



IV kadencja

Pan
Marek Borowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. i na podstawie art. 29 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

- o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Zbigniewa Janowskiego.

(-) Tadeusz Badach; (-) Magdalena Banaś; (-) Barbara Blida; (-) Alfred Budner; (-) Jan Byra; (-) Ryszard Chodyncki; (-) Barbara Ciruk; (-) Mieczysław Czerniawski; (-) Aleksander Czuż; (-) Wojciech Długoborski; (-) Tadeusz Ferenc; (-) Józef Gruszka; (-) Zofia Grzebisz-Nowicka; (-) Hanna Gucwińska; (-) Krystyna Herman; (-) Andrzej Jagiełło; (-) Zbigniew Janowski; (-) Tadeusz Kaleniecki; (-) Zdzisław Kalamaga; (-) Arkadiusz Kasznia; (-) Marian Kawa; (-) Bożena Kizińska; (-) Jacek Kowalik; (-) Janusz Krasoń; (-) Jerzy Kulej; (-) Krystian Łuczak; (-) Ryszard Maraszek; (-) Adam Markiewicz; (-) Aldona Michalak; (-) Tadeusz Motowidło; (-) Wiesław Okoński; (-) Wiktor Osik; (-) Alfred Owoc; (-) Grażyna Pijanowska; (-) Czesław Pogoda; (-) Zygmunt Ratman; (-) Elżbieta Romero; (-) Kazimierz Sas; (-) Izabella Sierakowska;

- (-) Szczepan Skomra; (-) Robert Smoleń; (-) Adam Sosnowski;
(-) Władysław Stępień; (-) Benedykt Suchecki; (-) Elżbieta Szparaga;
(-) Jan Szymański; (-) Zygmunt Szymański; (-) Halina Tałaga;
(-) Bogusława Towalewska; (-) Edward Wojtalik; (-) Franciszek Wołowicz;
(-) Grzegorz Woźny.

USTAWA
z dnia
o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Art. 1.

W ustawie z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27) wprowadza się następujące zmiany:

1/ w art. 1 w ust. 2 dodaje się pkt. 1a w brzmieniu:

„1a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,”

2/ w art. 2 w ust. 3:

a) po wyrazach "w rozumieniu ustawy jest" dodaje się wyrazy "dom mieszkalny, jak",

b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

"4. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu ustawy jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego może być korygowana przez spółdzielnię w drodze przetargu na ustalenie wartości lokalu."

3/ w art. 3 ust. 2 skreśla się wyraz „lokatorskie”.

4/ w art. 4:

a) w ust. 1 wyrazy "spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych" zastępuje się wyrazami "spółdzielcze prawa do lokali",

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w , wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 6 ust. 3",

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego albo własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.",

d) w art. 4 ust. 4 po wyrazach „w wydatkach związanych z” dodaje się wyrazy „eksploatacją i”,

e) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Opłaty, o których mowa w ust. 1-5, obciążają solidarnie wszystkie osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu niezależnie od tego czy z tego lokalu korzystają czy też z przysługujących im praw korzystają inne osoby. Odpowiedzialność solidarna rozciąga się również na małżonka oraz osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu. Dotyczy to zarówno spółdzielczych praw do lokali jak też własności bądź udziału we współwłasności. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Statut spółdzielni może określać inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy. Spółdzielnia Jest obowiązana na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.

5/ w art. 6 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wartość środków trwałych i innych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.”

6/ dodaje się art. 6¹ w brzmieniu:

"Art. 6¹.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:

1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

5. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu (budynku) obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

6. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

7. Lokalem zamiennym, w rozumieniu ust. 5 i 6, jest lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; w przypadku lokalu mieszkalnego warunek

ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni."

7/ w art. 8 dodaje się pkt. 1a w brzmieniu:

„1a) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, umów o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,"

8/ w art. 9:

a) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

"7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lokalu. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne Używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności."

b) dodaje się ust. 7a w brzmieniu:

"7a. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu."

9/ w art. 10:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„ Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych, dotacją lub umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, o której mowa w art. 11 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego . przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

10/ w art.11:

a) w ust. 2 skreśla się wyrazy "stanowiącego odrębną nieruchomość";

b) dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy ustalony w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię na ustalenie wartości lokalu."

11/ dodaje się art. 11¹ w brzmieniu:

„art. 11¹.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana *zawrzeć* z tym członkiem umowę

przekształcenia przysługującego członkowi prawa na własnościowe prawo do lokalu.

