

Danuta Adamiec*, Justyna Branna**, Dobromir Dziewulak***, Natalia Firlej****, Kamil Groszkowska*****, Marta Karkowska*****, Łukasz Żołądek*****

Rozwiązania prawne dotyczące lokatorskich spółdzielni mieszkaniowych, kooperatyw mieszkaniowych oraz form własności warunkowej w Czechach, Danii, Francji, Niemczech, Szwajcarii i Szwecji¹

Legal solutions for tenancy housing associations, housing cooperatives and forms of conditional ownership in Czechia, Denmark, France, Germany, Switzerland and Sweden

The study presents information on legal solutions regarding tenancy housing associations, housing cooperatives and forms of conditional ownership in selected European Union member states and Switzerland.

Keywords: housing association, apartment, property, Czechia, Denmark, France, Germany, Switzerland, Sweden

W opracowaniu przedstawiono informacje na temat rozwiązań prawnych dotyczących lokatorskich spółdzielni mieszkaniowych, kooperatyw mieszkaniowych oraz form własności warunkowej w wybranych państwach członkowskich Unii Europejskiej oraz w Szwajcarii.

Słowa kluczowe: spółdzielnia, mieszkanie, własność, Czechy, Dania, Francja, Niemcy, Szwajcaria, Szwecja

* Doktor nauk prawnych, specjalista ds. międzynarodowych Biura Analiz Sejmowych ■
Kancelaria Sejmu, Biuro Analiz Sejmowych, Wydział Analiz Prawa Międzynarodowego i Zagranicznych Systemów Prawnych, WARSZAWA, POLSKA ■
danuta.adamiec@sejm.gov.pl ■ <https://orcid.org/0000-0002-6600-4309>

** Specjalista ds. międzynarodowych Biura Analiz Sejmowych ■
Kancelaria Sejmu, Biuro Analiz Sejmowych, Wydział Analiz Prawa Międzynarodowego i Zagranicznych Systemów Prawnych, WARSZAWA, POLSKA ■
justyna.branna@sejm.gov.pl ■ <https://orcid.org/0000-0002-9653-9996>

*** Doktor nauk humanistycznych, adiunkt ■
Uniwersytet Warszawski, Wydział Pedagogiczny, Katedra Dydaktyki i Pedagogiki, WARSZAWA, POLSKA ■
dobromir.dziewulak@uw.edu.pl ■ <https://orcid.org/0000-0002-7974-8024>

¹ Informacja na temat rozwiązań prawnych dotyczących lokatorskich spółdzielni mieszkaniowych, kooperatyw mieszkaniowych oraz form własności warunkowej w Czechach, Danii, Francji, Niemczech, Szwajcarii i Szwecji sporządzona 30 kwietnia 2021 r. na zlecenie posła Koalicyjnego Klubu Parlamentarnego Lewicy (Razem, Sojusz Lewicy Demokratycznej, Wiosna Roberta Biedronia); BAS-ZSP-214/21.

-
- **** Specjalista ds. międzynarodowych Biura Analiz Sejmowych ■
Kancelaria Sejmu, Biuro Analiz Sejmowych, Wydział Analiz Prawa
Międzynarodowego i Zagranicznych Systemów Prawnych, WARSZAWA, POLSKA ■
natalia.firlej@sejm.gov.pl ■ <https://orcid.org/0000-0002-9522-5522>
- ***** Specjalista ds. międzynarodowych Biura Analiz Sejmowych ■
Kancelaria Sejmu, Biuro Analiz Sejmowych, Wydział Analiz Prawa
Międzynarodowego i Zagranicznych Systemów Prawnych, WARSZAWA, POLSKA ■
kamila.groszkowska@sejm.gov.pl ■ <https://orcid.org/0000-0002-8618-1302>
- ***** Doktor nauk humanistycznych, adiunkt ■
Polska Akademia Nauk, Instytut Filozofii i Socjologii, WARSZAWA, POLSKA ■
mkarkowska@ifispan.edu.pl ■ <https://orcid.org/0000-0003-0747-4332>
- ***** Specjalista ds. międzynarodowych Biura Analiz Sejmowych ■
Kancelaria Sejmu, Biuro Analiz Sejmowych, Wydział Analiz Prawa
Międzynarodowego i Zagranicznych Systemów Prawnych, WARSZAWA, POLSKA ■
lukasz.zoladek@sejm.gov.pl ■ <https://orcid.org/0000-0001-5247-6228>
-

W opracowaniu przedstawiono informacje na temat rozwiązań prawnych dotyczących lokatorskich spółdzielni mieszkaniowych, kooperatyw mieszkaniowych oraz form własności warunkowej w wybranych państwach członkowskich Unii Europejskiej – w Czechach, Danii, Francji, Niemczech, Szwecji oraz w Szwajcarii.

W przygotowaniu niniejszej informacji wykorzystano obcojęzyczne akty prawne oraz obcojęzyczną i polską literaturę przedmiotu. Przeanalizowano informacje dostępne na stronach internetowych ministerstw infrastruktury, budownictwa, opieki społecznej oraz instytucji, organizacji i stowarzyszeń zajmujących się problematyką lokatorskich spółdzielni mieszkaniowych. Wykorzystano także materiały znajdujące się w bazie Europejskiego Centrum Badań i Dokumentacji Parlamentarnej (ECPRD, *European Centre for Parliamentary Research and Documentation*).

Wstęp

Spółdzielnia mieszkaniowa to podmiot prawny, którego celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych zrzeszonych członków poprzez dostarczanie im lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, ale również lokali o innym przeznaczeniu. W Czechach spółdzielnie mieszkaniowe działają na podstawie przepisów ustawy o spółkach handlowych i spółdzielniach. Kooperatywy mieszkaniowe są zjawiskiem stosunkowo nowym, a przepisy prawa nie zawierają szczególnych rozwiązań w tym zakresie. Kodeks cywilny nie zawiera przepisów umożliwiających użytkowanie wieczyste gruntu, przewiduje jednak możliwość wybudowania budynku na gruncie lub pod gruntem należącym do innego właściciela w postaci prawa zabudowy. W Danii działalność prywatnych spółdzielni mieszkaniowych regulowana jest ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i innych wspólnotach mieszkaniowych. Ustawa znajduje zastosowanie do spółdzielni mieszkaniowych i innych spółek, spółdzielni i wspólnot, w których udział wiąże się z prawem do użytkowania lokalu mieszkal-

nego. Odrębna ustawa o mieszkalnictwie publicznym reguluje kwestie funkcjonowania mieszkalnictwa publicznego w ramach spółdzielni mieszkaniowych. Kwestie możliwości przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność została uregulowana w ustawie o lokalach objętych odrębną własnością. We Francji w przepisach brak jest odpowiednika spółdzielni mieszkaniowej. Podstawową kategorią mieszkań przeznaczonych dla osób o niskich dochodach są tzw. HLM zarządzane przez organizacje mieszkań o niskich czynszach, które mogą być podmiotami zarówno publicznymi, jak i prywatnymi. Podmiotami publicznymi, odpowiedzialnymi za mieszkania typu HLM, są tzw. urzędy mieszkalnictwa komunalnego, posiadające formę prawną publicznych zakładów o charakterze przemysłowo-handlowym. W Niemczech kwestie związane ze spółdzielniami mieszkaniowymi reguluje głównie ustawa o spółdzielczości. Budową, remontem i administracją mieszkań *non-profit* zajmują się najczęściej stowarzyszenia budownictwa *non-profit*, które mają formę spółdzielni, spółek z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółek akcyjnych i opierają się na przepisach ustawy o mieszkalnictwie niezarobkowym. Szczegółowe przepisy dotyczące działalności stowarzyszeń budownictwa *non-profit* regulowane są przez przepisy prawa poszczególnych landów. Zgodnie z ustawą federalną o prawie do zabudowy istnieje możliwość przekazania praw do zabudowy gruntu podmiotom, które nie są jego właścicielami. W Szwajcarii, zgodnie z konstytucją, konfederacja i kantony zobowiązane są do zapewnienia każdemu obywatelowi odpowiednich warunków do mieszkania. W prawie szwajcarskim spółdzielnia mieszkaniowa jest zdefiniowana w kodeksie cywilnym. Ze względu na federacyjny charakter państwa z wyraźnie określonymi kompetencjami federacji i kantonów w zakresie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych możemy wyodrębnić wiele rozwiązań, między innymi model genewski lub model kantonu i miasta Zurych. Zagadnienia funkcjonowania kooperatyw mieszkaniowych uregulowane są na poziomie prawa kantonowego. Prawo do zabudowy jest uregulowane przepisami kodeksu cywilnego. W Szwecji spółdzielnie mieszkaniowe są osobami prawnymi i działają na podstawie ustawy o stowarzyszeniach gospodarczych oraz ustawy o lokatorach. Nabywając prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej, nabywa się prawo do korzystania z lokalu mieszkalnego, lecz właścicielem budynku wielorodzinnego oraz gruntu jest spółdzielnia mieszkaniowa.

Czechy

Spółdzielnie mieszkaniowe

W Czechach spółdzielnie mieszkaniowe (*bytové družstvo*) działają na podstawie przepisów ustawy nr 90/2012 o spółkach handlowych i spółdzielniach² (dalej:

² *Zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech*, ze zm., dostępna w jęz. czeskim: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-90>. Według przepisów tej ustawy

ustawa). Zgodnie z § 727 ustawy spółdzielnia mieszkaniowa może zostać założona wyłącznie w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jej członków. Spółdzielnia mieszkaniowa może na warunkach określonych w ustawie prowadzić także inną działalność, o ile nie zagraża to zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych jej członków, a działalność ta ma jedynie charakter dodatkowy lub uzupełniający w stosunku do jej działalności związanej z celem podstawowym. W § 729 ustawy zawarto definicję mieszkania spółdzielczego oraz spółdzielczego lokalu użytkowego. Zasady funkcjonowania każdej spółdzielni, poza ustawą, określa jej statut. Członkiem spółdzielni mieszkaniowej jest osoba fizyczna lub prawna, która wniosła lub nabyła udział w spółdzielni (przy czym statut może ograniczyć prawo nabycia udziału przez osobę prawną). Udział w spółdzielni może zostać zbyty, przy czym nabywca musi spełnić warunki określone w statucie spółdzielni.

Zgodnie z § 742 ustawy członkowi spółdzielni mieszkaniowej przysługuje prawo do:

- zawarcia umowy najmu mieszkania spółdzielczego na czas nieokreślony,
- ustalenia czynszu za korzystanie z mieszkania spółdzielczego zgodnie z § 744 ustawy (członkowie będący najemcami mieszkań spółdzielczych pokrywają w ramach czynszu wyłącznie koszty poniesione przez spółdzielnię w ramach zarządzania mieszkaniami spółdzielczymi, w tym koszty remontów, modernizacji i przebudowy budynków, w których znajdują się mieszkania, oraz wpłaty mające na celu zgromadzenie środków finansowych na remonty i inwestycje dotyczące mieszkań spółdzielczych).

Ustawa zawiera przepisy dotyczące głosowania podczas walnego zgromadzenia spółdzielni – podczas walnego zgromadzenia każdy członek spółdzielni mieszkaniowej ma jeden głos (§ 755). Zgodnie z § 753 ustawy członkowie spółdzielni organizują się w celu efektywnego wykonywania swoich praw i obowiązków, tworząc zarząd spółdzielni mieszkaniowej (*samospráva bytového družstva*), stanowiący jednostkę organizacyjną spółdzielni. Jego uprawnienia oraz zasady działania określa statut spółdzielni.

działają spółdzielnie mieszkaniowe niezależnie od tego, czy istnieje w ich ramach możliwość wykupu mieszkań. Przepisy dotyczące umożliwienia wykupienia lokalu członkom spółdzielni, które powstały przed 1 stycznia 1992 r., wprowadzono w ustawie nr 90/1992 w sprawie uregulowania stosunków majątkowych i zaspokojenia roszczeń majątkowych w spółdzielniach (*Zákon č. 42/1992 Sb. o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech*). W Czechach istnieje obecnie ok. 300 tys. mieszkań spółdzielczych (co stanowi mniej niż połowę ich liczby na początku lat 90.). Informacje na podstawie: *Jak je to s převody družstevních bytů do osobního vlastnictví po 1.1.2021?*, 13 stycznia 2021, <https://www.finance.cz/535322-prevod-druzstevniho-bytu-do-osobniho-vlastnictvi/>.

