

# Spis treści

Wykaz skrótów . . . . .	9
Wprowadzenie . . . . .	11

## Część pierwsza

### PRAWA DO LOKALI MIESZKALNYCH I ZARZĄDZANIE LOKALAMI

<b>ROZDZIAŁ I. Formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Prawa i obowiązki uprawnionych.</b> . . . . .	31
1. Własność lokalu . . . . .	31
1.1. Przepisy . . . . .	31
1.1.1. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) – art. 1–17 . . . . .	31
1.1.2. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) – art. 4–6 <sup>1</sup> , 18–22, 40–49 <sup>1</sup> . . . . .	37
1.2. Uwagi ogólne . . . . .	49
1.3. Samodzielny lokal mieszkalny, lokal o innym przeznaczeniu . . . . .	58
1.4. Odrębna własność lokalu, nieruchomości wspólna, udziały . . . . .	65
1.5. Prawa dotychczasowego właściciela . . . . .	74
1.6. Umowa z przedsiębiorcą (umowa deweloperska). Ekspektatywa odrębnej własności lokalu . . . . .	76
1.7. Akty ustanawiające odrębną własność . . . . .	90
1.7.1. Uwagi ogólne . . . . .	90
1.7.2. Umowa o ustanowieniu własności lokalu . . . . .	93
1.7.3. Jednostronne oświadczenie woli dotychczasowego właściciela . . . . .	95
1.7.4. Postanowienie sądu znoszące współwłasność . . . . .	96
1.8. Wspólnota mieszkaniowa . . . . .	100
1.9. Prawa i obowiązki właścicieli lokali . . . . .	105
1.10. Koszty zarządu nieruchomością wspólną . . . . .	118
1.11. Przymusowa sprzedaż lokalu . . . . .	121
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu . . . . .	125
2.1. Przepisy – ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) – art. 17 <sup>1</sup> –17 <sup>19</sup> . . . . .	125

2.2. Charakter, zasady ustanawiania, wielopodmiotowość, związanie z członkostwem . . . . .	129
2.3. Rozporządzalność. Prawo pierwokupu współuprawnionych . . . . .	133
2.4. Ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu . . . . .	136
2.5. Koszt budowy lokalu o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Wkład budowlany . . . . .	137
2.6. Księgi wieczyste dla spółdzielczych praw do lokali . . . . .	139
2.7. Dziedziczenie prawa przez kilka osób . . . . .	140
2.8. Przymusowa sprzedaż spółdzielczego prawa do lokalu . . . . .	142
2.9. Wartość spółdzielczego prawa do lokalu . . . . .	143
2.10. Szczególny status praw hipotecznie obciążonych . . . . .	145
2.11. Egzekucja z praw własnościowych . . . . .	145
2.12. Prawo do przewłaszczenia (uzyskania własności lokalu) . . . . .	147
2.13. Wynajmowanie, użyczenie . . . . .	148
2.14. Upadłość, likwidacja, egzekucja a spółdzielcze własnościowe prawa do lokali . . . . .	149
2.15. Miejsca postojowe w lokalach garażowych . . . . .	149
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego . . . . .	150
3.1. Przepisy – ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) – art. 9–17 . . . . .	150
3.2. Umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, charakter i cechy tego prawa . . . . .	156
3.3. Ekspektatywa lokatorskiego prawa do mieszkania, wkład mieszkaniowy . . . . .	161
3.4. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego . . . . .	163
3.5. Prawo do przewłaszczeń (nabycia odrębnej własności lokalu) . . . . .	165
3.6. Ograniczenia przeniesienia własności lokali mieszkalnych . . . . .	167
3.7. Skutki rozwodu lub unieważnienia małżeństwa . . . . .	168
3.8. Skutki śmierci małżonka uprawnionego do lokalu . . . . .	169
3.9. Wygaśnięcie prawa do lokalu a uprawnienia osób bliskich . . . . .	170
3.10. Skutki likwidacji i upadłości spółdzielni oraz egzekucyjnej sprzedaży budynku dla bytu lokatorskiego prawa do mieszkania . . . . .	171
4. Najem lokalu mieszkalnego według Kodeksu cywilnego i ustawy o ochronie praw lokatorów . . . . .	173
4.1. Przepisy – ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.) – art. 659–692 . . . . .	173
4.2. Najem kodeksowy a ochrona praw lokatorów . . . . .	178
5. Przydział kwatery i najem lokali służbowych . . . . .	180
5.1. Przepisy . . . . .	180
5.1.1. Ustawa z 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 206, poz. 1367 ze zm.) – art. 21–54 . . . . .	180
5.1.2. Ustawa z 6 kwietnia 1990 r. o Policji (tekst jedn. Dz.U. z 2011 r. Nr 287, poz. 1687 ze zm.) – art. 88–98 . . . . .	201
5.1.3. Ustawa z 24 maja 2002 r. o Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencji Wywiadu (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 29, poz. 154 ze zm.) – art. 102–113 . . . . .	207
5.1.4. Ustawa z 9 kwietnia 2010 r. o Służbie Więziennej (Dz.U. Nr 79, poz. 523 ze zm.) – art. 170–192 . . . . .	211
5.2. Zakwaterowanie żołnierzy . . . . .	218
5.3. Zakwaterowanie policjantów . . . . .	220

