



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
V kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
RM 10-74-06

**Druk nr 766**  
Warszawa, 29 czerwca 2006 r.

Pan  
Marek Jurek  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

**- o zmianie ustawy o spółdzielniach  
mieszkaniowych oraz niektórych  
innych ustaw.**

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Ponadto uprzejmie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Budownictwa.

Z poważaniem

(-) Kazimierz Marcinkiewicz

## U S T A W A

z dnia

### **o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw<sup>1)</sup>**

Art. 1. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz.1116, z późn. zm.<sup>2)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4:

a) ust. 2 i 3 otrzymują 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.

3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do 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.”,

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3<sup>1</sup> w brzmieniu:

„3<sup>1</sup>. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani wносить wpłaty na poczet ceny nabycia lokalu zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 2.”,

c) po ust. 4 dodaje się ust. 4<sup>1</sup> w brzmieniu:

„4<sup>1</sup>. Osoby, o których mowa w ust. 2 i 4, są również obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z modernizacją budynku lub budynków, w rozumieniu art. 6<sup>1</sup> ust. 5, będących częścią nieruchomości wspólnej, w której osoby te posiadają udział.”,

d) po ust. 5 dodaje się ust. 5<sup>1</sup> w brzmieniu:

„5<sup>1</sup>. Poza opłatami, o których mowa w ust. 1-2, 4 i 5, członkowie spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani wносить opłaty niezależne od spółdzielni, przez które należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Opłaty te mogą być pobierane przez spółdzielnię tylko w przypadkach, gdy osoby, o których mowa w art. 1-2 i 4, nie mają zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. Do opłat niezależnych od spółdzielni zalicza się również przypadające na lokal opłaty za użyt-

kowanie wieczyste gruntu oraz podatek od nieruchomości.”,

e) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2, 4, 5 i 5<sup>1</sup>, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.”,

f) ust. 6<sup>2</sup> i 6<sup>3</sup> otrzymują brzmienie:

„6<sup>2</sup>. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2, 4, 5 i 5<sup>1</sup>, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Statut spółdzielni może określać inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy.

6<sup>3</sup>. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4-5<sup>1</sup>, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.”,

g) po ust. 6<sup>3</sup> dodaje się ust. 6<sup>4</sup> w brzmieniu:

„6<sup>4</sup>. W przypadku podwyższenia opłat, o których mowa w ust. 5<sup>1</sup>, spółdzielnia jest obowiązana przedstawić na piśmie, w terminie 14 dni, członkom spółdzielni, właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni oraz osobom niebędącym członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, zestawienie opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.”,

h) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. W przypadku podwyższenia opłat, o których mowa w ust. 1-2, 4 i 5, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić o podwyższeniu członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, nie później niż na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.”,

i) po ust. 7 dodaje się ust. 7<sup>1</sup> w brzmieniu:

„7<sup>1</sup>. Na pisemne żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana przedstawić na piśmie, w terminie 14 dni, przyczynę podwyżki opłat, o których mowa w ust. 1-2, 4 i 5, oraz jej kalkulację.”,

j) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. W ciągu 2 miesięcy od dnia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 7, członek spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni oraz osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może kwestionować zasadność podwyżki na drodze sądowej, wnosząc pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości. Udowodnienie zasadności podwyżki opłat ciąży na spółdzielni.”,

k) dodaje się ust. 9 i 10 w brzmieniu:

„9. Do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie, osoba kwestionująca podwyżkę jest obowiązana uiszczać opłaty w dotychczasowej wysokości.