Kooperatywy mieszkaniowe

W Czechach kooperatywy mieszkaniowe (*komunitní bydlení*) zaczynają zyskiwać na popularności, są jednak zjawiskiem stosunkowo nowym. Przepisy prawa nie zawierają szczególnych rozwiązań w tym zakresie. Istnieje możliwość oparcia się na istniejących już przepisach, w tym przepisach ustawy nr 89/2012 z 3 lutego 2012 r. – kodeks cywilny³ (np. dotyczące współwłasności). Nie uwzględniają one jednak specyfiki kooperatyw mieszkaniowych (np. w przypadku współwłasności istnieje możliwość wprowadzenia prawa pierwokupu, ale nie można ograniczyć praw związanych z dziedziczeniem w razie śmierci członka kooperatywy)⁴.

Własność warunkowa

W Czechach prawo własności (*vlastnické právo*) uregulowano w ustawie nr 89/2012 z 3 lutego 2012 r. – kodeks cywilny⁵ (dalej: k.c.; wszedł on w życie 1 stycznia 2014 r.). Definicję nieruchomości oraz rzeczy ruchomych zawiera § 498 k.c. – zgodnie z jego postanowieniami nieruchomościami są grunty i konstrukcje podziemne o odrębnym przeznaczeniu, a także prawa rzeczowe do nich oraz prawa, które w ustawie określono jako nieruchomości⁶. Jeżeli ustawa stanowi, że dana rzecz nie jest częścią gruntu i jeśli nie można tej rzeczy przenieść z miejsca na miejsce bez naruszenia jej istoty, to rzecz ta jest również nieruchomością. Wszystkie inne rzeczy, materialne lub niematerialne, są rzeczami ruchomymi. Zgodnie z § 506 ust. 1 k.c. częścią gruntu jest przestrzeń nad i pod jego powierzchnią, budynki ustanowione na gruncie oraz inne urządzenia, z wyjątkiem tymczasowych konstrukcji, w tym elementy zabudowane do gruntu lub zamocowane w ścianach (zasada *superficies solo cedit*)⁷.

³ *Zákon č. 89/2012 ze dne 3. února 2012 občanský zákoník, ze zm.*, dostępny na stronie <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>.

⁴ Informacje na podstawie: P. Pojar, *Komunitní bydlení je u nás nový trend, který míří do 22. století*, 26 listopada 2020, <https://www.ceskestavby.cz/clanky/komunitni-bydleni-je-u-nas-novy-trend-ktery-miri-do-22-stoleti-28757.html>; J. Nedoma, *Komunitní bydlení v právu*, <https://nedoma-advokatka.cz/komunitni-bydleni-v-pravu-2/>.

⁵ Kodeks ten przywrócił zasadę *superficies solo cedit* – pod rządami kodeksu cywilnego z 1964 r. budynek mógł stanowić odrębną od gruntu nieruchomość i, co za tym idzie, właściciel budynku nie musiał być właścicielem gruntu, na którym został on postawiony. Status prawny takich nieruchomości uregulowano w przepisach przejściowych do kodeksu cywilnego.

⁶ Będą to na przykład kopalnie lub złoża mineralne.

⁷ W § 506 ust. 2 określono, że jeżeli konstrukcja podziemna nie jest odrębną nieruchomością, stanowi część gruntu, nawet jeśli sięga pod inny grunt. Kolejny wyjątek od zasady *superficies solo cedit* określono w § 509, zgodnie z którym budowle liniowe, w szczególności wodociągi, kanalizacja lub sieci energetyczne i inne oraz inne obiekty, które ze względu na swój charakter zwykle zajmują wiele gruntów, nie są częścią grun-

Obecnie w czeskim kodeksie cywilnym nie przewiduje się użytkowania wieczystego gruntów (czeski kodeks cywilny z 1950 r. oraz kodeks z 1964 r. nie zawierały zasady *superficies solo cedit*, a zatem budynki nie były częścią gruntu; mogły być one budowane na gruncie nienależącym do właściciela budynku, na przykład na podstawie prawa trwałego użytkowania gruntu – *právo trvalého užívání pozemku*)⁸.

Czeski kodeks cywilny z 2012 r. nie zawiera przepisów umożliwiających użytkowanie wieczyste gruntu, przewiduje jednak możliwość wybudowania budynku na gruncie lub pod gruntem należącym do innego właściciela w postaci prawa zabudowy (*právo stavby* – § 1240 i n. k.c.), które jest prawem rzeczowym. Stanowi ono wyjątek od zasady *superficies solo cedit* – budynek nie staje się częścią gruntu, na którym został zbudowany. Budynek, który powstał na tej podstawie, stanowi część prawa zabudowy i podlega przepisom dotyczącym nieruchomości. Jest on wpisywany do katastru nieruchomości. Prawem zabudowy można dysponować – można je przenieść na inną osobę, wchodzi ono także w skład spadku. Właściciel gruntu ma prawo pierwokupu w stosunku do prawa zabudowy, a właściciel prawa zabudowy – w stosunku do gruntu. Prawo zabudowy można nabyć na podstawie umowy (wymóg formy pisemnej – § 560 k.c.), przez zasiedzenie oraz, w sytuacjach określonych przez ustawę, na podstawie decyzji organu administracji publicznej, na czas nieprzekraczający 99 lat (w wypadku zasiedzenia – na okres 40 lat). Jeżeli strony umowy nie uzgodniły inaczej, z chwilą wygaśnięcia prawa zabudowy właściciel gruntu zapłaci właścicielowi prawa zabudowy odszkodowanie w wysokości połowy wartości budynku w momencie wygaśnięcia prawa zabudowy.

Dania

W Danii wyróżnić można cztery podstawowe rodzaje prawa do lokalu mieszkalnego:

- odrębna własność (*ejerbolinger*),
- spółdzielcze prawo do lokalu (*andelsboliger*),
- prywatny najem (*private lejeboliger*),
- lokal socjalny (mieszkalnictwo publiczne) (*almene boliger*).

Spółdzielnie mieszkaniowe

W Danii funkcjonują następujące typy prywatnych spółdzielni mieszkaniowych:

- tradycyjne prywatne spółdzielnie mieszkaniowe – najczęściej powstały w wyniku wykupu istniejących nieruchomości, w których członkowie spółdzielni dotychczas wynajmowali mieszkania,

tu. Uważa się, że budowle liniowe obejmują również budynki i urządzenia techniczne, które są z nimi funkcjonalnie związane.

⁸ Informacje na podstawie: *Vlastnictví pozemku a stavby*, <https://pravniciradce.ihned.cz/c1-18556070-vlastnictvi-pozemku-a-stavby>.

- wspierane prywatne spółdzielnie mieszkaniowe – nowe spółdzielnie powstające w latach 1981–2004 z uzyskaniem wsparcia w postaci świadczeń mieszkaniowych (wsparcie nie jest już udzielane),
- niewspierane prywatne spółdzielnie mieszkaniowe – powstające po 1 stycznia 2000 r., gdy wprowadzono przepisy umożliwiające uzyskanie gwarancji gminy na część kredytu hipotecznego zaciąganego przez spółdzielnię,
- inne wspólnoty mieszkaniowe, czyli spółki, spółdzielnie i wspólnoty, w których udział wiąże się z prawem do użytkowania lokalu mieszkalnego⁹.

Podstawowym aktem prawnym regulującym działanie prywatnych spółdzielni jest ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (*andelsboligforeninger*) i innych wspólnotach mieszkaniowych (*boligfællesskaber*)¹⁰. Ustawa znajduje zastosowanie do spółdzielni mieszkaniowych i innych spółek, spółdzielni i wspólnot, w których udział wiąże się z prawem do użytkowania lokalu mieszkalnego. Przepisy ustawy stosuje się co do zasady do nieruchomości całorocznych z więcej niż dwoma lokalami mieszkalnymi.

Zasady funkcjonowania każdej spółdzielni, poza ustawą, określa jej statut. Standardowy statut opracowuje minister gospodarki i przedsiębiorczości, ma on jednak charakter nieobowiązkowy. Walne zgromadzenie spółdzielni decyduje, czy wykorzysta standardowy statut (w całości lub części), czy przyjmie indywidualny statut¹¹.

Za bieżące zarządzanie spółdzielnią odpowiada zarząd spółdzielni, który wykonuje decyzje walnego zgromadzenia udziałowców. W spółdzielniach utworzonych po 1 lipca 2018 r. zarząd musi zapewnić, że nieruchomość zarządzana jest zgodnie z planem przedkładanym walnemu zgromadzeniu. Plan taki musi obejmować co najmniej okres 15 lat i być aktualizowany co 5 lat.

Spółdzielnia mieszkaniowa może zostać utworzona dla nowo budowanej nieruchomości lub w wyniku wykupu nieruchomości, w której członkowie przyszłej spółdzielni dotychczas wynajmowali mieszkania. Nieruchomość stanowi własność spółdzielni i spółdzielnia jako właściciel może zaciągnąć kredyt hipoteczny na jej budowę lub zakup. Pojedynczy lokatorzy mogą uzyskać kredyt na zakup udziałów w spółdzielni. W przypadku wykupu nieruchomości, w której członkowie przyszłej spółdzielni dotychczas wynajmowali mieszkania, aby taki wykup był możliwy, udziały w spółdzielni muszą objąć co najmniej 60% osób dotychczas wynajmujących lokale w danej nieruchomości. Rada gminy może, za zgodą spółdzielni, objąć udziały dotychczasowych lokatorów, którzy nie chcą ob-

⁹ Informacje ze strony Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Mieszkalnictwa, <https://im.dk/arbejdsomraader/bolig-og-byggelovgivning/andelsboliger>.

¹⁰ *Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber*, LBK nr 1281 af 28/08/2020, <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/1281>.

¹¹ Informacje ze strony Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Mieszkalnictwa, <https://im.dk/arbejdsomraader/bolig-og-byggelovgivning/andelsboliger/oekonomi-og-jura/normalvedtaegt-for-andelsboligforeninger>.

jąc swoich udziałów. Rada gminy może również zawrzeć ze spółdzielnią umowę umożliwiającą gminie objęcie udziału w spółdzielni.

Spółdzielnia mieszkaniowa może wynajmować lokale będące częścią nieruchomości. W takim wypadku stosunki między spółdzielnią a najemcą reguluje ustawa o najmie¹².

Przy sprzedaży lokalu spółdzielczego cena ustalana jest jako wartość udziału w majątku spółdzielni z uwzględnieniem wartości ulepszeń wprowadzonych w lokalu. Zarząd spółdzielni mieszkaniowej musi zatwierdzić umowę między kupującym a sprzedającym, w tym cenę. Sprzedający jest zobowiązany przekazać kupującemu informacje o sytuacji finansowej spółdzielni oraz o innych istotnych kwestiach, które mogą wpłynąć na decyzję kupującego o zakupie udziałów.

Kwestia możliwości przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność została uregulowana w ustawie o lokalach objętych odrębną własnością¹³. Art. 16 ustawy przewiduje, że nieruchomości (zamieszkiwane przez cały rok) należące do prywatnych spółdzielni mieszkaniowych nie mogą zostać podzielone na lokale o odrębnej własności, chyba że jest to wyraźnie przewidziane w ustawie (możliwość taka istnieje w odniesieniu do lokali dobudowanych na dachach nieruchomości należących do spółdzielni mieszkaniowych).

W odrębnych przepisach uregulowano kwestie funkcjonowania publicznych spółdzielni mieszkaniowych. Zgodnie z ustawą o mieszkalnictwie publicznym¹⁴ organizacje mieszkalnictwa publicznego (*almene boligorganisationer*) mogą prowadzić działalność w formie spółdzielni mieszkaniowych. Spółdzielnie takie wyłączone są spod przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych wspólnotach mieszkaniowych. Zgodnie z ustawą o lokalach objętych odrębną własnością w przypadku nieruchomości (zamieszkiwanych przez cały rok) należących do organizacji mieszkalnictwa publicznego istnieje możliwość wyodrębnienia lokali o odrębnej własności w odniesieniu do lokali dobudowanych na dachach nieruchomości należących do spółdzielni mieszkaniowych (art. 20 ustawy).