2. Umowę o przekształcenie prawa do lokalu spółdzielnia zawiera z członkiem po dokonaniu przez niego wpłaty wkładu budowlanego w wysokości wartości rynkowej lokalu. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się wkład mieszkaniowy członka zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

3. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

4. Zasady rozliczeń z tytułu przekształcenia uprawnień lokatorskich na własnościowe określa statut spółdzielni.

5. Statut spółdzielni może przewidywać ograniczenie możliwości przekształcenia przez spółdzielnię lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu.

6. Statut spółdzielni może zawierać również postanowienia ograniczające możliwość przekształcenia przez spółdzielnię lokatorskich praw do lokali na prawa własnościowe w budynkach wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

12/ art. 12 otrzymuje brzmienie:

„art. 12.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,

2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku".

3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal".

4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1".

5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionej części wkładu mieszkaniowego i spłaty, o której mowa w pkt. 1 i 2".

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt. 5 spółdzielnia przeznacza na uzupełnienie funduszu remontowego spółdzielni.

4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

13/ dodaje się art. 12¹ brzmieniu:

"Art. 12¹.

1. Statut spółdzielni może przewidywać ograniczenie możliwości przeniesienia przez spółdzielnię na inne osoby własności lokali mieszkalnych w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu.

2. Statut spółdzielni może zawierać również postanowienia ograniczające możliwość przeniesienia przez spółdzielnię na inne osoby własności lokali mieszkalnych wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego."

14/ w art. 15 w ust. 1 skreśla się wyrazy "ust. 2".

15/ w art. 16 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Z dniem wykreślenia spółdzielni z rejestru po zakończeniu likwidacji albo postępowania upadłościowego oraz po zakończeniu postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71 póź. 733), chyba że nabywcą budynku lub udziału w budynku, w którym znajduje się taki lokal, jest inna spółdzielnia mieszkaniowa”.

16/ art. 17 skreśla się.

17/ po Rozdziale 2 dodaje się Rozdział 2¹ w brzmieniu:

Rozdział 2¹ Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Art. 17¹.

1. Przez umowę o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Umowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
5. Ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego należy do kilku osób członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, stosuje się odpowiednio przepisy art. 17¹⁰.

Art. 17².

1. Własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni, a w razie gdy nabywcami są małżonkowie od przyjęcia w poczet członków jednego z nich. Deklaracja członkowska powinna być złożona nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia nabycia prawa majątkowego.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obejmuje także wkład budowlany.

Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Odpis tego aktu notariusz przesyła spółdzielni.

5. Zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego jest nieważne.

6. Przedmiotem zbycia może być udział we współwłasności lokalu, jeżeli prawo do lokalu jest objęte współwłasnością w częściach ułamkowych. W takim wypadku osobie, której przysługuje współwłasność w częściach ułamkowych służy prawo pierwokupu.

Art. 17³.

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) inne postanowienia określone w statucie.

2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, o której mowa w art. 17¹², oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

4. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

5. W wypadku modernizacji budynku członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.

Art. 17⁴.

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, zwane dalej "ekspektatywą prawa do lokalu". Ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Zbycie ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy. Przepisy art. 17¹⁰ stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Art.17⁵.

1. Umowa o budowę lokalu mieszkalnego ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu mieszkalnego, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w art. 17 ust. 1 pkt. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

Art. 17⁶.

Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

Art. 17⁷.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje własnościowe prawo do lokalu.

Art.17⁸.

1. Własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba że członek przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył prawo, a osoba ta złoży deklarację członkowską. W tym wypadku prawo wygasa, gdy odmowa przyjęcia tej osoby na członka spółdzielni stanie się ostateczna, a od dnia ustania członkostwa upłynęło sześć miesięcy. Nabywca może, w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie spółdzielni wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków spółdzielni.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób i ustaje członkostwo przepisy ust. stosuje się odpowiednio.
3. W razie wykluczenia lub wykreślenia członka termin sześciu miesięcy, o którym mowa w paragrafie poprzedzającym, biegnie od dnia, w którym decyzja o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna.

Art. 17⁹.

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik lub przedstawiciel uprawniony jest do udziału w walnym zgromadzeniu w charakterze obserwatora.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy paragrafu poprzedzającego stosuje się odpowiednio.

Art. 17¹⁰.