10. W przypadku uznania przez sąd podwyżki opłat za zasadną, obowiązek świadczenia opłat w podwyższonej wysokości istnieje od pierwszego dnia po upływie terminu, o którym mowa w ust. 7.”;

2) w art. 6:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zarządzanych przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2, 4 i 5, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym. Różnica między kosztami a opłatami, o których mowa w art. 4 ust. 5<sup>1</sup>, podlega po upływie okresu rozliczeniowego indywidualnemu rozliczeniu z osobami, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zarządzanych przez nią nieruchomości. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości. Obowiązek świadczenia na fundusz obciąża osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4. Zakres świadczeń właścicieli lokali na fundusz remontowy ustala się, z uwzględnieniem wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej.”,

c) po ust. 3 dodaje się ust. 3<sup>1</sup> w brzmieniu:

„3<sup>1</sup>. W przypadku pokrycia kosztów wykonanych przez spółdzielnię robót budowlanych środkami funduszu remontowego spółdzielni lub uzyskanej przez spółdzielnię pomocy ze środków publicznych albo z innych środków, przepisów art. 10 ust. 5, art. 11<sup>1</sup> ust. 1 pkt 2, art. 12 ust. 1 pkt 2, art. 17<sup>3</sup> ust. 5 i art. 17<sup>14</sup> ust. 1 pkt 2 nie stosuje się.”;

3) w art. 11<sup>1</sup>:

a) w ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Wartość rynkowa lokalu jest pomniejszana o wartość sfinansowanych przez członka nakładów podnoszących wartość lokalu, która nie znalazła odzwierciedlenia w wysokości zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego podlega zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu. Przepis art. 46<sup>1</sup> stosuje się odpowiednio.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1<sup>1</sup> w brzmieniu:

„1<sup>1</sup>. Statut spółdzielni może przewidywać korzystniejsze dla członków zasady rozliczeń z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.”;

4) w art. 12:

a) w ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Wartość rynkowa lokalu jest pomniejszana o wartość sfinansowanych przez członka nakładów podnoszących wartość lokalu, która nie znalazła odzwierciedlenia w wysokości zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego podlega zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu. Przepis art. 46<sup>1</sup> stosuje się odpowiednio.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1<sup>1</sup> w brzmieniu:

„1<sup>1</sup>. Statut spółdzielni może przewidywać dla członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, korzystniejsze zasady rozliczeń z tytułu przeniesienia własności lokalu.”;

5) uchyla się art. 12<sup>2</sup>;

6) w art. 17<sup>3</sup>:

a) w ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:



„3) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrycia kosztów budowy lokalu przez wniesienie wkładu budowlanego według określonych w statucie spółdzielni zasad rozliczania kosztów budowy lokali i ustalania wkładów budowlanych,”

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przepis ust. 1 pkt 3 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, o której mowa w art. 17<sup>11</sup>, 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.”;

7) w art. 17<sup>4</sup> dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 3, wynosi 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.”;

8) w art. 18:

a) ust.1 otrzymuje brzmienie:

„1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, po-

winna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrycia określonej w umowie ceny nabycia lokalu;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości ceny nabycia lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości ceny nabycia lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) inne postanowienia określone w statucie.”,

b) uchyla się ust. 2,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 nie dotyczą członków, którzy zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.”;

9) w art. 19:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej

własności lokalu jest zbywalna, wraz z wpłatą wniesioną na poczet ceny nabycia lokalu, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wpłatę wniesioną na poczet ceny nabycia lokalu i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w przypadku kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis art. 23 stosuje się odpowiednio.”;

10) w art. 27:

- a) po ust. 2 dodaje się ust. 2<sup>1</sup> w brzmieniu:

„2<sup>1</sup>. Spółdzielnia pisemnie powiadamia właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni o warunkach wykonywania przez nią zarządu, o którym mowa w ust. 2, chyba że warunki te zostały określone w akcie notarialnym przeniesienia własności lokalu lub w umowie zawartej przez te osoby ze spółdzielnią.”,

- b) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„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, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.”;

11) w art. 42 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Do dnia 31 grudnia 2007 r. spółdzielnia mieszkaniowa określi dla poszczególnych nieruchomości przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.”;

12) w art. 44:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. W przypadku podziału nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni, polegającego na ustanowieniu własności choćby jednego lokalu na rzecz osoby innej niż spółdzielnia, obciążonej hipoteką istniejącą w dniu wejścia ustawy w życie, zabezpieczającą kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby tej nieruchomości, hipoteka łączna nie powstaje. Art. 76 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.<sup>3)</sup>) stosuje się odpowiednio.

