

Spis treści

Wykaz skrótów	9
Wprowadzenie	11

CZĘŚĆ PIERWSZA

Zarządzanie nieruchomościami lokalowymi (także osiedlem domów jednorodzinnych) przez spółdzielnie mieszkaniowe

ROZDZIAŁ I. Zagadnienia ogólne	25
1. Uwagi wstępne	25
2. Rys historyczny	26
3. Stan aktualny	??
A. Spółdzielnia jako obligatoryjny zarządca	28
B. Przejście do reżimu określonego w ustawie o własności lokali ..	29
C. Charakterystyka powierniczego zarządu spółdzielni	30
D. Przejście do <i>stricte</i> umownego zarządzania	31

ROZDZIAŁ II. Zarządzanie lokalami w reżimie ustawy o spółdziel- niach mieszkaniowych (art. 4–6 ¹ , art. 27 u.s.m., art. 46 pr.spółdz., regulacje statutowe)	36
1. Zagadnienia wstępne	36
2. Przymusowy zarząd spółdzielni	38
A. Uwagi wprowadzające	38
B. Prawa i obowiązki właścicieli lokali – członków spółdzielni i osób niebędących członkami (art. 4–6 ¹ u.s.m.)	41
C. Wnoszenie opłat, zasada bezwynikowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, fundusz remontowy	50
D. Zmiana wysokości opłat, kontrola wewnątrzspółdzielcza i sądowa ..	54
E. Odpowiedzialność innych osób niż właściciel z tytułu opłat za lokal	59
F. Ukształtowanie kompetencji organów oraz uprawnień członków ...	59

ROZDZIAŁ III. Wyjście z reżimu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 24¹ i 26 u.s.m.)	65
1. Powstanie wspólnoty mieszkaniowej z mocy prawa (art. 26 ust. 1 u.s.m.)	65
2. Przejście do reżimu określonego w ustawie o własności lokali w trybie uchwały (art. 24 ¹ u.s.m.)	67
ROZDZIAŁ IV. Spółdzielnia mieszkaniowa jako zarządca umowny – we wspólnocie mieszkaniowej	70
ROZDZIAŁ V. Zasady zarządu i administrowania osiedlem domów jednorodzinnych.	73
1. Rys historyczny.	73
2. Modele funkcjonowania osiedla	73
3. Regulacja według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	77
Teksty ustaw	81
1. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) – wyciąg ...	81
2. Ustawa z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.) – wyciąg ...	90
CZĘŚĆ DRUGA	
Wspólnota mieszkaniowa jako zarządca nieruchomości wielolokalowych	
ROZDZIAŁ I. Zasada swobody umów o zarządzanie. Prymat statutu umownego (art. 18 ust. 1–3, art. 33 u.w.l.)	99
1. Uwagi ogólne	99
2. Wspólnota mieszkaniowa	100
3. Sposoby wprowadzenia i zmiany zarządzania umownego	104
4. Modele zarządzania umownego	108
5. Zarządzanie nieruchomościami przez osoby niebędące współwłaścicielami	114
ROZDZIAŁ II. Prawa i obowiązki właścicieli lokali. Regulacja materialnoprawna.	116
1. Korzystanie z lokalu i wspólnej nieruchomości, przychody, wydatki, różnicowanie obciążeń	116
2. Utrzymanie lokalu, utrzymanie nieruchomości wspólnej, przestrzeganie porządku domowego	123

3. Koszty zarządu nieruchomością wspólną	129
4. Opłaty właścicieli – wymagalność, dochodzenie.	129
5. Przymusowa sprzedaż lokalu	131

ROZDZIAŁ III. Funkcjonowanie w reżimie zarządzania ustawowego	
w małej wspólnocie mieszkaniowej (art. 19 u.w.l.,	
art. 199–209 k.c., art. 611–616 k.p.c.)	137
1. Mała i duża wspólnota mieszkaniowa	137
2. Zarząd nieruchomością wspólną w regulacji Kodeksu cywilnego ...	138
3. Zarządzanie małą wspólnotą mieszkaniową w regulacji kodeksowej	
– uwagi ogólne	142
4. Czynności zachowawcze właściciela lokalu	143
5. Czynności zwykłego zarządu	145
6. Podział do użytkowania (<i>quoad usum</i>)	145
7. Czynności przekraczające zwykły zarząd	150
8. Ingerencja sądu w sposób zarządzania	151
9. Zarządca umowny lub sądowy	153
10. Postępowanie sądowe	153

ROZDZIAŁ IV. Funkcjonowanie w reżimie zarządzania ustawowego	
w dużej wspólnocie mieszkaniowej (art. 20–32 u.w.l.).	
	157
1. Obowiązek powołania zarządu wspólnoty mieszkaniowej	157
2. Zarządca przymusowy	159
3. Reprezentacja i administrowanie wspólnotą mieszkaniową przez	
zarząd wspólnoty	162
4. Obowiązki zarządu (zarządcy); kontrola właścicieli	166
5. Czynności przekraczające zwykły zarząd	170
6. Podejmowanie uchwał przez właścicieli lokali	186
7. Zwoływanie zebrań właścicieli	189
8. Reprezentacja właścicieli i współwłaścicieli lokali podczas głosowania ..	191
9. Zebranie właścicieli, zwoływanie, procedowanie	195
10. Zaskarżanie uchwał właścicieli lokali	198
11. Uchwały o charakterze majątkowym i niemajątkowym	207
12. Brak uchwał – rozstrzyganie przez sąd rejonowy	209
13. Prawo właściciela do współzarządzania	212

Teksty ustaw	213
1. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali	
(tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) – wyciąg	213

2. Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.) – wyciąg	219
3. Ustawa z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 ze zm.) – wyciąg	221
4. USTAWA z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) – wyciąg	222

CZEŚĆ TRZECIA

Wzory pozwów i wniosków sądowych

Wzór nr 1. Pozew o uznanie, że wypowiedzenie wysokości opłat eksploatacyjnych jest niezasadne	227
Wzór nr 2. Pozew o eksmisję z lokalu mieszkalnego	232
Wzór nr 3. Pozew o przyjęcie w poczet członków	235
Wzór nr 4. Pozew o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni	238
Wzór nr 5. Pozew spółdzielni o zapłatę na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.	242
Wzór nr 6. Pozew o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę walnego zgromadzenia o podziale spółdzielni	246
Wzór nr 7. Wniosek o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd (zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego)	252
Wzór nr 8. Wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego (art. 203 k.c.)	259
Wzór nr 9. Pozew o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej.	263
Wzór nr 10. Wniosek (zarządu – zarządcy) o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd (art. 24 u.w.l.).	270
Wzór nr 11. Wniosek właściciela lokalu o wyrażenie zgody na podział (połączenie) lokalu	275