

---

## **Spis treści**

Od Redakcji .....	9
Wstęp .....	13
1. Kooperacja w utrzymywaniu zasobów i zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych .....	15
1.1. Geneza, istota i cechy kooperacji .....	15
1.2. Rozwój spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce .....	23
2. Spółdzielczość – od praw lokatorskich do odrębnej własności .....	31
2.1. Systematyka spółdzielczych praw do lokali .....	31
2.2. Własność mieszkań w gospodarce rynkowej .....	45
3. Podstawowe pojęcia i obszary problemowe w sferze mieszkaniowej .....	51
3.1. Mieszkanie, lokal mieszkalny, zasób mieszkaniowy .....	51
3.2. Gospodarka a polityka mieszkaniowa .....	63
3.3. Formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Polsce .....	69
3.4. Polski rynek mieszkaniowy – szanse i zagrożenia .....	74
4. Zarządzanie spółdzielczym zasobem mieszkaniowym .....	89
4.1. System zarządzania spółdzielniami mieszkaniowymi .....	89
4.1.1. Zasady funkcjonowania, cele i statut spółdzielni .....	91
4.1.2. Organy spółdzielni .....	93
4.1.3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym a struktura własnościowa lokali .....	102
4.2. Gospodarowanie zasobem spółdzielni mieszkaniowej .....	103
4.2.1. Działalność gospodarcza spółdzielni .....	104

## Spis treści

4.2.2. Pozagospodarcza działalność spółdzielni .....	106
4.2.3. Upadłość spółdzielni .....	107
4.3. Eksploatacja i modernizacja nieruchomości spółdzielczych .....	108
4.4. Gospodarka finansowa spółdzielni mieszkaniowej .....	118
4.5. Kontrola działalności i sprawozdawczość w spółdzielni mieszkaniowej .....	126
4.6. Spółdzielczość mieszkaniowa jako sektor gospodarki zasobami mieszkaniowymi .....	132
5. Specyfika zarządzania wspólnotą mieszkaniową .....	135
5.1. Organizacyjno-prawne aspekty funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych .....	135
5.1.1. Rodzaje wspólnot mieszkaniowych .....	141
5.1.2. Zarząd we wspólnocie mieszkaniowej .....	142
5.1.3. Zebranie właścicieli .....	147
5.2. Eksploatacja nieruchomości wspólnej .....	149
5.3. Ekonomiczno-finansowe aspekty działalności wspólnoty mieszkaniowej .....	155
5.4. Szczególne problemy w procesie zarządzania nieruchomością wspólną .....	161
5.4.1. Ochrona praw własności członków wspólnoty mieszkaniowej przed ingerencją z zewnątrz .....	162
5.4.2. Rozliczanie za czynności zarządu .....	162
5.4.3. Komisje we wspólnotach mieszkaniowych jako instrument zarządzania .....	163
5.4.4. Przymusowa sprzedaż lokalu jako forma presji .....	164
5.4.5. Użytkowanie wieczyste we wspólnocie mieszkaniowej .....	165
5.4.6. Kwestionowanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej na drodze sądowej .....	166
5.4.7. Służebności drogowe we wspólnotach mieszkaniowych .....	167
5.5. Własność a efektywność zarządzania majątkiem wspólnym .....	168
5.6. Wspólnota mieszkaniowa w Polsce po piętnastu latach doświadczeń .....	171
6. Tworzenie wspólnot mieszkaniowych w spółdzielniach mieszkaniowych .....	175
6.1. Uwarunkowania prawno-organizacyjne powstania wspólnot w spółdzielniach mieszkaniowych .....	175

6.2. Konflikt interesów: spółdzielnia – spółdzielca – współwłaściciel nieruchomości wspólnej .....	185
6.3. Efekt skali – czy duży może więcej? .....	191
6.4. Pułapki transformacji zarządzania spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi .....	196
Aneks. Przykładowe wzory umów, pozwów i apelacji związanych z zarządzaniem nieruchomościami .....	203
Umowa powierzenia spółdzielni zarządzania nieruchomością wspólną ...	203
Umowa o dzieło .....	206
Umowa najmu lokalu użytkowego .....	210
Pozew o zapłatę .....	216
Pozew o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej .....	219
Pozew o zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej do ustanowienia odrębnej własności lokalu .....	220
Pozew o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym .....	222
Apelacja Powoda od wyroku Sądu Okręgowego .....	224
Bibliografia .....	229