2. Dokonanie podziału, o którym mowa w ust. 1, powoduje wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość w dniu wejścia ustawy w życie, zabezpieczającej kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby innej nieruchomości. W celu zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasła, spółdzielnia niezwłocznie obciąży hipoteką nieruchomość, na potrzeby której zostały przeznaczone środki pochodzące z tego kredytu, lub inną nieruchomość, o której mowa w art. 40, chyba że spółdzielnia i wierzyciel osiągną porozumienie co do innego sposobu zabezpieczenia tego kredytu.”,

b) uchyla się ust. 4;

13) w art. 48:

a) w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na warunkach określonych w art. 17<sup>1</sup> i art. 17<sup>3</sup> ust. 1 pkt 3,”

b) ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> otrzymują brzmienie:

„1<sup>1</sup>. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, z późn. zm.<sup>4</sup>) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego albo budowlanego.

1<sup>2</sup>. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu mieszkaniowego albo budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.”

c) po ust.1<sup>3</sup> dodaje się ust. 1<sup>4</sup> i 1<sup>5</sup> w brzmieniu:

„1<sup>4</sup>. Jeżeli przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na rzecz najemcy, na warunkach określonych w ust. 1<sup>3</sup>, spółdzielnia dokonała modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6<sup>1</sup> ust. 5, to warunkiem ustanowienia tego prawa jest

pokrycie przez najemcę kosztów modernizacji budynku przypadających na dany lokal.

1<sup>5</sup>. Jeżeli po ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na rzecz najemcy, na warunkach określonych w ust. 1<sup>3</sup>, spółdzielnia dokona modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6<sup>1</sup> ust. 5, to członek, któremu to prawo przysługuje, jest obowiązany do pokrycia kosztów modernizacji budynku przypadających na dany lokal.”;

14) w art. 49 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli do dnia 31 grudnia 2007 r. 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 osoby, której zgodnie z przepisami ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36, prawo żądania przeniesienia na nią własności lokalu należącego do spółdzielni, orzeknie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu na zasadach określonych odpowiednio w art. 12, art. 17<sup>14</sup>, art. 17<sup>15</sup>, art. 39-43, art. 48 i art. 48<sup>1</sup>.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.<sup>3)</sup>) w art. 76 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Do hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, jeżeli podział nieruchomości polega na przeniesieniu własności części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, przepisu ust. 1 nie stosuje się. W takim przypadku hipoteka ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy. Jeżeli umowa nie zawiera postanowień dotyczących podziału hipoteki, wierzyciel może,

w drodze powództwa przeciwko nabywcy części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, dochodzić ustanowienia hipoteki.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, z późn. zm.<sup>4)</sup>) w art. 9:

a) uchyla się ust. 2,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku nieodpłatnego przekazania przez przedsiębiorstwo państwowe na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, o których mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2, hoteli pracowniczych przeznaczonych na cele mieszkaniowe.”.

Art. 4. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 626) w art. 9 po ust. 6 dodaje się ust. 6<sup>1</sup> w brzmieniu:

„6<sup>1</sup>. Przepisy ust. 2, 5 i 6 nie mają zastosowania do opłat, do ponoszenia których są obowiązani członkowie spółdzielni mieszkaniowych oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.”.

Art. 5. Do oceny skutków zdarzeń prawnych stosuje się przepisy obowiązujące w dniu, w którym zdarzenia te nastąpiły.

Art. 6. 1. Spółdzielnie istniejące w dniu wejścia ustawy w życie dokonają zmian swoich statutów stosownie do wymagań niniejszej ustawy i w trybie przewidzianym w ustawie – Prawo spółdzielcze. Zgłoszenia tych zmian do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnie dokonają w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. Do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów pozostają w mocy. Jednakże w razie sprzeczności między nimi a przepisami niniejszej ustawy stosuje się przepisy tej ustawy.

