji zarządczych.

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:

- 1) ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) budowę lokalu lub domu jednorodzinnego;
- 3) ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Szczególnie istotne jest to, że zgodnie z art. 1 ust. 1¹ SpMieszkU **spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków**, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. Jak wskazuje orzecznictwo SN, bezwynikowy charakter działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej należy wywodzić właśnie z tego przepisu. Dotyczy to także działalności gospodarczej realizowanej przez zawieranie umów o budowę lokalu oraz umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Wkłady mieszkaniowy i 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 lub uzupełnienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

Statutowa działalność gospodarcza spółdzielni mieszkaniowej ma charakter *not for profit*, co oznacza, że 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 zgodnie z art. 1 ust. 6 SpMieszkU.

1.1. Rodzaje praw do lokalu

SpMieszkU wyróżnia różne rodzaje praw, jakie mogą przysługiwać członkom spółdzielni do zajmowanych przez nich lokali. Podstawowe znaczenie mają trzy formy:

- 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 2) odrębna własność lokalu;
- 3) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Każda z tych form wiąże się z innymi uprawnieniami i obowiązkami, zarówno członka, jak i spółdzielni, co ma kluczowe znaczenie dla praktyki zarządzania.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu uregulowane jest w art. 17¹ i n. SpMieszkU. Jest to ograniczone prawo rzeczowe wymienione w art. 244 KC, które zostało ustanowione na nieruchomości spółdzielni mieszkaniowych jako prawo na rzeczy cudzej. W obecnym stanie prawnym, w wyniku uchwalenia ZmSpMieszkU, nie ma już możliwości ustanawiania nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokalu. W obrocie cywilnoprawnym pozostały jednak prawa ustanowione wcześniej, które nadal funkcjonują i mogą być przedmiotem obrotu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem dziedzicznym i zbywalnym, które uprawnia do używania określonego samodzielnego lokalu mieszkalnego, a także do korzystania z nieruchomości wspólnej.

Ważne

Członek będący uprawnionym ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest uprawniony, bez zgody spółdzielni, do dokonywania wszelkich zmian w lokalu, jeżeli nie naruszają one konstrukcji budynku i instalacji technicznych oraz nie pogarszają warunków korzystania z innych lokali. Ma również prawo wynajmowania lokalu innym osobom bez zgody spółdzielni.

Treść spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje używanie lokalu oraz uprawnienie do rozporządzania nim polegające na przeniesieniu, obciążeniu, zmianie lub zniesieniu prawa zgodnie z art. 57 KC. Do przeniesienia, obciążenia, wydzierżawienia oraz wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy KC o przeniesieniu, obciążeniu, wydzierżawieniu i wygaśnięciu własności nieruchomości.

Odrębna własność lokalu stanowi najsilniejszą formę prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej i jest uregulowana przede wszystkim SpMieszkU, a w kwestiach pozostałych – w przepisach WłLokU. **Właściciel lokalu jest jednocześnie współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, na którą składają się grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.** Artykuł 3 ust. 3 WłLokU przewiduje, że udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Z kolei udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali, wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. W praktyce spółdzielni mieszkaniowych najczęściej jednak występuje sytuacja, w której właściciele lokali są jedynie współwłaścicielami budynku i innych urządzeń, a prawo do gruntu regulowane jest przez prawo użytkowania wieczystego.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, uregulowane w art. 9 i n. SpMieszkU, jest prawem obligacyjnym, które uprawnia do używania lokalu i korzystania z nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 9 ust. 3 SpMieszkU **spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.** Jest to prawo dziedziczne jedynie w tym sensie, że po śmierci uprawnionego może przejść na określone osoby bliskie zgodnie z zasadami określonymi w art. 14 i art. 15 SpMieszkU. Dla przykładu: małżonek uprawnionego, zamieszkały wspólnie z nim w lokalu w chwili jego śmierci, może uzyskać spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu na warunkach określonych w art. 15 SpMieszkU. Prawo to nie wchodzi do masy spadkowej i nie podlega ogólnym regułom dziedziczenia z KC – jego „dziedziczność” polega wyłącznie na możliwości przejęcia lokalu przez wskazane osoby bliskie na podstawie szczególnego przepisu ustawy.