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

Art. 17¹¹.

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przeszło na spadkobiercę lub spadkobierców, z których żaden nie jest członkiem spółdzielni, przepisy art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r nr 80, póź. 903) stosuje się odpowiednio, Z żądaniem, o którym mowa w tych przepisach, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

Art. 17¹².

1. W wypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.

2. Z wartości własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię na ustalenie wartości lokalu.

4. Roszczenie o wypłatę wartości własnościowego prawa do lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.

Art. 17¹³.

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego -prawa do lokalu mieszkalnego, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze

przetargu w terminie sześciu miesięcy; w takim wypadku stosuje się przepis art. 17¹⁰.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹² ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

Art. 17¹⁴.

1. Do egzekucji z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio, z tym że przysądzenie prawa na rzecz licytanta nie może nastąpić, jeżeli nie został on przyjęty na członka spółdzielni. W takim wypadku licytantowi przysługuje prawo odstąpienia od udziału w licytacji i wycofania złożonej rękojmi.

2. Osoba prawna może przejąć własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli jest wierzycielem hipotecznym. W tym wypadku własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia przejęcia tego prawa przez wierzyciela, chyba że wierzyciel przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył to prawo, a osoba ta złoży deklarację członkowską; przepis art. 17⁸ stosuje się odpowiednio.

Art. 17¹⁵.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :

1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 17³, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami".

2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku".

3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal".

4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1".

2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Art. 17¹⁶.

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w art. 17¹⁵ ust. 1.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami art. 17¹⁵ ust. 2.

Art. 17¹⁷.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lokalu. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

Art.17¹⁸.

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

Art.17¹⁹.

Z chwilą zakończenia postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, likwidacji lub postępowania upadłościowego spółdzielni, własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub we własność domu jednorodzinnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

Art. 17²⁰.

1. Spółdzielnia mieszkaniowa ustanawia na rzecz członków spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, zgodnie z postanowieniami statutu. Z chwilą zawarcia umowy powstaje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, jako ograniczone prawo rzeczowe, do którego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do garaży stanowiących samodzielne lokale użytkowe oraz do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

18/ w art. 19 ust 2 wyrazy „złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców” zastępuje się wyrazami „przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy”.

19/ w art. 25:

1) ust 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem ust.2. Przy obliczaniu większości bierze się pod uwagę liczbę lokali stanowiących własność spółdzielni oraz liczbę lokali wyodrębnionych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 31 i 32 ustawy o własności lokali”.

2) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Po podjęciu uchwały, o której mowa w ust. 1 właściciele lokali są obowiązani nadal uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.”

20/ w art. 26

- a) w ust. 1 dodaje się drugie zdanie w brzmieniu: „Przepisy art. 25 ust. 2 stosuje się odpowiednio.”,
- b) ust. 2 skreśla się.

21/ w art.27:

- a) w ust. 1 wyrazy "w niniejszym rozdziale" zastępuje się wyrazami "w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu",
- b) w ust. 2 po wyrazach "z zastrzeżeniem art." dodaje się wyrazy "25 i",
- c) w ust. 4 wyrazy "właściciele zamieszkujących w budynku lub budynkach" zastępuje się wyrazami "właściciele lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości",
- d) dodaje się ust. 5 w brzmieniu:
"5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości."

22/ art. 28 - skreśla się.

23/ art. 29 otrzymuje brzmienie:

„Art. 29.

W ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, póź. 288 i Nr 133, póź. 654, z 1996 r. Nr 5, poz. 32, Nr 24, poz. 110 i Nr 43, poz. 189, z 1997 r. Nr 32, poz. 183, Nr 111, poz. 723 i Nr 121, póź. 769 i 770 oraz z 1999 r. Nr 40, poz. 399, Nr 60, poz. 636, Nr 77, poz. 874 i Nr 99, poz. 1151) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 26 § 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 2. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku spółdzielni z zastrzeżeniem art. 125 § 5a”,

2) w art. 108 § 1 wyrazy „większością 2/3 głosów” zastępuje się wyrazami „zwykłą większością głosów”,

3) w art. 125:

a) § 5 otrzymuje brzmienie:

„§ 5. Pozostały majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego walnego zgromadzenia.”,

b) po § 5 dodaje się § 5a i § 5b w brzmieniu:

„§ 5a. Jeżeli zgodnie z uchwałą, o której mowa w § 5, pozostały majątek ma być w całości lub części podzielony między członków, w podziale tym uwzględnia się byłych członków, którym do chwili przejścia albo postawienia spółdzielni w stan likwidacji nie wypłacono wszystkich udziałów.