Art. 7. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

- 
- 1) Niniejszą ustawą zmienia się ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ustawę z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
  - 2) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591 oraz z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184.
  - 3) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 125, poz. 1368 i Nr 110, poz. 1189, z 2002 r. Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 42, poz. 363 oraz z 2004 r. Nr 172, poz. 1804.
  - 4) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1996 r. Nr 52, poz. 236, z 1997 r. Nr 6, poz. 32, z 2000 r. Nr 39, poz. 442 oraz z 2005 r. Nr 167, poz. 1398.



## UZASADNIENIE

### Uwagi ogólne

Zmiany projektowane w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych mają przede wszystkim na celu uwzględnienie wyroków Trybunału Konstytucyjnego: z dnia 20 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 42/02 (Dz. U. Nr 72, poz. 643) i z dnia 21 grudnia 2005 r. sygn. akt SK 10/05 (Dz. U. Nr 260, poz. 2184), uwag Trybunału zawartych w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2005 r. sygn. akt S 1/05 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2004 r. IV CK 568/2003.

W wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r. Trybunał orzekł, że niezgodne z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej są m.in. następujące przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2005 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu przed nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 122, poz. 1024):

- 1) art. 11<sup>1</sup> ust. 2 i 4 – niezgodny z art. 2 i art. 64 ust. 2 Konstytucji,
- 2) art. 12 w zakresie, w jakim pomija możliwość uregulowania w statucie korzystniejszych dla członków spółdzielni mieszkaniowej zasad rozliczeń z tytułu nabycia własności lokalu – niezgodny z art. 32 Konstytucji,
- 3) art. 17<sup>3</sup> ust. 1 pkt 1 i ust. 2 – niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji,
- 4) art. 42 ust. 1 w zakresie, w jakim wyznacza początek biegu terminu realizacji przewidzianego w nim obowiązku spółdzielni mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 2 Konstytucji; przepis ten utracił moc obowiązującą po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia niniejszego wyroku, tj. z dniem 29 kwietnia 2006 r.

W wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r. Trybunał uznał także za niezgodny z Konstytucją art. 1 pkt 40 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240,

poz. 2058), na mocy którego został uchylony art. 49 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przewidujący drogę sądową do dochodzenia roszczeń o przeniesienie własności lokalu.

Treść wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r. i uwagi Trybunału zawarte w jego uzasadnieniu nie mogły zostać uwzględnione we wskazanej nowelizacji z dnia 3 czerwca 2005 r., która weszła w życie w dniu 22 lipca 2005 r., z uwagi na zbyt daleko zaawansowany tok prac legislacyjnych.

W postanowieniu z dnia 14 lipca 2004 r. Sąd Najwyższy uznał, że wygaśnięcie hipoteki, o której mowa w art. 44 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, następuje z chwilą ustanowienia w nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni odrębnej własności choćby jednego lokalu na rzecz innej osoby.

W wyroku z dnia 21 grudnia 2005 r. Trybunał orzekł o niezgodności z Konstytucją art. 44 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustaw: o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, Prawo energetyczne, o partiach politycznych, o dostosowaniu górnictwa węgla kamiennego do funkcjonowania w warunkach gospodarki rynkowej oraz szczególnych uprawnieniach i zadaniach gmin górniczych, o zmianie niektórych ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji publicznej, Prawo telekomunikacyjne, o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, o spółdzielniach mieszkaniowych, o jakości handlowej artykułów rolno-spożywczych, Ordynacja wyborcza do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej i do Senatu Rzeczypospolitej Polskiej, o przebudowie i modernizacji technicznej oraz finansowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w latach 2001-2006, o zmianie ustawy o zamówieniach publicznych oraz utracie mocy ustawy o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe (Dz. U. Nr 154, poz. 1802).