Poniżej przedstawiony wzór umowy ma zastosowanie wyłącznie w odniesieniu do lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowej. Umowa nie może dotyczyć lokali, w których odrębna własność została już ustanowiona, gdyż po ustanowieniu odrębnej własności możliwe jest jedynie przeniesienie tej własności na rzecz członka, a nie ustanowienie spółdzielczego

lokatorskiego prawa. Wzór znajduje zastosowanie zarówno w przypadku nowych inwestycji realizowanych przez spółdzielnię, jak i w odniesieniu do lokali w budynkach już istniejących, w których spółdzielnia zachowała własność. Szczególne znaczenie ma zastosowanie wzoru w kontekście lokali wybudowanych przy wykorzystaniu środków pomocowych, gdzie wkład mieszkaniowy stanowi różnicę między kosztem budowy a uzyskaną pomocą.

UMOWA O USTANOWIENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu w pomiędzy:

Spółdzielnię Mieszkaniową (*nazwa spółdzielni mieszkaniowej*)
z siedzibą w , ul., wpisaną do Krajowego
Rejestru Sądowego pod numerem, reprezentowaną przez:

1.;
2.;

działających zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni, zwaną dalej „Spółdzielnią”,

a

Panem/Panią, Nr PESEL, zamieszkałym/łą
w , ul., legitymującym/ą się
dowodem osobistym seria Nr,

[wariant dla małżonków: oraz **Panem/Panią**, Nr PESEL
....., zamieszkałym/łą w , ul., legitymującym/ą się dowodem osobistym seria Nr]

zwanym/ą dalej „Członkiem” lub łącznie „Małżonkami”, zwanymi łącznie „Stronami”.

§ 1

Oświadczenia stron

Spółdzielnia oświadcza, że:

1. Jest właścicielem nieruchomości położonej w , dla której
Sąd Rejonowy w prowadzi księgę wieczystą o numerze
..... , na której to nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny
wielorodzinny przy ul. Nr

2. Na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni Nr z dnia
podjętej na posiedzeniu w dniu postanowiła ustanowić spółdzielcze
lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Nr położonego w ww. budynku.

3. Członek jest członkiem Spółdzielni na podstawie deklaracji przystąpienia z dnia

§ 2

Przedmiot umowy

1. Spółdzielnia oddaje Członkowi [wariant: Małżonkom] do używania lokal mieszkalny Nr , położony w , przy ul. Nr , w budynku stanowiącym własność Spółdzielni.
2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, składa się z pokoi oraz kuchni, łazienki i pomieszczeń pomocniczych, o łącznej powierzchni użytkowej m², w tym:
 - a) powierzchnia pokoi m²,
 - b) powierzchnia kuchni m²,
 - c) powierzchnia łazienki m²,
 - d) powierzchnia pomieszczeń pomocniczych m²,
 - e) powierzchnia balkonu/tarasu/loggii m².
3. Do lokalu przynależy udział w nieruchomości wspólnej wynoszący/..... części.
4. Lokal przeznaczony jest do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Członka [wariant: Małżonków] i jego rodziny.

§ 3

Wkład mieszkaniowy

1. Członek [wariant: Małżonkowie] zobowiązuje się do wniesienia wkładu mieszkaniowego w wysokości zł (słownie:.....).
2. Wkład mieszkaniowy zostanie wniesiony w następujący sposób:
 - a) kwota zł została wniesiona przed zawarciem niniejszej umowy, co Strony potwierdzają,
 - b) kwota zł zostanie wniesiona w terminie do dnia
3. Wkład mieszkaniowy ustala się jako różnicę między kosztem budowy lokalu przypadającym na ten lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych źródeł na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
4. Koszt budowy lokalu przypadający na lokal określony w § 2 wynosi zł.

§ 4

Opłaty za lokal

1. Członek [wariant: Małżonkowie] zobowiązuje się do ponoszenia opłat określonych w statucie Spółdzielni i regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, obejmują w szczególności:
 - a) opłaty za używanie lokalu, obejmujące koszty administrowania nieruchomością, koszty konserwacji i bieżącej eksploatacji, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz zaliczki na koszty związane z eksploatacją lokalu,
 - b) opłaty niezależne od Spółdzielni, w tym dostawy mediów,
 - c) opłatę za używanie innych urządzeń i pomieszczeń niezwiązanych z lokalem.
3. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania opłat, o których mowa w ust. 1, określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.
4. Opłaty, o których mowa w ust. 1, uiszcza się z góry do dnia każdego miesiąca na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy.