§ 5b. Przepisu § 5a nie stosuje się do spółdzielni mieszkaniowych.”;

4) w Części I w Tytule II - Dział IV Spółdzielnie mieszkaniowe - skreśla się.

24/ art. 30 otrzymuje brzmienie:

„Art. 30.

W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176, Nr 22, poz. 270, Nr 60, poz. 703, Nr 70, poz. 816, Nr 104, poz. 1104, Nr 117, poz. 1228 i Nr 122, poz. 1324) w art. 27a wprowadza się następujące zmiany:

1) w ust. 1 w pkt. 1:

a) litera c) otrzymuje brzmienie:

„c) wkład budowlany lub mieszkaniowy do spółdzielni mieszkaniowej; w razie

przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe albo przeniesienia przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz członka własności lokalu mieszkalnego, za wydatki poniesione na wkład budowlany uznaje się wydatki stanowiące nadwyżkę ponad kwotę wkładu mieszkaniowego zaliczonego przez spółdzielnię na wkład budowlany,";

b) litera g) otrzymuje brzmienie:

"g) remont i modernizację budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie tytułu prawnego oraz wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnoty mieszkaniowej, utworzonych na podstawie odrębnych przepisów,";

2) w ust. 3 w pkt. 3 w lit. a) oraz w ust. 6 w pkt. 1 po wyrazach "fundusz remontowy" dodaje się wyrazy "spółdzielni mieszkaniowej lub".

25/ art. 31 - skreśla się.

26/ art. 32 otrzymuje brzmienie:

„Art. 32. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 oraz z 2001 r. Nr 4, poz. 27 i Nr 16, poz. 167) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 8 w ust. 2 w pkt. 2 dodaje się na końcu wyrazy „albo prawa odrębnej własności”

2) w art.20:

a) w ust. 1 wyraz "przydzielone" zastępuje się wyrazami "oddane do używania";

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

"2. Lokale mieszkalne w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 18 pkt. 1, nie mogą być pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność ani nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo”.

3) w ust. 3 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

"Udzielenie spółdzielni mieszkaniowej kredytu, o którym mowa w art.18 pkt.1, na finansowanie kosztów budowy mieszkań, do których mają być ustanawiane spółdzielcze prawa lokatorskie, może nastąpić, jeżeli statut spółdzielni nie dopuszcza możliwości przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe i przeniesienia przez spółdzielnię na inne osoby własności lokali mieszkalnych wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego."

27/ art. 33 otrzymuje brzmienie:

„Art. 33.

W ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1996 r. Nr 5, poz. 32 i Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 80, poz. 508 i Nr 103, poz. 652 oraz z 2000 r. Nr 3, poz. 27 i Nr 122, poz. 1310) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 10 w ust. 1:

a) pkt.3. otrzymuje brzmienie:

„3) nadwyżce, o której mowa w pkt.1, ustalonej po dniu 31 marca 1996 r, powiększonej o nominalną kwotę umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy - w wypadku przekształcenia . spółdzielczego prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe albo przeniesienia przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego, po warunkiem ograniczenia przez spółdzielnię mieszkaniową żądania uzupełnienia przez członka wkładu budowlanego do przypadających na dany lokal: kwoty zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu w części nie

podlegającej umorzeniu oraz nominalnej kwoty umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, która podlega zwrotowi do budżetu państwa,"

b) w pkt. 5 otrzymuje brzmienie:

„5) równowartości 70% zadłużenia po spłacie całości kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami oraz zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu w części nie podlegającej umorzeniu, jeżeli spłata ta nastąpi przed dniem 31 grudnia 2002 r., z tym że w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członkowi spółdzielni przysługuje roszczenie o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe albo o przeniesienie przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego z ograniczeniem przez spółdzielnię mieszkaniową żądania uzupełnienia wkładu budowlanego do przypadającej na dany lokal nominalnej kwoty umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, która podlega zwrotowi do budżetu państwa,"

2) w art. 11 w ust. 6 ostatnie zdanie otrzymuje brzmienie:

„W przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członkowi spółdzielni przysługuje roszczenie o przekształcenie tego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu albo przeniesienie przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego, na warunkach określonych w art. 10 ust. 1 pkt. 5".