Ponadto na lokale o odrębnej własności mogą być, w przypadkach określonych w ustawie o lokalach objętych odrębną własnością, podzielone nieruchomości, które mają być przeznaczone na cele mieszkalnictwa osób starszych, młodych lub na domy opieki (art. 21–22 ustawy o lokalach objętych odrębną własnością). Minister ds. mieszkalnictwa, na wniosek gminy lub organizacji mieszkalnictwa publicznego, może również zatwierdzić sprzedaż i podział na lokale o odrębnej

¹² *Lov om leje*, LBK nr 927 af 04/09/2019, <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/927>.

¹³ *Lov om ejerlejligheder*, LOV nr 908 af 18/06/2020, <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/908>.

¹⁴ *Lov om almene boliger*, LBK nr 1203 af 03/08/2020, <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/1203>.

własności nieruchomości należących do organizacji mieszkalnictwa publicznego. Podział taki musi zostać zatwierdzony przez radę gminy i ⅓ zgromadzenia mieszkańców danej nieruchomości (art. 23 ustawy o lokalach objętych odrębną własnością)¹⁵.

Francja

Spółdzielnie mieszkaniowe

W prawie francuskim nie ma dokładnego odpowiednika spółdzielni mieszkaniowej w rozumieniu polskiej ustawy z 5 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, t.j. Dz.U. 2020, poz. 1465.

Francuska polityka mieszkaniowa przewiduje możliwość wynajmu mieszkania socjalnego dla osób o niskich dochodach. Podstawową kategorią mieszkań przeznaczonych dla osób o niskich dochodach są tzw. HLM (*habitation à loyer modéré*), zarządzane przez organizacje mieszkań o niskich czynszach (*organismes d'habitations à loyer modéré*), które mogą być podmiotami zarówno publicznymi, jak i prywatnymi. Przepisy dotyczące HLM-ów znajdują się w kodeksie budownictwa i mieszkalnictwa (*Code de la construction et de l'habitation*¹⁶) w art. L 411 i następnych.

Podmiotami publicznymi odpowiedzialnymi za mieszkania typu HLM są tzw. urzędy mieszkalnictwa komunalnego – OPH (*les offices publics de l'habitat*), mające formę prawną publicznych zakładów o charakterze przemysłowo-handlowym – EPIC (*établissements publics à caractères industriel et commercial*). Podmioty prywatne mogą mieć formę społecznych przedsiębiorstw mieszkaniowych (*les entreprises sociales pour l'habitat*), będących prywatnymi spółkami prawa handlowego o charakterze *non-profit*, spółdzielni lub fundacji.

Podmioty zajmujące się budową budynków mieszkalnych, wynajmem mieszkań HLM oraz utrzymywaniem i zarządzaniem tymi nieruchomościami otrzymują wsparcie finansowe z budżetu państwa w formie dotacji, subwencji, zwolnień i ulg podatkowych. W przypadku najemców, którzy nie są w stanie pokryć pełnej kwoty czynszu, podmioty wynajmujące mieszkania o niskich czynszach mogą także otrzymać dopłatę w formie indywidualnej pomocy mieszkaniowej (*aide personnalisée au logement*), wyliczanej na podstawie dochodów najemcy i wysokości czynszu. Indywidualna pomoc mieszkaniowa jest wypłacana bezpośrednio na rzecz organizacji z funduszu zasiłków rodzinnych – CAF (*Caisses d'Allocation Familiale*).

¹⁵ C. Baiges, L.M. Ferreri, L. Vidal, *International policies to promote cooperative housing*, 2020, <https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2020/04/La-Dinamo-International-policies-1.pdf>.

¹⁶ *Code de la construction et de l'habitation*, <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LE-GISCTA000028778423/2014-03-27>.

Podstawową funkcją mieszkań HLM jest umożliwienie najmu lokalu osobom o niskich dochodach. Jednocześnie istnieje możliwość wykupienia lokalu socjalnego wynajmowanego od podmiotu zarządzającego zasobami mieszkaniowymi o niskich czynszach po spełnieniu określonych warunków. Przepisy w tym zakresie zostały znowelizowane na mocy ustawy z 23 listopada 2018 r. o rozwoju mieszkalnictwa i technologii cyfrowej¹⁷. Mieszkanie HLM może zostać sprzedane wyłącznie najemcy, który mieszka w nim co najmniej 2 lata. Mieszkanie musi być wybudowane przynajmniej 10 lat wcześniej i spełniać minimalne standardy mieszkalnictwa oraz efektywności energetycznej. Sprzedaż mieszkania może również zostać zainicjowana przez organizację (np. OPH), będącą jego właścicielem. Istnieje możliwość sfinansowania do 10% wartości całkowitego kosztu operacji za pomocą pożyczki o zerowej stopie procentowej (*prêt à taux zero*). Cena sprzedaży mieszkania jest ustalana przez zarząd podmiotu zarządzającego zasobami mieszkaniowymi o niskich czynszach. Cena może być niższa niż cena rynkowa¹⁸.

Kooperatywy mieszkaniowe

Towarzystwa kooperatyw mieszkaniowych (*les sociétés coopératives d'habitants*) zostały wprowadzone do francuskiego porządku prawnego na mocy ustawy z 24 marca 2014 r. o dostępie do mieszkań i nowej urbanistyce¹⁹. Na podstawie art. 47 tej ustawy zostały wprowadzone zmiany do kodeksu budownictwa i mieszkalnictwa²⁰.

Zgodnie z art. L 201-1 kodeksu budownictwa i mieszkalnictwa kooperatywy mieszkaniowe mają formę prawną spółek o kapitale zmiennym, podlegających przepisom księgi II, tytułu III, rozdziału pierwszego kodeksu spółek handlowych (*le chapitre Ier du titre III du livre II du code de commerce*). Kooperatywy skupiają osoby fizyczne i zapewniają możliwość samodzielnego zaprojektowania, wybudowania i zarządzania nieruchomością na prawach własności odrębnej lub wspólnej, bez pośrednictwa deweloperów i korporacji budowlanych²¹. Kooperatywa mieszkaniowa jest rozwiązaniem alternatywnym w stosunku do klasycznej formy własności nieruchomości. Każdy z mieszkańców nieruchomości należącej do kooperatywy posiada oddzielne prawo do użytkowania zajmowanego mieszkania oraz udziały w kooperatywie, której jest współwłaścicielem. Mieszkańcy

¹⁷ LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000037639478/>

¹⁸ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F282>.

¹⁹ LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000028772256/2021-04-25/>.

²⁰ Code de la construction et de l'habitation, <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LE-GISCTA000028778423/2014-03-27>.

²¹ <http://fundacjablisko.pl/index.php/skurczynski-kooperatywa-mieszkaniowa-po-francusku/>.

budynku wspólnie zarządzają częściami wspólnymi. Na koszty użytkowania lokalu składa się opłata za użytkowanie lokalu, czynsz mieszkalny pokrywający koszty utrzymania części wspólnych oraz kwota służąca na spłatę zaciągniętego kredytu przeliczana na udziały w spółce.

Artykuł L 201-2 kodeksu budownictwa i mieszkalnictwa przyznaje kooperatywom mieszkaniowym następujące uprawnienia:

- nabywanie gruntów lub praw rzeczowych umożliwiających budowę nieruchomości,
- wybudowanie lub nabycie nieruchomości na cele mieszkalne dla członków (wspólników) kooperatywy,
- zawieranie z osobami fizycznymi będącymi członkami kooperatywy umów spółdzielczych oraz umów o użytkowaniu lokalu mieszkalnego,
- zarządzanie i utrzymywanie budynku mieszkalnego, stanowiącego współwłasność członków kooperatywy,
- podtrzymywanie i animowanie życia społecznego kooperatywy,
- świadczenie usług na rzecz osób trzecich, niezwiązanych z kooperatywą, zgodnie z postanowieniami statutu.

Sposób funkcjonowania kooperatywy określa jej statut, który musi spełniać wymagania określone w dekreście Rady Stanu²² (art. L 201-3 kodeksu budownictwa i mieszkalnictwa). Udziały w spółce nie mogą zostać sprzedane ani zwrócone przed przyznaniem prawa do korzystania z lokalu mieszkalnego. Wystąpienie z kooperatywy jest możliwe jedynie za zgodą walnego zgromadzenia wspólników. Walne zgromadzenie może również z ważnych powodów wykluczyć wspólnika (art. L 201-5 kodeksu budownictwa i mieszkalnictwa). Sposób funkcjonowania nieruchomości jest określony w regulaminie przyjętym przez kooperatywę i podpisanym przez wszystkich lokatorów.

Zgodnie z art. L 201-8 kodeksu budownictwa i mieszkalnictwa każdy ze wspólników, tj. członków kooperatywy, zawiera ze spółką oddzielną umowę. Na mocy umowy przyznane zostaje prawo użytkowania lokalu mieszkalnego. Zawiera ona oznaczenie i opis lokalu mieszkalnego oraz przestrzeni wspólnych, warunki korzystania z mieszkania oraz przestrzeni wspólnych, datę rozpoczęcia użytkowania, oszacowanie wysokości opłat za utrzymanie części wspólnych w budynku za pierwszy rok użytkowania, wysokość opłaty za użytkowanie mieszkania oraz wysokość opłaty za nabycie udziałów w spółce. W przypadku śmierci wspólnika jego spadkobiercy mają dwa lata na podpisanie umowy spółdzielczej.

²² Rada Stanu (*Conseil d'État*) – francuski organ opiniujący wszystkie projekty ustaw i dekretów autorstwa rządowego. Orzeczenia Rady Stanu w tym zakresie, wraz z uzasadnieniami, są publikowane i odgrywają olbrzymią rolę w praktyce ustrojowej. Organ ten pełni funkcję kontrolną wobec działań administracji i jest najwyższym organem sądownictwa administracyjnego. Podlega formalnie premierowi, lecz w praktyce pracami kieruje wiceprzewodniczący, który (jak pozostali członkowie) jest mianowany dekretem Rady Ministrów na wniosek ministra sprawiedliwości.

Niemcy

W Niemczech kwestie związane ze spółdzielniami mieszkaniowymi reguluje przede wszystkim akt prawny z 1889 r., tzw. ustawa o spółdzielczości – GenG²³ (ostatnia nowelizacja 10 sierpnia 2021 r.)²⁴.

W Niemczech istnieje obecnie około 2 tys. spółdzielni mieszkaniowych – spółdzielni budownictwa mieszkaniowego (*Wohnungsbaugenossenschaften*)²⁵. Mieszka w nich około 5 mln osób. Członkami spółdzielni mogą być: osoby fizyczne, spółki prawa handlowego, osoby prawne prawa prywatnego i publicznego. Członkowie spółdzielni nadają statut spółdzielni w ramach przepisów prawa spółdzielczego, w którym określa się prawa i obowiązki członków spółdzielni oraz jej organów.

Podstawowe prawa każdego członka spółdzielni to prawo:

- zaopatrzenia w mieszkanie spółdzielcze,
- korzystania z usług i urządzeń spółdzielni zgodnie z odrębnymi przepisami,
- możliwość skorzystania z innych świadczeń, które spółdzielnia zapewnia swoim członkom (np. możliwość wynajmu krótkoterminowego dla rodziny lub znajomych, dostęp do terenów rekreacyjnych, usług dodatkowych).

Członkowie spółdzielni co pięć lat wybierają przedstawicieli członków do zgromadzenia przedstawicielskiego. Każdy członek spółdzielni ma jeden głos i wybiera swojego przedstawiciela w głosowaniu bezpośrednim i tajnym. Zgromadzenie przedstawicieli dokonuje wyboru członków rady nadzorczej i przyjmuje sprawozdanie zarządu oraz sprawozdanie rady nadzorczej. Rada nadzorcza powołuje zarząd, który kieruje spółdzielnią i wspiera go w jego pracach.