§ 5

Przekazanie lokalu

1. Spółdzielnia przekaze Członkowi [wariant: Małżonkom] lokal w terminie do dnia w stanie przydatnym do użytku zgodnego z przeznaczeniem lokalu.
2. Przekazanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawiciela Spółdzielni i Członka [wariant: Małżonków].
3. Z chwilą podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego na Członka [wariant: Małżonków] przechodzą obowiązki związane z utrzymaniem lokalu w należytym stanie oraz ponoszenia opłat, o których mowa w § 4.

§ 6

Prawa i obowiązki Członka

1. Członek [wariant: Małżonkowie] zobowiązuje się do:
 - a) korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) ponoszenia opłat, o których mowa w § 4 umowy,
 - c) przestrzegania postanowień statutu Spółdzielni oraz regulaminów i zarządzeń Spółdzielni,
 - d) utrzymywania lokalu w należytym stanie,
 - e) poddania się postanowieniom regulaminu porządku domowego obowiązującego w budynku.
2. Członek [wariant: Małżonkowie] ma prawo do:
 - a) używania lokalu wraz z pomieszczeniami i urządzeniami przynależnymi,
 - b) korzystania z nieruchomości wspólnej,
 - c) uczestniczenia w zebraniach członków zamieszkujących daną nieruchomość,
 - d) wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie całego lub części lokalu na zasadach określonych w art. 9 ust. 7 SpMieszkU oraz w statucie Spółdzielni.

§ 7

Charakter spółdzielczego lokatorskiego prawa

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia niniejszej umowy.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 8

Wynajmowanie i użyczenie lokalu

1. Członek [wariant: Małżonkowie] może wynajmować lub oddawać w bezpłatne używanie całość lub część lokalu bez zgody Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie lokalu wymaga zgody Spółdzielni, jeżeli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, Członek [wariant: Małżonkowie] obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności w terminie czternastu dni od dnia zawarcia umowy najmu lub umowy użyczenia.

4. Umowy zawarte przez Członka [wariant: Małżonków] w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 9

Wygaśnięcie prawa

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadkach określonych w SpMieszkU oraz w statucie Spółdzielni, w szczególności:

- a) z chwilą ustania członkostwa w Spółdzielni,
- b) z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia sądu o wygaśnięciu tego prawa,
- c) z chwilą zawarcia umowy o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 10

Zmiany umowy

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy ustawy SpMieszkU, ustawy Prawo spółdzielcze oraz statutu Spółdzielni.

§ 11

Postanowienia końcowe

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Członek [wariant: każdy z Małżonków po jednym egzemplarzu], a dwa pozostają w aktach Spółdzielni.

.....
(podpis Członka)

.....
(podpisy za Spółdzielnię)

[wariant dla małżonków]

.....
(podpis Małżonka)

Źródło: Legalis

1.2. Rozliczenia finansowe

Przepisy szczegółowo regulują również kwestie związane z rozliczeniami finansowymi między spółdzielnią a członkami. Artykuł 4 SpMieszkU określa podstawowe zasady ustalania wysokości opłat za lokale oraz rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszka-

niowymi. Zgodnie z tym przepisem, koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obciążają:

- 1) członków spółdzielni – w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu;
- 2) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali – w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni na takich samych zasadach, co członkowie spółdzielni;
- 3) właścicieli lokali niebędącymi członkami spółdzielni – w zakresie pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach na osiedlu (na takich samych zasadach, co członkowie spółdzielni).

SpMieszkU nie definiuje szczegółowo pojęć „koszty eksploatacji” czy „koszty utrzymania nieruchomości”, jednak zdaniem autorów oczywiste jest, że chodzi w nich o koszty związane bezpośrednio z nieruchomością i szeroko pojętym utrzymaniem czy konserwacją. Spółdzielnia ma obowiązek dbać o wszystkie nieruchomości wchodzące w jej zasób mieszkaniowy, ale to faktyczne potrzeby poszczególnych nieruchomości powinny decydować o kolejności wykonywania remontów.