Trybunał stwierdził, że kwestionowane przepisy są niedopuszczalną ingerencją w sferę konstytucyjnie chronionych praw wierzyciela hipotecznego. Ustawodawca nie przewidział przy tym rozwiązania sytuacji, w której spółdzielnia nie posiada nieruchomości, na której mogłaby ustanowić nową „zastępczą” hipote-

kę. Późniejsze zmiany dotyczące nieruchomości, np. jej podział, muszą pozostawać bez wpływu na sytuację prawną wierzyciela hipotecznego.

Trybunał podkreślił, że sama regulacja przewidująca wygaśnięcie hipoteki nie musiałaby zostać oceniona negatywnie, o ile ustawodawca wprowadziłby alternatywę i co najmniej równoważne środki ochrony interesów wierzyciela. Wejście w życie tego wyroku Trybunał odroczył o rok.

W postanowieniu z dnia 29 czerwca 2005 r. Trybunał przedstawił Sejmowi – w celu zapewnienia spójności systemu prawnego Rzeczypospolitej Polskiej – uwagi o stwierdzonych uchybieniach i lukach w przepisach regulujących opłaty za używanie lokali mieszkalnych.

W ww. postanowieniu Trybunał stwierdził m.in., że „...wprowadzenie odmiennych zasad sądowej kontroli podwyższania czynszów i opłat z tytułu używania lokalu, wynikające z aktualnie obowiązującej ustawy o ochronie praw lokatorów oraz z ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – nie jest już uzasadnione. W jednym i drugim wypadku chodzi bowiem o identyczne cele tej kontroli oraz identyczne kryteria tej oceny, aczkolwiek katalog elementów opłat spółdzielczych z natury rzeczy musi być ograniczony. Ustawodawstwo musi w tym wypadku tworzyć konsekwentnie jednakowy poziom ochrony dla wszystkich lokatorów, określając pewne minimum standardu tej ochrony.”. Trybunał zwrócił uwagę, że nieuzasadnione zróżnicowanie między przepisami tych dotyczy w szczególności długości okresu „między uzyskaniem przez lokatora informacji o podwyższeniu wysokości czynszu lub innej opłaty za używanie lokalu a aktualizacją obowiązku płacenia czynszu lub innej opłaty w podwyższonej wysokości. W wypadku czynszu termin – wynosi 3 miesiące (art. 8a ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów), a w wypadku opłat za używanie lokalu spółdzielczego – tylko 2 tygodnie (art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Dalsze nieuzasadnione zróżnicowanie polega na tym, że w razie zakwestionowania podwyżki najemca płaci czynsz w dotychczasowej wysokości (art. 7 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów), zaś członek spółdzielni obowiązany jest, pomimo zakwestionowania podwyżki na drodze sądowej, do uiszczania opłat w podwyższonej wysokości (art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Inaczej też uregulowany został ciężar dowodu zasadności

podwyżki: udowodnienie przez członka spółdzielni, że podwyżka jest nieuzasadniona jest utrudnione wskutek tego, że przepisy nie gwarantują mu dostępu do dokumentacji prowadzonej przez spółdzielnię działalności gospodarczej.”.

W niniejszym projekcie proponuje się także:

- 1) doprecyzowanie regulacji określających obowiązki finansowe właścicieli lokali oraz członków spółdzielni oczekujących na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego praw do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu,
- 2) wprowadzenie obowiązku uczestniczenia właścicieli lokali w wydatkach związanych z modernizacją budynku lub budynków, będących częścią nieruchomości wspólnej, w której osoby te posiadają udział,
- 3) wprowadzenie regulacji zawierających wyodrębnienie i określenie opłat niezależnych od spółdzielni,
- 4) doprecyzowanie przepisów regulujących rozliczanie kosztów i przychodów oraz odpisy na fundusz remontowy,
- 5) obniżenie kosztów notarialnych ponoszonych przy zawieraniu umowy zbycia ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- 6) uzupełnienie przepisów określających prawa właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni zamieszkujących w nieruchomościach stanowiących współwłasność spółdzielni, w których zarząd z mocy samej ustawy jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o obowiązek udzielania właścicielom informacji o warunkach wykonywania tego zarządu, chyba że zawarli ze spółdzielnią stosowną umowę, w której te warunki zostały określone,
- 7) usunięcie sprzeczności w dotychczasowych regulacjach określających zasady nabywania spółdzielczych praw do lokali oraz prawa własności lokali przez najemców byłych mieszkań zakładowych przejętych przez spółdzielnię.