28/ art. 34 otrzymuje brzmienie:

„Art. 34.

W ustawie z dnia 5 czerwca 1997 r. o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe (Dz. U. Nr 85, poz. 538) w art. 8 wprowadza się następujące zmiany:

1) pkt. 2. otrzymuje brzmienie:

"2) uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego,";

2) pkt. 5 otrzymuje brzmienie:

„5) wniesienie przez członka spółdzielni wkładu budowlanego przeznaczonego na przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo na przeniesienie przez spółdzielnię na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego."

29/ w art. 35

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

"2. Jeżeli właścicielem działek budowlanych, o których mowa w ust. 1, jest Skarb Państwa lub gmina, zamiast przeniesienia własności tych działek na rzecz spółdzielni, działki te na wniosek spółdzielni mieszkaniowej zostają jej oddane w użytkowanie wieczyste.";

b) dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Wnioski złożone przez spółdzielnie mieszkaniowe o ustanowienie użytkowania wieczystego oraz nieodpłatnego przekazania znajdujących się na nich obiektów budowlanych w trybie art. 88a ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości zachowują swoją skuteczność".

30/ art. 37 skreśla się.

31/ art. 38 skreśla się.

32/ art. 39 otrzymuje brzmienie:

„Art. 39.

1. Na pisemne żądanie członka, najemcy lokalu użytkowego w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji budynku,
- 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu czynszu.

2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.".

33/ w art. 40 po wyrazie "członkom" dodaje się wyrazy "i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni";

34/ art. 41 otrzymuje brzmienie:

„Art. 41.

1. Po wejściu ustawy w życie spółdzielnia jest uprawniona:

- 1) wystąpić z wnioskiem do właściwego organu w sprawie scalania lub podziału nieruchomości, jeżeli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni, o których mowa w art. 40,
- 2) podjąć czynności związane z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, a także ewidencją gruntów i budynków, jeżeli bez tych czynności oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali położonych w obrębie nieruchomości innych niż te, b których mowa w art. 35, byłoby niemożliwe albo działka wydzielona pod budynkiem lub budynkami nie spełniałaby wymogów przewidzianych dla działek budowlanych.

2. Podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od istnienia i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepis art. 95 pkt. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

3. Jednakże podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisu art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. Koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości oraz z czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków, w tym również koszty prac geodezyjnych, obciążają członków spółdzielni według zasad określonych w statucie spółdzielni.".

35/ art. 42 otrzymuje brzmienie:

„Art.42.

1. W okresie 18 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości, spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości.

2. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali, w danej nieruchomości, o której mowa w ust. 1, następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni, sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Uchwała, o której mowa w ust. 2, powinna określać:

- 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek lub budynki, w których ustanawia się odrębną własność lokali,
- 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych,
- 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
- 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali, stanowiących w dniu wejścia w życie ustawy własność spółdzielni,
- 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
 - a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
 - b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów, przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.
 - c) uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku modernizacji budynku,
 - d) kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.
4. Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale zarządu spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3 i 6 ustawy o własności lokali.
5. Uchwały, o których mowa w ust. 2, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób.
6. Decyzję o wyborze metody obmiaru powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje organ określony w statucie spółdzielni. Przyjęta metoda obmiaru powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących w danej nieruchomości.
7. Decyzję o przynależności do lokalu jako jego części składowej, w szczególności piwnicy, komórki lokatorskiej, strychu, garażu zwanych pomieszczeniami przynależnymi podejmuje organ określony w statucie spółdzielni.

36/ w art. 43 w ust. 5 wyrazy "Osoby, o których mowa w ust. 2, i których uchwała dotyczy, a których wniosków nie uwzględniono" zastępuje się wyrazami "Osoby, o których mowa w ust. 1";

37/ w art. 44 w ust. 3 skreśla się wyrazy "pod warunkiem, że lokal nie jest obciążony hipoteką z innych tytułów",

38/ w art. 45 skreśla się ust. 3.

39/ art. 46 skreśla się.

40/ art. 47 skreśla się.

41/ art. 48 otrzymuje brzmienie:
"Art. 48.