Spółdzielnia jest wspólnotą interesów jej członków, realizowaną wspólnie i samorządnie jako gospodarowanie majątkiem wspólnoty. Zgodnie z art. 1 ust. 1 i 3 SpMieszkU celem działania spółdzielni mieszkaniowych jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ich członków i ich rodzin, a także spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. **Zasada proporcjonalności jest kluczowa dla sprawiedliwego rozkładu ciężarów finansowych w spółdzielni.**

SpMieszkU reguluje zasady ustanawiania odrębnej własności lokalu i przenoszenia jej na rzecz osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Warto zwrócić szczególną uwagę na art. 6 ust. 3 SpMieszkU, który stanowi, że spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a tym samym określa obowiązek spółdzielni w zakresie wykonywania remontów. Zgodnie z tym przepisem, obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Przepisy rozróżniają wkład mieszkaniowy od wkładu budowlanego. Pierwszy z nich jest uregulowany w art. 10 i 11 SpMieszkU i dotyczy wkładu wnoszonego przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, która zawarła umowę o budowę takiego lokalu. Z kolei wkład budowlany został wskazany w art. 177 i art. 18 SpMieszkU oraz dotyczy osób, które wносиły wkład budowlany pod-

czas ubiegania się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub tych, które ubiegają się o ustanowienie odrębnej własności lokalu na podstawie uprzednio zawartej ze spółdzielnią umowy o budowę tego lokalu. W tym miejscu należy także przypomnieć art. 29 PrSpółdz, który stanowi, że roszczenia o wypłatę udziałów, udziału o nadwyżce bilansowej oraz z tytułu zwrotu wkładów albo ich równowartości pieniężnej, ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat.

Artykuł 5 SpMieszkU wprowadza zasady przeznaczania pożytków i przychodów z nieruchomości oraz własnej działalności gospodarczej spółdzielni. Zgodnie z art. 5 ust. 1 SpMieszkU pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki – przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Oznacza to, że właściciele lokali położonych w innych nieruchomościach ani inni członkowie spółdzielni nie mają prawa do pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej, jeśli nie są współwłaścicielami tej nieruchomości¹. Przepis art. 5 ust. 2 SpMieszkU wskazuje, że pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni może przeznaczyć m.in. na cele wskazane w tym przepisie. Artykuł 5 ust. 2 SpMieszkU nie nakłada jednak na władze spółdzielni mieszkaniowej obowiązku przeznaczenia na wymienione w nim cele pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej, a jedynie to umożliwia.

Artykuł 6 ust. 3 SpMieszkU zobowiązuje spółdzielnie mieszkaniowe do tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych. Przepisy art. 4 SpMieszkU, regulujące zasady wnoszenia opłat za lokale, nie wymieniają wprost opłat na ten fundusz wśród świadczeń objętych tymi przepisami. Normatywną podstawą obowiązku wnoszenia przez członków i uprawnionych opłat na fundusz remontowy jest wyłącznie art. 6 ust. 3 SpMieszkU, a nie przepisy art. 4 SpMieszkU, dotyczące opłat eksploatacyjnych. Rozróżnienie to potwierdziło orzecznictwo SN.

Orzecznictwo

Na odrębny charakter opłat wnoszonych na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz opłat świadczonych na fundusz remontowy zwrócił uwagę Sąd Najwyższy, dokonując oceny przesłanek ustanowienia w drodze umowy odrębnej własności lokalu, przewidzianych w art. 17¹⁴ SpMieszkU. W art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 2 SpMieszkU zawarcie powyższej umowy zostało uwarunkowane m.in. spłatą przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zadłużenia z tytułu opłat określonych w art. 4 ust. 1 SpMieszkU. SN wskazał jednoznacznie, że opłaty te nie obejmują świadczeń na rzecz obligatoryjnego ustawowego funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, przewidzianego w art. 6 ust. 3 SpMieszkU (wyr. SN z 15.11.2012 r., V CSK 530/11, Legalis). Pogląd ten został podtrzymany przez SN w postanowieniu z 4.4.2017 r. (I CNP 44/16, Legalis).