Mieszkanie spółdzielcze co do zasady ma być formą łączącą wynajem i posiadanie: zamiast czynszu członek spółdzielni płaci umiarkowaną opłatę za użytkowanie mieszkania, które – jako własność spółdzielni – należy do wszystkich współników, w tym do samego członka będącego rezydentem danego lokalu. W spółdzielniach nie ma instytucji depozytu ani prowizji. Wszelkie generowane nadwyżki inwestowane są w utrzymanie i modernizację istniejących budynków, w nowe budynki oraz w poszerzanie zakresu usług.

Aby zostać członkiem, należy nabyć udziały w spółdzielni. O akceptacji wniosku o członkostwo decyduje zarząd. Koszty udziału w spółdzielni najczęściej dodawane są do kosztów wynajmu mieszkania. Kwota zazwyczaj zależy od wielkości mieszkania. Niektóre spółdzielnie pobierają również opłatę za wstęp (wpisowe). W razie rozwiązania umowy ze spółdzielnią i po wyprowadzce były spółdzielca może otrzymać z powrotem kwotę równą wpłaconym udziałom, ale nie otrzyma zwrotu wpisowego.

²³ *Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften*, w skrócie *Genossenschaftsgesetz*, <https://www.gesetze-im-internet.de/geng>.

²⁴ <https://www.bgbl.de/>.

²⁵ <https://www.wohnsbaugenossenschaften.de>.

Mieszkania spółdzielczego nie można sprzedać, a członkowie spółdzielni mają dożywotnie prawo pobytu w nich. Spółdzielnie nie muszą służyć interesom udziałowców zewnętrznych i dlatego mogą stale inwestować w swoje budynki. We wszystkich spółdzielniach możliwe są adaptacje przestrzeni życiowej, np. dla rodzin i osób starszych. Zakres tych adaptacji zależy od wielkości i zasobów mieszkaniowych.

Spółdzielnie mają również obowiązek społeczny wobec swoich członków. Oprócz utrzymywania budynków w dobrym stanie winny dbać o pozytywny klimat do życia. Większość budynków spółdzielczych oferuje miejsca spotkań dla członków, pokoje wspólne, mieszkania dla gości i zajęcia rekreacyjne. W przypadku problemów finansowych, np. bezrobocia, członkowie otrzymują wsparcie od własnych pracowników socjalnych spółdzielni lub wyspecjalizowanych usługodawców. Wszystkie te elementy mają zapewniać wysoką jakość życia codziennego do późnej starości. Powinny też przeciwdziałać anonimowości w budynkach mieszkalnych, sprzyjać integracji społecznej oraz promować pozytywne i bezpieczne środowisko życia.

Kooperatywy mieszkaniowe

Do 1990 r. w Niemczech obowiązywała przyjęta w latach 30. XX wieku tzw. ustawa o mieszkalnictwie niezarobkowym (*non-profit*) – WGG (*Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz*). Została ona znacznie zmieniona ustawą o reformie podatkowej z 1990 r. (*Steuerreformgesetz* 1990). Spółdzielnie mieszkaniowe *non-profit* zostały wówczas objęte podatkiem od osób prawnych, podatkami obrotowym i majątkowym, ale zostały również zwolnione z wielu obowiązków prawnych. Obecnie w Niemczech trwają dyskusje nad projektami nowego prawa mieszkaniowego *non-profit* (*Neue Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz*) oraz związanymi z nimi regulacjami prawnymi.

W stanie prawnym z 2021 r. budową, remontem i administracją mieszkań *non-profit* zajmują się najczęściej stowarzyszenia budownictwa *non-profit* (*Bauvereinigungen*, GBV), które mają formę spółdzielni, spółek z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółek akcyjnych i opierają się na przepisach ustawy o mieszkalnictwie niezarobkowym. Ustawa o mieszkalnictwie *non-profit* powiązana jest z przepisami prawa spółek dla spółdzielni budowlanych, które uzupełniają prawo spółek (GenG, AktG, GmbHG)²⁶. Ustawy te w dużej mierze regulują wewnętrzne i zewnętrzne stosunki prawne stowarzyszeń budownictwa *non-profit*. Głównym zadaniem GBV jest zaopatrywanie (budowa, remonty i zarządzanie) dużej części ludności w mieszkania. GBV mogą osiągnąć jedynie ograniczone zyski (w przeciwieństwie do przedsiębiorstw komercyjnych), a zyski te muszą być ponownie inwestowane w budownictwo mieszkaniowe na terenie Niemiec.

²⁶ <https://www.gesetze-im-internet.de>.

Szczegółowe przepisy dotyczące działalności stowarzyszeń budownictwa *non-profit* regulowane są przez przepisy prawa krajowego (poszczególnych krajów związkowych – landów). Stowarzyszenia mieszkaniowe *non-profit* zakładane były najczęściej jako komunalne spółdzielnie mieszkaniowe od lat 30. XX wieku i rozwijane przez dziesięciolecia. Przykładowo, w 2016 r. około 1/6 ludności Hamburga mieszkała w 130 tys. mieszkań należących do grupy spółek SAGA (miejskie przedsiębiorstwo mieszkaniowe). SAGA jest w całości własnością Wolnego i Hanzeatyckiego Miasta Hamburg – częściowo bezpośrednio, a częściowo pośrednio poprzez spółki holdingowe. Z kolei kraj związkowy Berlin pod koniec 2018 r. w ramach swoich sześciu spółdzielni mieszkaniowych posiadał ponad 300 tys. mieszkań.

Formy własności warunkowej

Zgodnie z niemieckim prawem federalnym istnieje możliwość przekazania praw do zabudowy gruntu podmiotom, które nie są jego właścicielami na podstawie ustawy *Erbbaurecht* (pełen tytuł: *Gesetz über das Erbbaurecht*). Termin *Erbbaurecht* tłumaczony jest jako „prawo do zabudowy”, ale też „dziedziczne prawo do zabudowy”, „dziedziczne prawo zabudowy” lub „dziedziczne prawo budowlane”²⁷. Celem ustawy *Erbbaurecht* było promowanie budownictwa mieszkaniowego i zwalczanie zjawiska spekulacji gruntami.

Na podstawie ustawy *Erbbaurecht* istnieje możliwość wybudowania budynku, który formalnie nie przynależy do nieruchomości, a więc jest zbudowany na gruncie (części powierzchni ziemskiej) będącym własnością innej osoby – właściciela gruntu (*Grundstückseigentümer*). Właścicielem samego obiektu jest osoba (spółka), którą określić można jako właściciel budynku (*Gebäudeeigentümer*). Właściciel musi być jednocześnie posiadaczem dziedzicznego prawa do zabudowy (*Erbbaurechtsnehmer*).

W przypadku wykorzystania dziedzicznych praw do zabudowy właściciel gruntu przekazuje prawo do zabudowy swojemu gruntu posiadaczowi dziedzicznego prawa budowlanego na ustalony wcześniej okres. W konsekwencji wszelkie prawa i obowiązki związane z zarządzaniem nieruchomością regulowane są nie tylko w ramach umowy między stronami, ale też zgodnie z prawem danego landu.

W zamian za przekazanie praw do zabudowy na swoim terenie właściciel gruntu otrzymuje rentę gruntową, którą określić można jako „czynsz za zabudowany grunt” obliczany jako odsetki z tytułu praw do zabudowy (*Erbbaurechtszins*), co opisano w § 1 *Erbbaurecht*. Renta ta obliczana jest na podstawie wartości nieruchomości. Renta jest zbywalna (prawa do niej można sprzedawać).

²⁷ Dziedziczne prawo budowlane jest w dużej mierze zawarte w tzw. prawie przedkonstytucyjnym. W tzw. starych przypadkach, gdy stosowano przepisy prawa do zabudowy sprzed uchwalenia obecnie obowiązującej Ustawy Zasadniczej stosowane są rozwiązania kodeksu cywilnego (BGB).

Rodzaj użytkowania lub działalności budowlanej na gruncie przekazywanym pod zabudowę na podstawie *Erbbaurecht* można z góry określić w umowie. Takie postanowienie stosuje się przez cały okres obowiązywania umowy. Dziedziczne prawo do zabudowy można sprzedać, odziedziczyć lub wypożyczyć. Swoje prawa do zabudowy mogą przekazywać władze lokalne (tak dzieje się najczęściej), ale też kościoły, fundacje czy osoby prywatne. Istnieje też możliwość ustanowienia prawa do zabudowy dla komercyjnych terenów budowlanych.

Dla wielu firm handlowych użytkowanie gruntu na podstawie prawa do zabudowy okazuje się użytecznym rozwiązaniem. Z tego powodu wiele landów przygotowuje odrębne regulacje dotyczące możliwości udzielenia takich praw. Przykładem może być tu kraj związkowy (land) Berlin²⁸.

Kraj związkowy Berlin na swoim terytorium przyznaje prawa do zabudowy w celach komercyjnych najczęściej na okres od 40 do 65 lat. Zwykle przyznanie przez władze landu takiego prawa i obowiązku (jednocześnie) wiąże się z podjęciem zobowiązania przez osobę uprawnioną do wzniesienia określonego budynku w określonym czasie. Musi on spełniać wymagania opisane w wydanym przez władze landu Berlin rozporządzeniu o użytkowaniu budowlanym gruntu – BauNVO²⁹. Sposób realizacji umowy winien zostać określony w samej umowie zawartej między podmiotami.

Istnieje również możliwość uzyskania praw do zabudowy dla gruntów już zabudowanych. Ponieważ wraz z prawem do zabudowy nabywana jest własność do istniejącego budynku (lub budynków), cena zakupu obejmuje także wartość rynkową istniejącego budynku i jest wypłacana (jako właścicielowi) landowi Berlin. W umowie dotyczącej prawa do zabudowy ustalone jest konkretne zobowiązanie do użytkowania, które jest wcześniej uzgadniane z administracją Senatu Berlina, odpowiedzialną za kwestie gospodarcze. Zobowiązania takiego nie można zmienić jednostronnie. Zmiany w sposobie użytkowania w następnych latach są możliwe, ale jedynie pod warunkiem, że są one uzasadnione ekonomicznie i zgodne z celami polityki gospodarczej.

Zamiast ceny zakupu należy wnieść na rzecz landu Berlin opłatę za przyznanie prawa do zabudowy wraz z „czynszem za zabudowany grunt” (*Erbbauzins*). Wartość czynszu za zabudowany grunt jest zwykle oparta na cenie rynkowej nieruchomości w momencie zawarcia umowy i uzyskania prawa do zabudowy. Wynosi od 3% do 6,5% wartości nieruchomości w skali roku. Czynsz ten jest co 5 lat rewaloryzowany odpowiednio i zgodnie z ogólnymi warunkami ekonomicznymi. Korekta oparta jest na wskaźniku cen konsumpcyjnych dla Niemiec. Senat Berlina ma też możliwość podejmowania własnych decyzji w tej sprawie.

²⁸ *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung*, https://www.bim-berlin.de/fileadmin/Bilder_BIM_Website/3_Immobilien/Verkauf/Erbbaurecht/RZ_BIM_Flyer_Erbbaurecht__002__final.pdf.

²⁹ <https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/BjNR004290962.html>.

Na przykład w roku 2018 postanowił on o czasowym obniżeniu czynszów za zabudowane grunty (rozporządzenie ma zastosowanie do 2023 r., a następnie ma zostać poddane przeglądowi). Zaznaczyć należy, że zmiany cen gruntu nie są brane pod uwagę w okresie obowiązywania umowy i dlatego nie są uwzględniane przy zmianach wysokości czynszu za zabudowę.

Czynsz za zabudowany grunt zabezpieczony jest odpowiednim wpisem w księdze wieczystej.

Właściciel budynku (*Gebäudeeigentümer*), będący jednocześnie posiadaczem dziedzicznego prawa do zabudowy (*Erbbaurechtsnehmer*), ma swoje prawa i obowiązki. Do obowiązków należy utrzymanie budynków w stopniu wystarczającym do jego użytkowania, ubezpieczenie i pokrycie kosztów związanych z użytkowaniem (podatki, opłaty, koszty zarządzania). Podobnie jak w przypadku sprzedaży nieruchomości land Berlin nie przejmuje żadnej odpowiedzialności za zobowiązania wynikające z prawa do zabudowy czy ewentualne wady materialne własności (*Grundstücks Sachmängeln*).