6. Użyczenie, rodzinne lub quasi-rodzinne tytuły zależne do korzystania z mieszkania	221
6.1. Przepisy	221
6.1.1. Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.) – art. 710–719	221
6.1.2. Ustawa z 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r., poz. 788) – art. 23–30	222
6.2. Użyczenie i inne stosunki pochodne	224
<b>ROZDZIAŁ II. Zarządzanie prawami do lokali mieszkalnych</b>	<b>228</b>
1. Zarządzanie własnością lokali we wspólnotach mieszkaniowych	228
1.1. Przepisy – ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) – art. 18–33	228
1.2. Zasada swobody umów o zarządzanie. Przegląd modeli zarządzania	234
1.3. Ustawowy zarząd małą wspólnotą mieszkaniową	244
1.4. Ustawowy zarząd dużą wspólnotą mieszkaniową	247
1.5. Podejmowanie i zaskarżanie uchwał w dużej wspólnotie mieszkaniowej	251
2. Zarządzanie własnością lokali oraz spółdzielczymi prawami do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych	266
2.1. Przepisy – ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) – art. 1, 23–27 <sup>1</sup>	266
2.2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w ogólności	268
2.3. Zarządzanie przez spółdzielnie własnością lokali członków	271
2.4. Prawa i obowiązki właścicieli lokali – członków spółdzielni i osób niebędących członkami (art. 4–6 <sup>1</sup> u.s.m.)	275
2.5. Wnoszenie opłat, zasada bezwynikowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, fundusz remontowy	281
2.6. Zmiana wysokości opłat, kontrola wewnątrzspółdzielcza i sądowa	285
2.7. Odpowiedzialność innych osób niż właściciel z tytułu opłat za lokal	288
2.8. Ukształtowanie kompetencji organów oraz uprawnień członków	288
2.9. Zasady zarządu i administrowania osiedlem domów jednorodzinnych	292
2.10. Zaskarżanie uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni przez członków i inne osoby	297
3. Zarządzanie lokalami oddanymi w najem lub jako kwatery – przez właścicieli domów lub dysponentów lokali	303
3.1. Przepisy – ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) – art. 184–190	303
3.2. Pojęcie zarządzania i obowiązki profesjonalnego zarządcy	307

## Część druga

**OCHRONA PRAW LOKATORÓW I DODATKI MIESZKANIOWE**

<b>ROZDZIAŁ III. Ochrona praw lokatorów</b>	<b>311</b>
---	------------

<b>Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)</b>	<b>311</b>
--	------------

<b>ROZDZIAŁ IV. Dodatki mieszkaniowe</b> . . . . .	443
<b>Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych</b> (Dz.U. Nr 71, poz. 734 ze zm.) . . . . .	443
Załącznik nr 1. Wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego . . . . .	462
Załącznik nr 2. Deklaracja o wysokości dochodów . . . . .	464

Część trzecia

**OCHRONA SĄDOWA. WZORY POZWÓW I WNIOSKÓW SĄDOWYCH**

Wzór nr 1. Pozew o zobowiązanie spółdzielni do ustanowienia odrębnej własności lokalu . . . . .	467
Wzór nr 2. Pozew o zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej do przeniesienia własności lokalu (w trybie art. 49 <sup>1</sup> u.s.m. – roszczenie o przewłaszczenie lokalu) . . . . .	472
Wzór nr 3. Pozew o zobowiązanie przedsiębiorcy do ustanowienia odrębnej własności lokalu . . . . .	477
Wzór nr 4. Pozew o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej . . . . .	484
Wzór nr 5. Wniosek właściciela lokalu o wyrażenie zgody na podział (połączenie) lokalu . . . . .	490
Wzór nr 6. Pozew o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni . . . . .	494
Wzór nr 7. Pozew o eksmisję z lokalu mieszkalnego . . . . .	498
Wzór nr 8. Pozew o ustalenie niezasadności wypowiedzenia czynszu najmu . . . . .	502
Wzór nr 9. Pozew o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu. . . . .	506
Wzór nr 10. Pozew o zapłatę. . . . .	510
Wzór nr 11. Pozew o nakazanie dokonania napraw . . . . .	514