Środki finansowe zgromadzone tytułem naliczonego, pobranego i niewydatkowanego funduszu remontowego stanowią co do zasady własność spółdzielni. Chociaż art. 3 PrSpółdz stwierdza, że majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków, to zapis ten nie odpowiada pojęciu własności w rozumieniu KC i nie przyznaje on członkom

¹ P. Pałka, Komentarz do art. 5, (w:) D. Bierecki, P. Pałka, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, Warszawa 2025.

spółdzielni bezpośredniego prawa do rozporządzania majątkiem spółdzielni w zakresie przyznanym właścicielowi.

Orzecznictwo

Podmiotem własności w znaczeniu cywilnoprawnym jest spółdzielnia jako osoba prawna, nie zaś poszczególni jej członkowie. Tak orzekł Sąd Najwyższy w uchwałach z 19.1.1996 r. (III CZP 152/95, Legalis) oraz z 6.2.1996 r. (III CZP 4/96, Legalis), a także SA w Warszawie w wyroku z 27.11.2018 r. (V ACa 720/17, Legalis).

SpMieszkU reguluje także kwestie odpowiedzialności członków za zobowiązania spółdzielni. Zgodnie z art. 19 § 2 PrSpółdz stanowi, że członek spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu jej strat do wysokości zadeklarowanych udziałów. Z kolei art. 19 § 3 PrSpółdz mówi, że członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania. Jest to tzw. ograniczona odpowiedzialność członka spółdzielni, która stanowi podstawową zasadę prawa spółdzielczego.

Szczególne znaczenie mają przepisy dotyczące wygaśnięcia prawa do lokalu oraz eksmisji. Istotną nowością wprowadzoną przez ZmSpMieszkU17 było zastąpienie tzw. wygaszania spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania wskutek uchwały spółdzielni wygaszaniem na mocy wyroku sądu z chwilą jego prawomocności. Zgodnie z art. 11 ust. 1¹ SpMieszkU w obecnym brzmieniu, **o wygaśnięciu prawa do mieszkania decyduje sąd w wyroku, po przeprowadzeniu postępowania z powództwa spółdzielni mieszkaniowej o orzeczenie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.**

Ważne

Skuteczność takiego wygaszania w przypadku zaległości z zapłatą opłat została jednak ograniczona. Jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty, sąd nie może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

Wspomniane nowe rozwiązania dają szansę członkom na spłatę zaległości, a w przypadku pozostałych podstaw umożliwiających wygaszenie lokatorskiego prawa do lokalu przerzucają ciężar dowodzenia na spółdzielnię mieszkaniową. **Procedura wygaszania prawa do lokalu i późniejszego ewentualnego postępowania eksmisyjnego wymaga od prezesa spółdzielni szczególnej staranności i znajomości przepisów, gdyż naruszenie procedury może skutkować uznaniem wypowiedzenia za bezskuteczne lub oddaleniem powództwa.**

1.3. Obowiązki informacyjne

PrSpółdz zawiera również przepisy dotyczące obowiązków informacyjnych spółdzielni wobec członków. Artykuł 18 § 2 pkt 3 PrSpółdz przewiduje, że członek spółdzielni ma prawo wglądu do dokumentów dotyczących jego praw i obowiązków wobec spółdzielni, niezależnie od uprawnień członków w tym zakresie określonych w art. 8¹ SpMieszkU.

Przykład

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyjaźń”, zarządzająca 45 budynkami mieszkalnymi, otrzymała od członka Kowalskiego wniosek o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu. Zgodnie z art. 17¹⁴ SpMieszkU, spółdzielnia była zobowiązana dokonać tej czynności. Prezes spółdzielni, będąc świadomy ustawowych terminów, które nakazują załatwienie takiego wniosku bez zbędnej zwłoki, przeprowadził procedurę przekształcenia w terminie dwóch miesięcy od złożenia kompletnego wniosku. Członek Kowalski został poinformowany o konieczności pokrycia kosztów wyceny lokalu oraz opłat sądowych związanych z wpisem do księgi wieczystej. Po dokonaniu wymaganych opłat i uzyskaniu prawomocnej decyzji o wyodrębnieniu lokalu, spółdzielnia złożyła wniosek o założenie księgi wieczystej dla lokalu członka Kowalskiego, a następnie wniosek o wpis jego prawa własności. Cała procedura zakończyła się sukcesem, a członek uzyskał pełne prawo własności swojego lokalu.