W razie niewywiązywania się z umowy przez właściciela budynku land Berlin może zażądać anulowania umowy (po wyczerpaniu innych sposobów odzyskania należności). Anulowanie umowy skutkuje przeniesieniem praw do zabudowy z powrotem na land Berlin. W takim wypadku maksymalna rekompensata dla właściciela budynku obliczana jest na poziomie połowy wartości rynkowej budynku.

Sprzedaż prawa do zabudowy lub przeniesienie obciążenia opłatami za użytkowanie gruntu na inny podmiot jest możliwe tylko za zgodą landu Berlin. Wyraża on zgodę na takie działania, jeżeli nie ma zagrożenia zmiany przeznaczenia budynku, a osoba kupującego jest gwarantem prawidłowego wykonania umowy.

Co do zasady land Berlin przyznaje dziedziczne prawa zabudowy, mając na celu realizację określonych zadań. Spoczywa na nim także obowiązek przeciwdziałania spekulacyjnemu handlowi prawami do zabudowy. Z tego powodu, w przypadku gdyby nabywający prawa do zabudowy nadmiernie skorzystał z transakcji (zyskał znacznie więcej niż zainwestował w momencie sprzedaży praw do zabudowy), nadwyżka ta powinna zostać przekazana landowi Berlin. Jeżeli z powodu upływu czasu wygaśnie prawo do zabudowy, właściciel budynku, który wybudował go na podstawie opisanej wyżej umowy, może dochodzić odszkodowania za swoją własność.

Szwajcaria

Spółdzielnie mieszkaniowe

W Szwajcarii spółdzielnie mieszkaniowe posiadają 5% zasobów budowlanych. W 2017 r. najwięcej spółdzielni mieszkaniowych odnotowano w Szwajcarii niemieckojęzycznej (ok. 5% zasobów mieszkaniowych), następną jest Szwajcaria

francuskojęzyczna (3%) i Szwajcaria włoskojęzyczna (1%). Istnieje jednak duża dysproporcja między kantonami. Wśród miast najwyższy udział spółdzielczych zasobów budowlanych ma Zurych z 15,3% spółdzielni, kolejne miejsca zajmują Bazylea (9,8%) i Biel (9,6%). Jeśli chodzi o Genewę odsetek, ten wynosi 4,2%³⁰.

Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej to forma posiadania mieszkania sytuująca się między wynajmem a posiadaniem. Jej celem jest zapewnienie członkom spółdzielni mieszkań z niskim czynszem. Przyszli mieszkańcy najczęściej gromadzą swój kapitał (udziały), co ułatwia konkurowanie z deweloperami i łatwiejsze nabycie budynku lub gruntu. Spółdzielnia jest właścicielem budynku, a kooperanci (mieszkańcy) są najemcami spółdzielni. Członkowie spółdzielni aktywnie biorą udział w podejmowaniu decyzji dotyczących przedsięwzięcia. W ten sposób tworzy się warunki sprzyjające integracji społecznej. W zależności od zaangażowania mieszkańców, spółdzielnia będzie bardziej lub mniej partycypacyjna i mniej lub bardziej zaangażowana w zrównoważone i ekologiczne budownictwo mieszkaniowe.

Artykuł 41 ust. 1 konstytucji szwajcarskiej stanowi, że konfederacja i kantony zobowiązują się do zapewnienia każdemu obywatelowi odpowiednich warunków do mieszkania. Zachęta dla właścicieli budynków i organizacji budowlanych do tworzenia mieszkań komunalnych jest zawarta w art. 108 konstytucji szwajcarskiej, który stanowi: „1. Federacja wspiera budownictwo mieszkaniowe, nabywanie mieszkań i własności domów mieszkalnych, które służą osobom prywatnym na ich własne potrzeby, jak również działalność podmiotów oraz organizacji powszechnie użytecznego budownictwa mieszkaniowego. 2. Popiera ona w szczególności nabywanie i udostępnianie terenów pod budownictwo mieszkaniowe, racjonalizację i obniżanie kosztów budownictwa mieszkaniowego oraz obniżanie kosztów mieszkania. 3. Może ona wydawać przepisy o udostępnianiu terenów pod budownictwo mieszkaniowe i racjonalizację budownictwa. 4. Biorze przy tym pod uwagę zwłaszcza interesy rodzin, osób w podeszłym wieku, osób żyjących w niedostatku i osób niepełnosprawnych”³¹.

W prawie szwajcarskim spółdzielnia mieszkaniowa (*coopératives d'habitation*) jest zdefiniowana w kodeksie cywilnym³² w artykułach 828–926. Zgodnie z kodeksem spółdzielnię tworzy się na posiedzeniu inauguracyjnym poprzez zatwierdzenie statutu i zarejestrowanie jej w rejestrze handlowym. Spółdzielnia jest demokratyczna: najwyższym jej organem jest zgromadzenie ogólne, w którym każdemu członkowi przysługuje jeden głos, niezależnie od liczby posiadanych udziałów. Zgodnie z prawem spółdzielnia powinna być otwarta na nowych człon-

³⁰ *Office fédéral du logement*, 2017, s. 12.

³¹ Cyt. za: *Konstytucja Federalna Konfederacji Szwajcarskiej*, tłum. Z. Czeszejko-Sochacki, Warszawa 2000, <http://libr.sejm.gov.pl/tek01/txt/konst/szwajcaria.html>.

³² *Loi fédérale complétant le Code civil Suisse*, https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/27/317_321_377/fr#part_3/tit_29/chap_I/lvl_B.

ków. Spółdzielnia jest organizacją *non-profit*, co oznacza, że prowadzona działalność nie powinna mieć na celu osobistego wzbogacenia. Odsetki od kapitału spółdzielni nie mogą przekraczać 6%, a osiągnięte zyski są inwestowane w działania i rozwój spółdzielni. Czynnysz, który będzie musiał zapłacić każdy członek spółdzielni, jest sumą opłat mieszkaniowych. W przypadku rezygnacji z uczestnictwa w spółdzielni członkowie nie korzystają z jej wartości dodanej. W statucie może zostać przewidziany zwrot wpłaconego kapitału po jego wartości nominalnej. Z reguły tylko spółdzielnia odpowiada za swój kapitał. Spółdzielnia jako organizacja *non-profit* jest korzystnym rozwiązaniem w porównaniu z pozostałą częścią rynku nieruchomości, głównie z powodu niskiego czynszu oferowanego jej członkom. Członkowie uczestniczą w podejmowaniu decyzji spółdzielni w ramach walnego zgromadzenia lub angażując się w działania innych organów. Z kolei członkowie najemcy są szczególnie chronieni przed nadużyciami z tytułu umowy najmu. Niektóre spółdzielnie mieszkaniowe dbają o to, aby oferować lokatorom mieszkanie sprzyjające integracji³³.

Ustawa z 21 marca 2003 r. o wspieraniu budownictwa mieszkaniowego – LOG³⁴ zapewnia pośrednią pomoc organizacjom zajmującym się budową mieszkań użyteczności publicznej. Na mocy prawa możliwe jest wykorzystanie trzech instrumentów finansowania przeznaczonych dla właścicieli obiektów użyteczności publicznej:

- Fundusz Kapitału Obrotowego – FR (*le Fonds de roulement*),
- Centralna Emisja dla Budownictwa Mieszkaniowego – CCL (*la Centrale d'émission pour la construction de logements*),
- Towarzystwo Poręczeń Hipotecznych – CCH (*la Société coopérative de cautionnement hypothécaire*).

Z reguły spółdzielnia wnosi około 20% kapitału własnego, aby móc zaciągnąć kredyt bankowy i aby jej miesięczne spłaty bankowe były możliwe do opłacenia. Fundusze kapitałowe są gromadzone dzięki początkowym wkładom każdego z członków spółdzielni. Wkład początkowy następuje na podstawie zakupu udziałów³⁵.

■ Model genewski

Genewa jest kantonem o najwyższym wskaźniku najemców mieszkań w Szwajcarii. Według danych Federalnego Urzędu Statystycznego pod koniec 2019 r. w Szwajcarii mieszkało 2,3 mln najemców (60%)³⁶. Zaspokajają w zadowalającym stopniu potrzeb populacji, zarówno pod wzglę-

³³ *C'est quoi une coopérative d'habitation?*, <https://www.fonder-construire-habiter.ch/cest-quoi-une-cooperative-dhabitation/>.

³⁴ *Loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés*, <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2003/423/fr>.

³⁵ *Habitat WorldMap*, <https://habitat-worldmap.org/pays/europe/suisse/>.

³⁶ *Logements de locataires*, <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/logements-locataires.html>.

dem ceny, jak i jakości. W związku z powyższą sytuacją Genewa szczególnie zainteresowana jest rozwojem spółdzielni mieszkaniowych³⁷. Konstytucja Republiki i kantonu Genewy³⁸ w art. 179 stanowi, że kanton prowadzi aktywną politykę na rzecz nabywania ziemi, w szczególności z myślą o budowaniu mieszkań użyteczności publicznej w ramach spółdzielni mieszkaniowych.

W Genewie spółdzielnie połączyły się w *Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises* (GCHG), która obecnie zrzesza 70 spółdzielni. W ramach tej organizacji mogą one skutecznie negocjować wsparcie finansowe od instytucji centralnych³⁹.

W Genewie prowadzone są liczne działania w celu rozwoju struktur spółdzielczych. Od 2007 r. wraz z wejściem w życie ustawy o budowie mieszkań użyteczności publicznej – LUP⁴⁰ kanton wyznaczył działania mające na celu wybudowanie większej liczby mieszkań komunalnych. Co roku na budownictwo mieszkaniowe i zakup gruntów przeznaczana jest kwota 35 mln franków szwajcarskich. Przeznaczono również 103 480 m² dodatkowego terenu pod budowę około 1000 budynków mieszkalnych⁴¹. Uruchomiono także nowe narzędzia finansowe, takie jak pożyczki terminowe lub poręczenia, aby pomóc małym i nowym spółdzielniom w rozpoczęciu ich działalności.

Rejestrując się jako wnioskodawca w spółdzielni mieszkaniowej w Genewie, należy wykupić w niej udział. Wysokość udziałów zależy od wartości budynku oraz od zasad finansowania spółdzielni i może wahać się od 1000 do 10 000 franków szwajcarskich. Warunki płatności różnią się w zależności od spółdzielni. Niektóre spółdzielnie wymagają natychmiastowej spłaty wszystkich udziałów, inne zezwalają na rozłożenie rat w czasie. W przypadku braku środków własnych, nabycie udziałów może zostać sfinansowane z zakładowego kapitału zapomogowego lub z pożyczki udzielanej przez kanton genewski, spłacanej w ciągu 5 lat. W momencie rezygnacji z członkostwa w spółdzielni udziały są zwracane, zwykle po ich wartości nominalnej. W dotowanych spółdzielniach mieszkaniowych typu: tanie budynki mieszkaniowe – HBM (*immeubles d'habitation bon marché*) lub niskoczynszowe budynki mieszkaniowe – HLM (*une habitation à loyer modéré*), aby móc skorzystać z obniżonego czynszu lub zindywidualizowanej dotacji do lokalu podlegającego ogólnemu prawu o mieszkalnictwie i ochronie lokatorów z 4 grudnia 1977 r., należy spełnić określone kryteria dochodowe. W spółdzielniach HBM i HLM w sytuacji przekroczenia limitu dochodowego nie dochodzi do wypowiedzenia umowy najmu, lecz do ograniczenia dopłat. Spół-

³⁷ *Coopérative d'habitation*, <https://www.ge.ch/cooperative-habitation>.

³⁸ *Constitution de la république et canton de Genève*, https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2013/1846_fga/fr.

³⁹ *Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises*, <https://gchg.ch>.

⁴⁰ *Loi(10460) modifiant loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP)*, <https://ge.ch/grandconseil/data/loisvotee/L10460.pdf>.

⁴¹ *Plan d'action cooperatives*, <https://www.ge.ch/document/plan-action-cooperatives>.

dzielnie są niezależne od decyzji właściciela będącego osobą trzecią i zachowują swoje uprawnienia w zakresie kontroli czynszów i zarządzania.