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej

spółdzielnia w zależności od złożonego wniosku jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę:

- 1) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, na warunkach określonych w art. 9 i art. 10 ust. 2, 3 i 4,
 - 2) o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na warunkach określonych w art. 17¹, art. 17³ ust. 3 i 4,
 - 3) przeniesienia własności lokalu, na warunkach określonych w art. 12.
2. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęciem w poczet członków spółdzielni.
3. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy przeniesienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu albo przeniesienia własności lokalu.

42/ art. 49 otrzymuje brzmienie:

„Art.49.

Jeżeli z upływem 18 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i 42, a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5, sąd na wniosek członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu zgodnie z przepisami ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36, prawo żądania przeniesienia na niego własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeknie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 39-43, ustalając jednocześnie przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali w tej nieruchomości."

43/ art. 51 - skreśla się.

44/ art. 52 otrzymuje brzmienie:

„Art. 52.

Do istniejących w dniu wejścia ustawy w życie praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy Rozdziału 2¹ ustawy. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka spółdzielni mają zastosowanie następujące zasady:

1. Jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w walnym zgromadzeniu.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepisy paragrafu poprzedzającego stosuje się odpowiednio.
3. Po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań' spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek.
4. Przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu.

5. Członkowie, poza wkładem budowlanym, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji spółdzielni, gdy przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

6. Do przeniesienia własności domów przepisy ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio".

45/ w art. 54 ust. 1 drugie zdanie otrzymuje brzmienie:

„Zgłoszenia do rejestru tych zmian spółdzielnie dokonają najpóźniej do dnia 30 czerwca 2003 r.”.

46/ po art. 54 dodaje się art. 54¹ w brzmieniu:

"Art. 54¹.

1. Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do spółdzielni mieszkaniowych będących w likwidacji lub w upadłości.

2. Pisemne żądania i wnioski, o których mowa w art. 12, 39, 48 i 53, składane są w wypadkach, o których mowa w ust. 1, do likwidatora lub syndyka masy upadłościowej spółdzielni.

Art. 2 .

W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. nr 43 poz. 296 z póź. zm.) art. 1000 § 1 otrzymuje brzmienie:

„Art.1000.

§ 1. Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Przepisu tego nie stosuje się w odniesieniu do spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali które przekształcają się odpowiednio w prawo najmu i w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji".

Art. 3.

Minister właściwy do spraw gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej ogłosi w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej jednolity tekst ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z uwzględnieniem zmian wynikających z przepisów ogłoszonych przed dniem wydania jednolitego tekstu.

Art.4.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. nr 4 poz. 27) zawiera przepisy niejednoznaczne, nieprecyzyjne, następczające liczne trudności interpretacyjne w jej stosowaniu.

Nie uwzględnia również skutków prawnych wyroków Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 maja 2001 r., 29 czerwca 2001 r. oraz 30 października 2001 r. dotyczących materii regulowanej tą ustawą.

Uchwalona przez Sejm poprzedniej kadencji (ustawa z dnia 25 sierpnia 2001 r.) nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie weszła w życie wskutek sprzeciwu Prezydenta RP, który wskazał na jej ewidentne błędy. Nowelizacja tej ustawy jest sprawą bardzo pilną, gdyż obecna jej treść zawiera nadal przepisy błędne lub szkodliwe, a także przeoczenia i niedopracowania porządkowe -redakcyjne.

W dotychczasowym kształcie ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych jest niemożliwa do pełnej realizacji.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa jest jedną z możliwych form prawno - organizacyjnych prowadzenia działalności w sektorze mieszkaniowym. Członkowie spółdzielni sami powinni decydować w jakiej formie chcą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe w ramach spółdzielni. Przepisy prawa powinny umożliwiać członkom spółdzielni swobodny wybór formy prawnej w jakiej będą zaspokajane ich potrzeby mieszkaniowe.

Członek spółdzielni w zależności od swoich potrzeb i możliwości finansowych powinien mieć możliwość uzyskania tytułu prawnego do lokalu w formie:

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- prawa odrębnej własności lokalu,
- najmu lokalu.

Proponowane zmiany ustawy przywracają możliwość ustanawiania przez spółdzielnie mieszkaniowe spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego, które jest prawem zbywalnym, dziedzicznym i podlegającym egzekucji, a zatem członek spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia ustanowi takie prawo może w każdym czasie rozporządzić tym prawem, a w razie śmierci członka, spadkobiercy dziedziczą to prawo na warunkach ogólnych określonych przepisami Kodeksu cywilnego.