Realizacja obowiązków informacyjnych wymaga od spółdzielni prowadzenia rzetelnej dokumentacji oraz zapewnienia członkom faktycznego dostępu do informacji.

Przykład

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zgoda” stanęła przed problemem wielomiesięcznych zaległości w opłatach eksploatacyjnych ze strony członka Nowaka, który posiadał spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Prezes spółdzielni, zanim zdecydował się na podjęcie kroków prawnych, najpierw próbował rozwiązać problem polubownie, wzywając członka Nowaka do zapłaty zaległości i proponując rozłożenie długu na raty. Gdy te próby nie przyniosły rezultatu, a zaległości dotyczyły opłat określonych w art. 4 ust. 1 SpMieszkU, prezes na podstawie art. 11 ust. 1¹ SpMieszkU wystąpił do sądu z powództwem o orzeczenie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W uzasadnieniu pozwu szczegółowo wykazał wysokość zaległości oraz fakt, że pomimo wezwań członek nie uregulował należności. Sąd po rozpatrzeniu sprawy orzekł o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, gdyż członek Nowak nie uiszczył zaległych opłat przed zamknięciem rozprawy. Z chwilą uprawomocnienia się wyroku, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło, a spółdzielnia wystąpiła z powództwem o eksmisję.

2. PrSpółdz – kluczowe kwestie w punktu widzenia prezesa spółdzielni

PrSpółdz stanowi ogólną regulację dotyczącą wszystkich typów spółdzielni działających w Polsce, w tym także spółdzielni mieszkaniowych. Choć wiele kwestii dotyczących spółdzielni mieszkaniowych zostało uregulowanych w sposób szczególny w SpMieszkU, to PrSpółdz nadal znajduje zastosowanie w sprawach nieuregulowanych przepisami szczególnymi oraz w zakresie ogólnych zasad funkcjonowania spółdzielni jako formy organizacyjnej.

Kluczowe znaczenie mają przepisy art. 1 PrSpółdz, definiujący spółdzielnię jako dobrowolne zrzeszenie nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Definicja ta podkreśla kilka kluczowych cech spółdzielni: dobro-

wolność członkostwa, otwartość na nowych członków, zmienność składu i kapitału oraz cele społeczne, a nie nastawienie na maksymalizację zysku. **Dla prezesa spółdzielni mieszkaniowej oznacza to, że wszelkie działania i decyzje powinny być podejmowane z myślą o interesie członków, nie zaś o generowaniu zysków dla samej spółdzielni jako podmiotu.**

PrSpółdz określa zasady, na których opiera się działalność spółdzielni. Należą do nich:

- 1) zasada dobrowolności;
- 2) zasada równouprawnienia członków;
- 3) zasada demokratycznego zarządzania;
- 4) zasada samorządności.

Zasada dobrowolności oznacza, że przystąpienie do spółdzielni, jak również wystąpienie z niej, powinno być wyrazem wolnej woli zainteresowanej osoby. Zasada równouprawnienia członków przejawia się w tym, że każdy członek ma jeden głos na walnym zgromadzeniu, niezależnie od wielkości wniesionych wkładów czy posiadanego prawa do lokalu. Zasada demokratycznego zarządzania realizowana jest przez wybór organów spółdzielni w demokratycznych wyborach oraz możliwość uczestniczenia wszystkich członków w procesie decyzyjnym. Zasada samorządności oznacza, że spółdzielnia sama organizuje swoją działalność i wewnętrzną strukturę w ramach obowiązującego prawa.

Kluczowe znaczenie dla rozumienia struktury i funkcjonowania spółdzielni mają przepisy art. 35 i n. PrSpółdz, regulujące organy spółdzielni. Przepisy te stanowią podstawę prawną dla funkcjonowania walnego zgromadzenia, rady nadzorczej i zarządu. **Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni** i podejmuje najważniejsze decyzje dotyczące jej działalności. **Rada nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością spółdzielni, a zarząd kieruje bieżącą działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.**

Artykuł 38 PrSpółdz szczegółowo określa **kompetencje walnego zgromadzenia**, które obejmują w szczególności:

- 1) uchwalanie zmian w statucie;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej;
- 3) zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawach podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawach zbycia nieruchomości, rozwiązania spółdzielni lub jej połączenia z inną spółdzielnią;
- 6) wybór i odwoływanie członków rady nadzorczej.