■ Model kantonu i miasta Zurych

W kantonie Zurych kwestie związane z udostępnianiem mieszkań, których wykup nie jest przewidywany, rozwiązywane są na poziomie gminy. Obecnie ponad 25% z około 227 000 mieszkań w gminie (mieście) Zurych to lokale określane jako mieszkania *non-profit* (*gemeinnützigen Wohnungen*). Prawie 42 100 mieszkań *non-profit* jest tu przeznaczana pod wynajem przez spółdzielnie *non-profit*, fundacje i stowarzyszenia prywatne lub kościelne działające według modelu kosztów czynszowych. Miasto Zurych i fundacje miejskie same wynajmują w ten sposób około 13 000 mieszkań. Zgodnie z prawem mieszkania *non-profit* nie mogą być źródłem dochodów ani przedmiotem spekulacji⁴².

W celu skorzystania z mieszkania *non-profit*, osoby zainteresowane muszą przejść określoną procedurę przyjętą przez gminę. W Zurychu osoby te, czyli najemcy korzystający z pomocy gminy, muszą spełnić pewne wymaganie. Kluczowy jest tu limit dochodów i tzw. limit posiadanego majątku, korygowany corocznie na podstawie odpowiednich danych podatkowych. Jednocześnie osoby korzystające z mieszkań *non-profit* są obowiązane do zapłaty podatku w kantonie Zurych. Dochody wszystkich osób mieszkających w tym samym gospodarstwie domowym przy tego rodzaju rozliczeniach są sumowane. Ponieważ takie dane nie zawsze odzwierciedlają aktualną sytuację rodziny, najemcy dodatkowo mogą wskazać na argumenty dotyczące zmian w ich życiu w najbliższej przyszłości (np. powiększenia się rodziny). Uwzględniane są też szczegółowe zasady dotyczące uprawnień do pomocy społecznej⁴³.

Zgodnie z lokalnym prawem, aby uzyskać prawo do mieszkania *non-profit*, najemca powinien wykazać swój co najmniej 2-letni, legalny (a więc zgodny z kodeksem prawa cywilnego) pobyt w kantonie Zurych. Przy zawieraniu umowy uwzględnia się też liczbę osób mających korzystać z danego lokalu (lokal 4-pokojowy przysługuje najczęściej 3 osobom). Regularnie, co dwa lata, gmina przeprowadza kontrolę każdego rozliczenia, by zapobiec nadużyciom. W razie wystąpienia takiego problemu gmina może podjąć odpowiednie środki (np. wskazać inny lokal, zaprzestać dotacji mieszkania), winna też wesprzeć właściciela w razie realizacji wypowiedzenia umowy najmu.

Mieszkania *non-profit* są dotowane przez miasto Zurych za pomocą licznych subwencji, dotacji i ulg, które przyznawane są właścicielom tych mieszkań. Roz-

⁴² *Wohnbauförderung*, <https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnen-und-gewerbe/wohnbaufoerderung.html>.

⁴³ Do pomocy uprawniona jest rodzina, składająca się z co najmniej jednego rodzica z dzieckiem. Rodzic taki powinien mieć co najmniej 50% udział w opiece nad dzieckiem, dzieckiem uczącym się lub dzieckiem niepełnosprawnym.

liczenia odbywają się między właścicielem mieszkań mających status *non-profit* a miastem. Najemca płaci tzw. czynsz netto (*Nettomieten*), zaś różnice między wpłacaną przez niego sumą a stawką czynszu uzgodnioną między gminą a właścicielem mieszkania rozliczane są między dwoma ostatnimi podmiotami. Urząd Gospodarki i Pracy, Specjalistyczny Urząd Promocji Mieszkalnictwa (*Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung*) miasta Zurych ustala przy tym maksymalne dopuszczalne stawki czynszu netto za mieszkania objęte pomocą. Obowiązuje zasada kosztu czynszu, co oznacza, że miasto dotuje wyłącznie czynsz (a nie np. przystosowanie mieszkania dla potrzeb rodziny). Wynajmujący mają też możliwość uzyskania dodatkowej federalnej dotacji, co regulowane jest odrębnymi przepisami.

W gminach kantonu Zurych wydziały mieszkaniowe *non-profit* są punktami kontaktowym dla podmiotów, które są właścicielami mieszkań dotowanych i chcą je przeznaczyć do wynajmu lub dla deweloperów, którzy planują wybudowanie nowego mieszkania *non-profit*. Urzędy gmin są przy tym obowiązane do współdziałania, a ich prace są koordynowane przez kantonalne biuro ds. dopłat mieszkaniowych.

Kooperatywy mieszkaniowe

W prawie szwajcarskim nie istnieją uregulowania prawne na poziomie centralnym dotyczące kooperatyw mieszkaniowych. W tej kwestii każdy kanton ma własne uregulowania. Projekt zakładający współdziałanie grupy osób mających na celu nabycie terenu i wybudowanie na nim budynku z zamiarem zaspokojenia własnych potrzeb spełnia kryteria tzw. mieszkalnictwa partycypacyjnego (*habitat participatif*). Tego typu przedsięwzięcie oferuje przyszłym mieszkańcom udział w zbiorowym procesie projektowania ich domów, a także przestrzeni wspólnych. Spółdzielnie partycypacyjne realizują projekty, które są w całości uzgadniane przez ich członków. Gdy korzystają one z dotacji organów państwowych, wybudowane mieszkania muszą odpowiadać przyjętym standardom. Wyzwaniem dla osób pragnących zrealizować tego rodzaju projekt jest znalezienie w przystępnej cenie terenu umożliwiającego budowę mieszkań o niskich kosztach eksploatacji. W tym celu poszukują gmin, które dysponują wolnymi działkami i chcą uzupełnić brak mieszkań. W zamian za możliwość kupna działki spółdzielnia mieszkaniowa zobowiązuje się do zorganizowania konkursu architektonicznego, poszanowania wysokich standardów energetycznych, bezpłatnego udostępnienia przestrzeni dla usług sąsiedzkich (np. żłobków) oraz zarezerwowania części mieszkań na mieszkania socjalne. Po zakończeniu budowy budynku i wprowadzeniu się mieszkańców proces partycypacji jest kontynuowany poprzez realizację dalszych projektów o charakterze strukturalnym, kulturowym, społecznym lub środowiskowym. Propozycje nowych działań są przedkładane walnemu zgromadzeniu, które ostatecznie decyduje o ich finansowaniu. Jeśli propozycja zostanie zaakceptowana, zainteresowane strony tworzą grupę roboczą odpowiedzialną za realizację projektu. Istnieją na przykład tymczasowe grupy odpowiedzialne za przebu-

dowę przestrzeni, zarządzanie pokojem gościnnym, warsztatami gotowania itp. Celem tych działań jest systematyczna poprawa życia mieszkańców.

■ Model genewski

Kanton genewski od lat 90. XX wieku prowadzi politykę mieszkaniową na rzecz promowania spółdzielni mieszkaniowych działających w formule *non-profit*. W 2001 r. powstała Fundacja na Rzecz Promocji Mieszkań po Przystępnych Cenach i Mieszkań Spółdzielczych – FPLC (*Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif*), której zadaniem jest aktywne wspieranie rozwoju polityki mieszkaniowej kantonu Genewa, w tym między innymi przez pozyskiwanie ziemi na cele spółdzielcze. Założona w 1994 r. spółdzielnia mieszkalnictwa socjalnego Codha⁴⁴ zrzeszająca 730 mieszkańców posiada 13 budynków z 500 lokalami mieszkalnymi. Codha jest spółdzielnią *non-profit*, członkiem Izby na Rzecz Promocji Gospodarki Społecznej i Solidarności – SSE (*Chambre de l'Économie Sociale et Solidaire*) w Genewie. Celem społecznym spółdzielni jest włączanie przyszłych mieszkańców w projekty budowlane, a następnie przekazanie im zarządu nad projektem. Spółdzielnia gwarantuje mieszkańcom czynsze odpowiadające rzeczywistym kosztom budynku, a także stosowanie technologii budowlanych zgodnych z wysokimi standardami ekologicznymi. Zrzesza przyszłych mieszkańców, którzy inwestują kapitał własny w wysokości 5% wartości mieszkania. Kapitał ten jest im zwracany w momencie rezygnacji. Spółdzielnia Codha poza projektami budowlanymi proponuje również władzom publicznym prostą metodologię tworzenia ekodzielnic i wdrażania procesów partycypacyjnych. W ramach ustawy o energii, jeśli budowa spełnia normy zawarte w ustawie, kanton umożliwi pokrycie 3% dodatkowych kosztów budowy. Spółdzielnia zarządza i finansuje projekty mieszkaniowe we współpracy z gminą. Sprzedaż ziemi przez gminę zależy od typu mieszkań, jakie mają powstać, oraz wysokości czynszu. Projekty spółdzielni nie ograniczają się tylko do Genewy, ale są również realizowane w kantonie Vaud oraz poza Szwajcarią – we Francji.

■ Model kantonu Zurych

Podstawę prawną dla budownictwa *non-profit* w kantonie Zurych stanowi kantonalna ustawa o promocji budownictwa mieszkaniowego i własności domów z 7 czerwca 2007 r.⁴⁵, a także rozporządzenie w sprawie wsparcia mieszkalnictwa z 1 czerwca 2005 r.⁴⁶.

⁴⁴ *Codha (Coopérative de l'habitat associatif), logement social, écologique et participative*, <https://base.socioeco.org/docs/codha.pdf>.

⁴⁵ *Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung*, [http://www2.zhlex.zh.ch/appl/zhlex_r.nsf/0/7A9DDD0AE3DF582BC1257F1C004AA3DB/\\$file/841_7.6.04_91.pdf](http://www2.zhlex.zh.ch/appl/zhlex_r.nsf/0/7A9DDD0AE3DF582BC1257F1C004AA3DB/$file/841_7.6.04_91.pdf).

⁴⁶ *Wohnbauförderungsverordnung*, WBfV, [http://www2.zhlex.zh.ch/appl/zhlex_r.nsf/0/BD6FD382416 C4EB6C12579FB0038E2AF/\\$file/841.1_1.6.05_77.pdf](http://www2.zhlex.zh.ch/appl/zhlex_r.nsf/0/BD6FD382416 C4EB6C12579FB0038E2AF/$file/841.1_1.6.05_77.pdf).

Mieszkania są najczęściej budowane w ramach współpracy gminy z deweloperami *non-profit* (spółdzielnie budowlane, fundacje gminne). Zgodnie z ustawą gmina wspiera niedochodowe budownictwo mieszkaniowe w miarę jej dostępnych środków i potrzeb mieszkańców. Wsparcie takie udzielane jest w formie:

- sprzedaży działek budowlanych lub udzielenia praw do zabudowy,
- udzielania pożyczek,
- przejęcia udziałów w spółdzielni lub kapitału zakładowego do określonej w ustawie wysokości.

Sprzedaż działek budowlanych musi być przy tym zabezpieczona prawem pierwokupu gminy (w razie odsprzedaży), a także odpowiednimi przepisami skutkującymi wykonaniem w przypadku użytkowania niezgodnego z umową za cenę odpowiadającą konstrukcji mieszkań z czynszem uprzywilejowanym (czynszem netto). Przy udzielaniu praw do zabudowy przepisy są analogiczne. Budynki powinny być solidne i funkcjonalne, a także estetyczne. Miasto ma prawo nadzorować budowę i utrzymanie budynków, kwestie stosunków pracy oraz wydawanie zarządzeń, a także nadzorować księgowość firmy lub fundacji prowadzącej działalność budowlaną.

Zanim firma otrzyma gwarantowane wsparcie miejskie, musi udowodnić między innymi źródła finansowania inwestycji, które powinny opierać się na kapitale własnym (udziały spółdzielcze, kapitał założycielski). Zakazany jest udział wykonawców robót budowlanych w kapitale własnym lub pożyczkowym inwestora.

Domy zbudowane z pomocą gminy nie są przeznaczane na sprzedaż. Odstępstwo od tej zasady jest uwarunkowane licznymi wymogami i w praktyce dopuszczalne tylko dla domów jednorodzinnych.