Co prawda skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni, ale inny przepis ustawy przyznaje nabywcy roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Praktyka jednak wskazuje, że nabywcy nie mieli powodów dochodzenia tych roszczeń na drodze sądowej.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w zaproponowanej treści uwzględnia zasadę wielopodmiotowości prawa do lokalu i zasadę jednego członkostwa, analogicznie jak przewidują to przepisy dotyczące prawa odrębnej własności lokalu.

Ustanowienie przez spółdzielnię na rzecz członka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie wymaga formy aktu notarialnego ani wpisu w księdze wieczystej.

Wprowadzony ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zakaz ustanawiania spółdzielczego

własnościowego prawa do lokalu nie znajduje uzasadnienia prawnego ani merytorycznego, tym bardziej, że spółdzielcze własnościowe prawa do lokali powstałe przed wejściem w życie ustawy tj. przed 24 kwietnia 2001 r. są i będą prawami długotrwale istniejącymi.

3. Proponowane zmiany ustawy uwzględniają wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 czerwca 2001 r. sygn. akt K 23/2000 (Dz. U. nr 69 poz. 724) stwierdzającego niezgodność z Konstytucją RP 215 ust. 1, art. 216, art. 217 § 1 i 2 oraz art. 238 § 3 Prawa spółdzielczego. Wyrok Trybunału zniósł zasadę jednopodmiotowości prawa do lokalu. Konsekwencją uchylecia zasady jednopodmiotowości jest konieczność wprowadzenia zmian w obowiązujących przepisach dotyczących ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej w zakresie spółdzielczego prawa do lokalu.

Uznany za niezgodny z Konstytucją RP przepis art. 217 § 1 i 2 Prawa spółdzielczego przewidywał obowiązek uzyskania zgody spółdzielni mieszkaniowej na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego, przy czym wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie części lub całości przydzielonego lokalu mieszkalnego było dopuszczalne dopiero po zamieszkaniu członka w tym lokalu.

4. Konieczne jest ujednoczenie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych przez członków mających uprawnienia lokatorskie jak i własnościowe. Tak jak w przypadku mieszkań lokatorskich dla mieszkań własnościowych, proponuje się zniesienie wyrażania przez spółdzielnię zgody na wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego jeżeli nie wiąże się to z zmianą przeznaczenia lokalu.

5. Ponieważ dotychczasowa treść ustawy pomija wiele istotnych spraw lub zawiera sformułowania błędne bądź nieprecyzyjne, wady te zostały usunięte w proponowanej nowelizacji ustawy; dotyczy to m.in. art. 2, art. 6¹, art. 12, art. 25, art. 26, art. 39, art. 48. Zmiany usuwają wątpliwości co do warunków finansowych oraz ponoszenia kosztów związanych z ustanawianiem odrębnej własności lokalu na rzecz członka spółdzielni. Nowa redakcja art. 48 wprowadza uściślenie regulacji prawnych dotyczących najemców dawnych mieszkań zakładowych w budynkach nabytych przez spółdzielnię.

Nowelizacja precyzuje obowiązki finansowe właścicieli lokali w zakresie uczestniczenia w wydatkach związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni jakie będą wynikiem podjęcia uchwały, o której mowa w art. 25 ust. 1 oraz w przypadku wyodrębnienia wszystkich lokali w danej nieruchomości, kiedy żaden z właścicieli nie jest członkiem spółdzielni - art. 26.

Proponowane zmiany porządkują też treść art. 30, art. 31, art. 32, art. 33, art. 34.

6. Konsekwencją proponowanych zmian polegających na kompleksowym uregulowaniu zagadnień normujących treści praw do lokali ustanawianych przez spółdzielnię w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, jest wykreślenie przepisów w Części I Tytule II - Działu IV „Spółdzielnie mieszkaniowe” ustawy z dnia 16 września 1982 r Prawo spółdzielcze.

7. Proponowane zmiany w art. 41 rozstrzygają, iż koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości oraz z czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków, w tym również koszty prac geodezyjnych, obciążają członków spółdzielni według zasad określonych w statucie spółdzielni. Przyjęcie tego rozwiązania zwolni budżet państwa od obowiązku ponoszenia kosztów związanych z wdrożeniem ustawy w życie.