Dla prezesa spółdzielni mieszkaniowej znajomość tych kompetencji jest kluczowa, gdyż pozwala na właściwe przygotowanie materiałów na walne zgromadzenie oraz uniknięcie podejmowania przez zarząd uchwał w sprawach zastrzeżonych dla walnego zgromadzenia.

Artykuł 46 PrSpółdz określa **kompetencje rady nadzorczej**, która sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni. Do jej obowiązków należy w szczególności:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych spółdzielni;

- 2) rozpatrywanie okresowych sprawozdań zarządu;
- 3) kontrolowanie działalności spółdzielni.

Rada nadzorcza może żądać od zarządu oraz od członków spółdzielni wyjaśnień i sprawozdań, przeglądać księgi i dokumenty spółdzielni oraz dokonywać rewizji majątku. Prezes spółdzielni mieszkaniowej musi mieć świadomość, że rada nadzorcza jest uprawniona do badania wszelkich aspektów działalności spółdzielni i powinien zapewnić radzie pełny dostęp do dokumentacji oraz niezbędne wsparcie w realizacji jej zadań kontrolnych.

Przepisy art. 48 i n. PrSpółdz dotyczą zarządu spółdzielni. Zgodnie z art. 48 PrSpółdz **zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz**. Do zadań zarządu należy podejmowanie decyzji we wszystkich sprawach niezastrzeżonych dla kompetencji walnego zgromadzenia lub rady nadzorczej.

Artykuł 49 PrSpółdz stanowi, że skład i liczbę członków zarządu określa statut. Statut może przewidywać zarząd jednoosobowy, którym jest prezes. Zgodnie z przepisami, statut może także ustalać wymagania, jakie powinna spełniać osoba wchodząca w skład zarządu (a w przypadku zarządu jednoosobowego – wymagania, które powinien spełniać prezes). Przepis art. 54 PrSpółdz określa sposób reprezentowania spółdzielni stanowiąc, że do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu spółdzielni wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z pełnomocnikiem.

Artykuł 58 PrSpółdz reguluje kwestię odpowiedzialności członków zarządu wobec spółdzielni. Jak wskazuje się w komentarzu do PrSpółdz, odpowiedzialność członka zarządu, rady nadzorczej i likwidatora na podstawie art. 58 PrSpółdz jest cywilną odpowiedzialnością odszkodowawczą². Przestanką tej odpowiedzialności jest bezprawność, czyli sprzeczność działania z prawem czy statutem spółdzielni albo zaniechanie. Jest to odpowiedzialność na zasadzie winy domniemanej. Zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 58 PrSpółdz, **członkowie zarządu odpowiadają wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem, sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponoszą winy**.

Przepis ten ma istotne znaczenie dla prezesa spółdzielni mieszkaniowej, gdyż określa zakres jego odpowiedzialności za podejmowane decyzje i działania.

Przepis art. 18 PrSpółdz reguluje prawa i obowiązki członków spółdzielni. **Członek ma prawo uczestniczyć w walnym zgromadzeniu oraz korzystać z usług spółdzielni na zasadach określonych w statucie**. Członek ma również prawo do uzyskiwania informacji o działalności spółdzielni oraz wglądu do dokumentów spółdzielni, z wyjątkiem dokumentów, których ujawnienie mogłoby naruszyć uzasadniony interes spółdzielni lub osób trzecich. **Do obowiązków członka należy natomiast przestrzeganie postanowień statutu oraz uchwał organów spółdzielni oraz branie udziału w realizacji zadań spółdzielni**. Znajomość tych praw i obowiązków pozwala prezesowi spółdzielni pra-

²A. Zbiegień-Turzańska, Komentarz do art. 58, (w:) B. Lackoroński (red.), Prawo spółdzielcze. Komentarz, Warszawa 2024.

Przejdź do księgarni →

ksiegarnia.beck.pl