Wysokość udzielonego wsparcia przez gminę dla firm zależna jest głównie od ogólnych kosztów budowy. Co roku indeksowane są maksymalne wartości kosztów budowy, przychodów i aktywów. Są one korygowane i publikowane corocznie, zwykle 1 lipca⁴⁷.

Formy własności warunkowej

Prawo do zabudowy (*droit de superficie*) to umowa zawarta między dwiema stronami, która rozdziela na określony czas relację między gruntem a budynkiem, zawieszając zasadę *superficies solo cedit* w tym zakresie. Prawo do zabudowy jest uregulowane w artykułach 675 i 779–779l kodeksu cywilnego. Na mocy kodeksowej właściciel gruntu (powierzchni) udziela osobie trzeciej prawa do budowy, posiadania i utrzymania konstrukcji na swoim gruncie. Prawo do konstrukcji w odrębnej i stałej formie, określanej jako DDP (*droit distinct et permanent*), może być ustanowione na okres od 30 do 100 lat i jest wpisane do księgi wieczystej. Po wygaśnięciu określonego prawa do powierzchni, jeżeli to ostatnie nie zostanie

⁴⁷ <https://www.zh.ch/de/soziales/wohnbaufoerderung.html>.

odnowione, nieruchomości zostanie odkupiona po cenie niekomercyjnej. W zamian za udostępnienie gruntu użytkownik budynku płaci czynsz właścicielowi działki za dzierżawioną powierzchnię. Prawo do powierzchni podlega dziedziczeniu i jest zbywalne (lub niezbywalne) na warunkach określonych w umowie o dzierżawie. W ramach DDP istnieje możliwość ustanowienia współwłasności budynku. Polega ona na zorganizowaniu przestrzeni, na której współwłaściciel ma wyłączne prawo do użytkowania i wewnętrznego zagospodarowania określonych części budynku, tzw. współwłasność piętra – PPE (*logements en propriété par étage*)⁴⁸. Regulacje te pozwalają na współistnienie kilku współwłasności na jednym gruncie. W przypadku PPE czynsz za powierzchnię jest zatem częścią wspólnych kosztów i opłat. Każdy współwłaściciel powierzchni wnosi proporcjonalny wkład do wartości swojej części. Czynsz za dzierżawioną powierzchnię nie może przekraczać 30% dochodu.

Szwecja

Zgodnie z art. 2 aktu o formie rządu, jednego z aktów prawnych składających się na szwedzką konstytucję, „obowiązkiem władzy publicznej jest zapewnienie wszystkim obywatelom możliwości realizacji prawa do pracy, mieszkania i wykształcenia, a także zapewnienie opieki socjalnej i zdrowotnej oraz bezpieczeństwa”⁴⁹. Poniżej przedstawiono wybrane informacje dotyczące spółdzielni mieszkaniowych (a także stowarzyszeń gospodarczych, tj. formy prawnej, na podstawie której funkcjonują spółdzielnie mieszkaniowe) oraz wybrane uregulowania odnośnie do prawa najmu⁵⁰.

W Szwecji wyróżnia się cztery formy prawne korzystania z lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym:

- najem lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym stanowiącym przedmiot własności gminy (*kommunala hyresrätter*),
- najem lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym stanowiącym własność prywatną (*privatägda hyresrätter*),

⁴⁸ Art. 712a, al. 1 kodeksu cywilnego oraz ustawa o strefach zabudowy z 29 czerwca 1957 r.

⁴⁹ *Akt o formie rządu z 28 lutego 1974 r.*, <http://libr.sejm.gov.pl/tek01/txt/konst/szwecja2011.html>.

⁵⁰ Oprócz przywołanych w przypisach aktów prawnych i stron internetowych, w przygotowaniu tej części opracowania posłużono się również informacjami od biura analitycznego administracji Riksdagu i przekazanymi w ramach współpracy ECPRD. Wykorzystano następujące zapytania: 1) ECPRD nr 4056 z 2019 r., *Existing regulatory framework about the social protection in residential (dwelling) tenancy*; 2) ECPRD nr 3961 z 2019 r., *Residential co-ownership and housing cooperative*; 3) ECPRD nr 3275 z 2017 r., *Right to housing*; 4) ECPRD nr 2984 z 2014 r., *Models for non-profit housing*.

- prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej (*bostadsrätter*),
- prywatna własność lokalu (*ägarlägenhet*).

Spółdzielnie mieszkaniowe

Spółdzielnie mieszkaniowe są osobami prawnymi i funkcjonują na podstawie ustawy o stowarzyszeniach gospodarczych⁵¹. Zgodnie z ustawą celem stowarzyszenia gospodarczego jest zaspokajanie potrzeb członków stowarzyszenia gospodarczego przez działalność gospodarczą, dzięki której członkowie korzystają z usług zapewnianych przez stowarzyszenie gospodarcze. Stowarzyszenia gospodarcze podlegają ewidencji. Osoby w liczbie co najmniej trzech, zamierzające założyć stowarzyszenie gospodarcze, uchwalają statut oraz wybierają zarząd i rewidenta. Statut określa w szczególności: nazwę, siedzibę, cele i sposoby ich realizacji, sposób uzyskiwania środków finansowych oraz ustanawiania składek członkowskich, liczbę członków zarządu, tryb dokonywania ich wyboru i kadencję, kompetencje zgromadzenia walnego i zasady jego zwoływania, zasady zarządzania budżetem, zasady podziału nadwyżki bilansowej. Zgodnie z ustawą zarząd odpowiada za zarządzanie stowarzyszeniem gospodarczym. Przewodniczący zarządu odpowiada za bieżące zarządzanie zgodnie z instrukcjami zarządu, zaś zarząd jest obowiązany zapewnić odpowiedni zakres kontroli nad zarządzaniem mieniem stanowiącym własność stowarzyszenia gospodarczego. Likwidacja stowarzyszenia gospodarczego wymaga jednogłośnego przyjęcia stosownej uchwały podczas zgromadzenia walnego lub przyjęcia stosownej uchwały podczas dwóch kolejnych zgromadzeń walnych, przy czym na drugim z nich wymaga się przyjęcia uchwały większością co najmniej $\frac{2}{3}$ głosów. Zarząd jest obowiązany przedłożyć zgromadzeniu walnemu wniosek o likwidację, jeśli istnieje uzasadnione przypuszczenie, że sytuacja finansowa stowarzyszenia gospodarczego nie pozwoli zaspokajać zobowiązań finansowych. W przypadku przyjęcia uchwały o likwidacji zgromadzenie walne powiadamia sąd, który wyznacza likwidatora.

Przywołane regulacje dotyczą spółdzielni mieszkaniowych oraz innych podmiotów działających na podstawie ustawy o stowarzyszeniach gospodarczych. Uregulowania dotyczące organizacji i funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych zawiera również ustawa o lokatorach⁵², która częściowo powtarza postanowienia ustawy o stowarzyszeniach gospodarczych (jak zresztą stanowi art. 1 ustawy o lokatorach, spółdzielnia mieszkaniowa jest rodzajem stowarzyszenia gospodarczego, którego celem jest wynajem lokali mieszkalnych stanowiących

⁵¹ *Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar*, https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1987667-om-ekonomiska-foreningar_sfs-1987-667; *Economic Associations Act (1987:667) (excerpts)*, <http://www.ilo.org/dyn/natlex/docs/ELECTRONIC/32618/90843/F495690626/SWE32618.pdf>.

⁵² *Bostadsrättslag (1991:614)*, https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614_sfs-1991-614.

mienie spółdzielni mieszkaniowej zgodnie z prawem do lokalu; art. 1 ustawy o lokatorach stanowi też, że postanowienia ustawy o stowarzyszeniach gospodarczych stosuje się do spółdzielni mieszkaniowych). Ustawa o lokatorach zawiera również pewne uregulowania uszczegóławiające relacje lokatora i spółdzielni mieszkaniowej – przywołano je poniżej⁵³.

Na termin oznaczający w języku szwedzkim spółdzielnię mieszkaniową – *bostadsrättsförening* (BRF) – składają się trzy słowa: *bostad* (własność), *rätt* (prawo) i *förening* (stowarzyszenie, wspólnota). Nazwa spółdzielni mieszkaniowej powinna zawierać słowo *bostadsrättsförening*. Nabywając prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej (*bostadsrätter*), nabywa się prawo do korzystania z lokalu mieszkalnego, lecz właścicielem budynku wielorodzinnego oraz gruntu jest spółdzielnia mieszkaniowa. Nabywca prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni mieszkaniowej. Prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, a cena sprzedaży zależy od negocjacji między właścicielem a kupującym (spółdzielnia mieszkaniowa nie jest stroną takiej umowy). Lokatorzy są obowiązani płacić czynsz przeznaczony na utrzymanie części wspólnych, fundusz remontowy, opłaty administracyjne oraz opłaty niezależne od zarządcy. Ponadto przy nabyciu prawa do lokalu należy jednorazowo uiścić na rzecz spółdzielni mieszkaniowej bezzwrotną opłatę. Podnajem lokalu mieszkalnego jest dopuszczalny jedynie po uzyskaniu zgody zarządu spółdzielni mieszkaniowej. Nabywca prawa do lokalu może wykonywać prace remontowe lub przebudowę wewnątrz lokalu mieszkalnego, lecz w określonych przypadkach (działania dotyczące elementów konstrukcyjnych; remont instalacji elektrycznej, grzewczej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej; inne poważne prace remontowe) wymagane jest uzyskanie zgody zarządu spółdzielni mieszkaniowej.

Zarząd spółdzielni mieszkaniowej jest wybierany corocznie podczas zgromadzenia walnego. Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana corocznie przedstawiać sprawozdanie finansowe. Wszystkie sprawozdania finansowe są jawne, zaś większe spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane złożyć je w Biurze Ewidencji Przedsiębiorstw. Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana sporządzać plan budżetowy, który jest dostępny dla członków spółdzielni mieszkaniowej, osób zainteresowanych nabyciem prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej, banków lub innych instytucji finansowych. Ewentualna nadwyżka bilansowa powinna na zostać przeznaczona na cele statutowe spółdzielni mieszkaniowej.

Ogółem w budynkach wielorodzinnych stanowiących mienie spółdzielni mieszkaniowych znajduje się około 990 tys. lokali mieszkalnych, co stanowi bli-

⁵³ Oprócz ustawy o lokatorach wykorzystano również informacje przedstawione na stronie internetowej [verksam.se](https://www.verksam.se), prowadzonej przez cztery urzędy państwowe: Biuro Ewidencji Przedsiębiorstw, Urząd Skarbowy, Szwedzką Agencję Rozwoju Regionalnego i Gospodarczego oraz Szwedzką Agencję Zatrudnienia. *Tenant-owner association*, <https://www.verksam.se/web/international/considering/types-of-business/tenant-owner-association>.

sko 40% łącznej liczby lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wielorodzinnych. Działa około 26 tys. spółdzielni mieszkaniowych⁵⁴.

Kwestię najmu reguluje kilka aktów prawnych, wśród których nadrzędny jest kodeks ziemski⁵⁵ – najmowi poświęcony jest rozdział 12 kodeksu. Regulacje prawne odnośnie do najmu określone w kodeksie ziemskim obowiązują co do zasady wszystkich najemców (lokatorów) i wynajmujących, niezależnie od podmiotu będącego właścicielem mienia. Szwedzkie regulacje dotyczące najmu zapewniają szeroki zakres ochrony praw lokatorów.