8. Projekt nowelizacji ustawy eliminuje art. 108a Prawa spółdzielczego dopuszczającego

możliwość podziału spółdzielni w drodze orzeczenia sądowego zastępującego uchwałę najwyższego organu spółdzielni jakim jest walne zgromadzenie (zebrania przedstawicieli członków), przy czym przepis ten ma odnosić się do wszystkich rodzajów spółdzielni a nie tylko mieszkaniowych. Ma to dotyczyć sytuacji, gdy nie jest przez walne zgromadzenie uwzględniony wniosek o podziale spółdzielni złożony przez mniejszość członków. Brak jest głębszego uzasadnienia prawnego, ekonomicznego i społecznego dla dopuszczenia możliwości podziału spółdzielni na podstawie sądowego orzeczenia, zastępującego uchwałę walnego zgromadzenia o podziale. Uwzględniając możliwość apelacji takich orzeczeń, a następnie ich kasacji dopuszcza się wieloletnie anarchizowanie działalności gospodarczej spółdzielni.

Kto i w jakim trybie miałyby być zobowiązany do odszkodowania na rzecz spółdzielni, jeśli długotrwałe postępowanie sądowe wyrządzi spółdzielni znaczne straty, a wyrok ostateczny unieważni dokonany podział spółdzielni.

Takie rozwiązanie prawne istniało już w 1990 roku i ocena skutków jego stosowania była negatywna. Powrót do tego rozwiązania może zanarchizować działalność wielu spółdzielni wskutek licznych wniosków mniejszych grup o wydzielenie się ze spółdzielni i dochodzenia tego prawa na drodze sądowej.

X X X

Przedstawiony projekt nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie tylko nie powoduje obciążeń dla budżetu państwa, ale umożliwia zmniejszenie tych obciążeń o kwotę 168 mln.

Jeśli miałyby być utrzymane dotychczasowe przepisy tej ustawy, to zgodnie z art. 41 Skarb Państwa musiałby zrefundować spółdzielniom uzasadnione koszty prac przygotowawczych, które w 2000 r. były przez Ministerstwo Finansów szacowane w wysokości 168 mln. zł.

Przedłożony projekt nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.



Warszawa, dnia 7 marca 2002 r. 020227

Pan
Marek Borowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia
w sprawie zgodności poselskiego projektu ustawy
o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
z prawem Unii Europejskiej

Na podstawie art. 31 ust. 7 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. - Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M.P. z 1998 r. Nr 44, poz. 618 z późn. zmianami) sporządza się następującą opinię:

1. Przedmiot projektu ustawy

Przedmiotem przedstawionego do zaopiniowania projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest dokonanie daleko idących zmian w obowiązującej ustawie. Przede wszystkim projekt zakłada przywrócenie możliwości ustanawiania przez spółdzielnie mieszkaniowe spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych (wprowadzono nowy rozdział 2(1)). Poza tą zmianą projekt zawiera przepisy zmieniające dotychczasowe brzmienie ustawy w zakresie rozliczeń z członkami spółdzielni, awarii w budynkach, wnoszenia wkładów, przekształcenia dotychczas przysługujących praw w prawo własności. Ponadto w projekcie proponuje się dokonanie zmian kilku innych ustaw związanych z problemami spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego.

2. Stan prawa wspólnotowego materii objętej projektem

Prawo wspólnotowe nie reguluje materii objętej proponowaną ustawą. Zgodnie z art. 295 Traktatu o ustanowieniu Wspólnoty Europejskiej Traktat w niczym nie przesądza systemu własności w Państwach Członkowskich.

3. Układ Europejski

Żadne z postanowień Układu Europejskiego nie dotyczy materii objętej zakresem omawianego projektu.

4. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa wspólnotowego i postanowień Układu Europejskiego

Zakres przedmiotowy proponowanego projektu ustawy nie jest objęty zakresem prawa UE i obowiązkiem dostosowawczym wynikającym z Układu Europejskiego.

5. Konkluzje:

Zakres przedmiotowy opiniowanego projektu ustawy nie jest objęty zakresem prawa wspólnotowego i obowiązkiem dostosowawczym wynikającym z Układu Europejskiego.

Opracował: Zespół Integracji Europejskiej

.. Akceptował: Dyrektor Biura Studiów i Ekspertyz

Wiesław Staśkiewicz

Deskryptory bazy Rex: Unia Europejska, spółdzielnia, własność, mieszkania.

Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Skierowano do druku 12 marca 2002 r

Cena 2,37 zł + 22% VAT