Biorąc powyższe pod uwagę, uznano za konieczne przygotowanie kolejnej nowelizacji omawianych ustaw mającej na celu poprawę funkcjonowania ich przepisów.

Rozwiązania szczegółowe.

I. Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych:

- art. 4 ust. 2 – proponowana zmiana brzmienia jest związana z regulacją dotyczącą funduszu remontowego przewidzianą w zaproponowanym brzmieniu art. 6 ust. 3, która określa krąg osób zobowiązanych do świadczenia na ten fundusz,
- art. 4 ust. 3 i 3<sup>1</sup> – proponowana regulacja jest związana z zaproponowaną w niniejszym projekcie zmianą brzmienia art. 17<sup>3</sup> ust. 1 pkt 3 oraz art. 18 ust. 1 pkt 1,
- art. 4 ust. 4<sup>1</sup> – proponowana regulacja nakłada na właścicieli lokali obowiązek uczestniczenia w kosztach modernizacji. Nieuzasadnione jest wyłączenie właścicieli lokali z ponoszenia tych wydatków, skoro obowiązek taki spoczywa na członkach spółdzielni i osobach niebędących członkami, posiadających własnościowe prawa do lokali (art. 10 ust. 5 i art. 17<sup>3</sup> ust. 5),
- art. 4 ust. 5<sup>1</sup> – proponuje się wprowadzenie regulacji zawierających wyodrębnienie i określenie opłat niezależnych od spółdzielni,
- art. 4 ust. 6, 6<sup>2</sup> i 6<sup>3</sup> – proponowane uzupełnienie dotychczasowych przepisów jest związane z wyodrębnieniem i określeniem w ust. 5<sup>1</sup> opłat niezależnych od spółdzielni,
- art. 4 ust. 6<sup>4</sup> – proponuje się nałożenie na spółdzielnię, w przypadku podwyższenia opłat od niej niezależnych, obowiązku przedstawienia zestawienia tych opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia, osobom wskazanym w tym przepisie,

- art. 4 ust. 7-10 – proponowane regulacje są próbą zbliżenia zasad kontroli podwyższania czynszów albo innych opłat za używanie lokali określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2005 r. Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 626) do zasad kontroli podwyżek opłat za lokale ponoszonych przez członków spółdzielni mieszkaniowych oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Uwzględnia się przy tym różnice pomiędzy sytuacją prawną osób zajmujących lokal na podstawie umowy o jego używanie zawartej z właścicielem tego lokalu (np. umowy najmu) a członkami spółdzielni, którzy z mocy prawa (art. 3 Prawa spółdzielczego) są właścicielami jej majątku i tak jak każdy właściciel są zobowiązani do pokrywania pełnych kosztów jego utrzymania, eksploatacji, remontów i modernizacji,
- art. 6 ust. 1 – proponowana zmiana jest konsekwencją dokonanego w proponowanym brzmieniu art. 4 rozgraniczenia opłat pobieranych przez spółdzielnię od użytkowników lokali na opłaty na pokrycie kosztów:
  - zależnych od spółdzielni (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) oraz
  - niezależnych od spółdzielni (ciepło, woda i ścieki, wywóz śmieci, opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości).

Różnica między rzeczywistą wysokością kosztów zależnych od spółdzielni a pobranymi zaliczkowo opłatami na ten cel powinna zwiększać odpowiednio koszty lub przychody w następnym roku, a więc będzie traktowana jako rozliczenie międzyokresowe.