Umowę najmu zawiera się zazwyczaj na czas nieokreślony. Dopuszcza się zawarcie umowy najmu na czas określony, jednak jeśli czas trwania umowy najmu jest dłuższy niż 9 miesięcy, umowa najmu zawarta na czas określony ulega automatycznie przedłużeniu na czas nieokreślony. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia (art. 3–4 rozdziału 12 kodeksu ziemskiego). Natomiast kwestia wypowiedzenia umowy najmu przez wynajmującego stanowi szczególną cechę szwedzkich regulacji ze względu na daleko idący zakres ochrony praw lokatorów. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu jedynie w określonych przypadkach (art. 42 rozdziału 12 kodeksu ziemskiego). Wypowiedzenie umowy najmu przez wynajmującego jest dopuszczalne w związku z niepłaceniem czynszu lub nieprawidłowym użytkowaniem lokalu mieszkalnego (m.in. zniszczenie lub zaniedbanie lokalu mieszkalnego; wykorzystanie lokalu mieszkalnego do działalności niezgodnej z przeznaczeniem lub czynów zabronionych). Wypowiedzenie nie zawsze jest automatycznie skuteczne: na przykład wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu dłuższej niż tydzień, lecz jeśli najemca w ciągu trzech tygodni od otrzymania wypowiedzenia zapłaci zaległe należności, to wypowiedzenie nie jest skuteczne (art. 44 rozdziału 12 kodeksu ziemskiego).

Przepisy prawne określają tryb negocjacji w sprawie zmiany warunków umowy najmu (art. 54–55e rozdziału 12 kodeksu ziemskiego). Wynajmujący nie może jednostronnie podjąć decyzji o podniesieniu wysokości czynszu. Jeżeli wynajmujący zamierza podnieść wysokość czynszu, jest obowiązany pisemnie zawiadomić najemcę. Jeżeli najemca wyraża zgodę lub nie podejmie działań w ciągu dwóch miesięcy, nową wysokość czynszu uznaje się za obowiązującą. W przypadku niemożności dojścia do porozumienia co do wysokości czynszu, strony mogą zwrócić się z wnioskiem do właściwego terytorialnie *hyresnämnden*⁵⁶. Urząd wydaje decyzję – opierając się na tzw. systemie wartości użytkowej (*bruksvärdessystem*),

⁵⁴ *The finances of housing cooperatives and financial stability*, <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ekonomiska-kommentarer/engelska/2018/the-finances-of-housing-cooperatives-and-financial-stability.pdf>.

⁵⁵ *Jordabalk 1970:994*, http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994.

⁵⁶ Urząd ds. czynszu, posiadający osiem delegatur regionalnych – państwowa instytucja zajmująca się rozstrzyganiem, mediacją i doradztwem w sprawach związanych

dokonuje wyceny uzasadnionej, „rozsądnej” wysokość czynszu i wydaje zgodę na podniesienie wysokości czynszu lub utrzymuje dotychczasową wysokość czynszu. Zasada „rozsądnej” wysokości czynszu stanowi, że nie powinna ona znacznie przekraczać wysokości czynszu za wynajem podobnego lokalu mieszkalnego w danej okolicy (art. 55 rozdziału 12 kodeksu ziemskiego).

Wynajmujący wydaje najemcy lokal mieszkalny w stanie przydatnym do umówionego użytku i jest obowiązany utrzymywać go w takim stanie przez czas trwania umowy najmu (art. 9 i 15 rozdziału 12 kodeksu ziemskiego). Umowy najmu nie można przenieść na inną osobę bez zgody właściciela mienia (art. 32 rozdziału 12 kodeksu ziemskiego). Najemca nie może podnająć lokalu mieszkalnego bez zgody właściciela mienia. Podnajem jest dopuszczalny, jeśli najemca ma ku temu ważne przyczyny (np. wyjazd zagraniczny, stan zdrowia), a właściciel mienia nie przedstawi uzasadnionego powodu odmowy (art. 39–40 rozdziału 12 kodeksu ziemskiego).

Bibliografia

Akty prawa

■ Prawo czeskie

Zákon č. 90/2012 Sb. ze dne 25. ledna 2012 o obchodních společnostech a družstvech [ustawa nr 90/2012 z 25 stycznia 2012 r. o spółkach handlowych i spółdzielniach], ze zm.

Zákon č. 42/1992 Sb. ze dne 21. prosince 1991 o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech [ustawa nr 42/1992 z 21 grudnia 1991 r. w sprawie uregulowania stosunków majątkowych i zaspokojenia roszczeń majątkowych w spółdzielniach], ze zm.

Zákon č. 89/2012 ze dne 3. února 2012 občanský zákoník [ustawa nr 89/2012 z 3 lutego 2012 r. – Kodeks cywilny], ze zm.

■ Prawo duńskie

Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, LBK nr 1281 af 28/08/2020 [ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i innych wspólnotach mieszkaniowych, LBK nr 1281 z 28.08.2020].

Lov om ejerlejligheder, LOV nr 908 af 18/06/2020 [ustawa o lokalach objętych odrębną własnością, LOV nr 908 z 18.06.2020].

Lov om leje, LBK nr 927 af 04/09/2019 [Ustawa o najmie, LBK nr 927 z 04.09.2019].

Lov om almene boliger, LBK nr 1203 af 03/08/2020 [ustawa o mieszkalnictwie publicznym mieszkaniowym, LBK nr 1203 z 03.08.2020].

z prawem lokatorskim i mieszkalnictwem, *Hyra, bostadsrätt och arrende*, <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/>.

■ Prawo francuskie

Code de la construction et de l'habitation [kodeks budowlany i mieszkaniowy], <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000028778423/2014-03-27>.

LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique [ustawa nr 2018-1021 z 23 listopada 2018 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu, zagospodarowaniu przestrzennym i gospodarce cyfrowej], <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000037639478/>.

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové [ustawa z 24 marca 2014 r. o dostępie do mieszkań i nowej urbanistyce], <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000028772256/2021-04-25/>.

Code de commerce [kodeks spółek handlowych], https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000005634379/.

■ Prawo niemieckie

Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vom 01.05.1889 r. [ustawa o spółdzielczości], <https://www.gesetze-im-internet.de/geng/GenG.pdf>.

Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG) vom 15.01.1919 [ustawa o dzierżawie gruntu], <https://www.gesetze-im-internet.de/erbbauv/BJNR000720919.html>.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26 czerwca 1962 [rozporządzenie o użytkowaniu budowlanym gruntu], <https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/BJNR004290962.html>.

■ Prawo szwajcarskie

Constitution fédérale de la Confédération Suisse du 18 avril 1999 [Konstytucja Federalna Konfederacji Szwajcarskiej], <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1999/404/fr>.

Loi fédérale complétant le Code civil Suisse du 30 mars 1911 (Etat le 1er juillet 2021) [ustawa federalna uzupełniająca szwajcarski kodeks cywilny], https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/27/317_321_377/fr#part_3/tit_29/chap_I/lvl_B.

Loi encourageant le logement à loyer ou à prix modérés du 21 mars 2003 (Etat le 1er janvier 2013) [ustawa z 21 marca 2003 r. o wspieraniu budownictwa mieszkaniowego], <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2003/423/fr>.

Code civil Suisse du 10 décembre 1907 (Etat le 1er janvier 2021) [Szwajcarski Kodeks Cywilny], https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/fr.

Constitution de la république et canton de Genève du 14 octobre 2012 [Konstytucja Republiki i Kantonu Genewskiego], https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2013/1846_fga/fr.

La loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007 [ustawa o budowie mieszkań użyteczności publicznej], <https://www.lexfind.ch/fe/fr/tol/31758/fr>.

Loi(10460) modifiant loi pour la construction de logements d'utilité publique [ustawa (10460) zmieniająca ustawę o budowie mieszkań użyteczności publicznej], <https://ge.ch/grandconseil/data/loisvotee/L10460.pdf>.

Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung [ustawa o promocji budownictwa mieszkaniowego i własności domów z 7 czerwca 2007 r.], <http://www2>.

zhlex.zh.ch/appl/zhlex_r.nsf/0/7A9DDD0AE3DF582BC1257F1C004AA3DB/\$file/841_7.6.04_91.pdf.

Wohnbauförderungsverordnung, WBFV [rozporządzenie w sprawie wsparcia mieszkalnictwa z 1 czerwca 2005 r.], [http://www2.zhlex.zh.ch/appl/zhlex_r.nsf/0/BD6FD382416C4EB6C12579FB0038E2AF/\\$file/841.1_1.6.05_77.pdf](http://www2.zhlex.zh.ch/appl/zhlex_r.nsf/0/BD6FD382416C4EB6C12579FB0038E2AF/$file/841.1_1.6.05_77.pdf).

■ Prawo szwedzkie

Regeringsformen [akt o formie rządu z 28 lutego 1974 roku], <https://libr.sejm.gov.pl/tek01/txt/konst/szwecja2011.html>.

Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar [ustawa (1987:667) o stowarzyszeniach gospodarczych], https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1987667-om-ekonomiska-foreningar_sfs-1987-667.

Bostadsrättslag (1991:614) [ustawa o lokatorach (1991:614)], https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614_sfs-1991-614.

Jordabalk 1970:994 [rozporządzenie o gruntach 1970:994], http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994.

Literatura

Baiges C., Ferreri L.M., Vidal L., *International policies to promote cooperative housing*, 2020, <https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2020/04/La-Dinamo-International-policies-1.pdf>.

Konstytucja Federalna Konfederacji Szwajcarskiej, tłum. Z. Czeszejko-Sochacki, Warszawa 2000.

Lidberg A., *The finances of housing cooperatives and financial stability*, <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ekonomiska-kommentarer/engelska/2018/the-finances-of-housing-cooperatives-and-financial-stability.pdf>.

Nedoma J., *Komunitní bydlení v právu*, 16.1.2019, <https://nedoma-advokatka.cz/komunitni-bydleni-v-pravu-2/>.

Pojar P., *Komunitní bydlení je u nás nový trend, který míří do 22. století*, 26.11.2020, <https://www.ceskestavby.cz/clanky/komunitni-bydleni-je-u-nas-novy-trend-ktery-miri-do-22-stoleti-28757.html>.

Pohlová A., *Vlastnictví pozemku a stavby*, <https://pravnicradce.ihned.cz/c1-18556070-vlastnictvi-pozemku-a-stavby>.

Skurczyński Ł.P., *Kooperatywa mieszkaniowa po francusku*, <http://fundacijablisko.pl/index.php/skurczyński-kooperatywa-mieszkaniowa-po-francusku/>.

Inne

Informacje przygotowane przez biuro analityczne administracji Riksdagu i przekazane w ramach współpracy ECPRD (*European Centre for Parliamentary Research and Documentation*) dotyczące następujących zapytań:

- ECPRD nr 4056 z 2019 r., *Existing regulatory framework about the social protection in residential (dwelling) tenancy*,
 - ECPRD nr 3961 z 2019 r., *Residential co-ownership and housing cooperative*,
 - ECPRD nr 3275 z 2017 r., *Right to housing*,
 - ECPRD nr 2984 z 2014 r., *Models for non-profit housing*.
- Coopérative d'habitation*, <https://www.ge.ch/cooperative-habitation>.
- Codha (Coopérative de l'habitat associatif), logement social, écologique et participative*, <https://base.socioeco.org/docs/codha.pdf>.
- Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises*, <https://gchg.ch>.
- Habitat WorldMap*, <https://habitat-worldmap.org/pays/europe/suisse/>.
- Hyra, bostadsrätt och arrende*, <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/>.
- Informacje ze strony duńskiego Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Mieszkalnictwa, <https://im.dk/arbejdsmraader/bolig-og-byggelovgivning/andelsboliger>.
- Jak je to s převody družstevních bytů do osobního vlastnictví po 1.1.2021?*, <https://www.finance.cz/535322-prevod-druzstevniho-bytu-do-osobniho-vlastnictvi/>.
- Logements de locataires*, <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/constructionlogement/logements/logements-locataires.html>.
- Plan d'action cooperatives*, <https://www.ge.ch/document/plan-action-cooperatives>.
- Wohnbauförderung*, <https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnen-und-gewerbe/wohnbauforderung.html>.
- Tenant-owner association*, <https://www.verksamst.se/web/international/considering/types-of-business/tenant-owner-association>.
- <https://im.dk/arbejdsmraader/bolig-og-byggelovgivning/andelsboliger/oekonomi-og-jura/normalvedtaegt-for-andelsboligforeninger>.
- <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F282>.
- <https://www.gesetze-im-internet.de>.
- <https://www.fonder-construire-habiter.ch/cest-quoi-une-cooperative-dhabitation/>.
- <https://www.zh.ch/de/soziales/wohnbauforderung.html>.