Natomiast różnica między rzeczywistą wysokością kosztów niezależnych od spółdzielni a pobranymi zaliczkowo opłatami na ten cel powin-

na podlegać indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali po upływie każdego okresu rozliczeniowego,

- art. 6 ust. 3 – celem proponowanych regulacji jest doprecyzowanie przepisów dotyczących funduszu remontowego o wskazanie, że fundusz ten tworzy się na remonty nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię oraz o określenie osób zobowiązanych do świadczenia na ten fundusz, a także wielkości świadczeń właścicieli lokali,
- art. 6 ust. 3<sup>1</sup> – celem proponowanych regulacji jest wyeliminowanie możliwości żądania przez spółdzielnię dopłat do wkładów mieszkaniowych albo budowlanych za wykonane roboty budowlane w przypadku uprzedniego pokrycia kosztów tych robót środkami funduszu remontowego spółdzielni, środkami uzyskanej przez spółdzielnię pomocy publicznej lub z innych środków. Potrzeba wprowadzenia tego rodzaju regulacji wynika z sygnalizowanych nieprawidłowych działań spółdzielni w tym zakresie,
- art. 11<sup>1</sup> ust. 1 pkt 5 – wprowadza się możliwość pomniejszania wartości rynkowej lokalu o wartość sfinansowanych przez członka nakładów podnoszących wartość lokalu, która nie znalazła odzwierciedlenia w wysokości zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego. Brak takiego przepisu powoduje nieuzasadnione zwiększenie wartości rynkowej lokalu o te nakłady,
- art. 11<sup>1</sup> ust. 1<sup>1</sup> – dodaje się przepis umożliwiający określenie w statucie spółdzielni korzystniejszych dla członków zasad rozliczeń z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Z uwagi na zasadę równości członków, jest uzasadnione, aby regulacja dopuszczająca możliwość określenia w statucie korzystniejszych zasad rozliczeń obejmowała nie tylko członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i ubiegających się o przeniesienie własności lokalu, ale także członków ubiegających się o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

- art. 12 ust. 1 pkt 5 – wprowadza się analogicznie jak w art. 11<sup>1</sup> ust. 1 pkt 5 możliwość pomniejszenia wartości rynkowej lokalu o wartość sfinansowanych przez członka nakładów podnoszących wartość lokalu, która nie znalazła odzwierciedlenia w wysokości zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego,
- art. 12 ust. 1<sup>1</sup> – dodaje się przepis umożliwiający określenie w statucie spółdzielni dla członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, korzystniejszych zasad rozliczeń z tytułu przeniesienia własności lokalu.

Pominięcie w art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych możliwości uregulowania w statucie korzystniejszych dla członków spółdzielni mieszkaniowej zasad rozliczeń z tytułu nabycia własności lokalu było powodem uznania go w tym zakresie przez Trybunał Konstytucyjny za niezgodny z Konstytucją,

- art. 17<sup>3</sup> ust. 1 pkt 3 – zaproponowany przepis przewiduje zobowiązanie członka spółdzielni ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do pokrycia kosztów budowy lokalu określonych na podstawie statutowych zasad rozliczania kosztów budowy lokali i ustalania wkładów budowlanych.

Uznaje się, że spółdzielnia mieszkaniowa powinna mieć możliwość dostosowywania swoich wewnętrznych regulacji do własnej sytuacji finansowej, w tym również w kwestii ustalania wysokości wkładów budowlanych dla członków ubiegających się o ustanowienie spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

Jednocześnie propozycja ta uwzględnia stanowisko TK w wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r., w którym Trybunał, uznając za niezgodny z Konstytucją art. 17<sup>3</sup> ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zakwestionował przede wszystkim przewidziany w tych przepisach obowiązek wniesienia przez członka ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wkładu



budowlanego w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

Podkreślił przy tym, że jeżeli ustawodawca przewiduje istnienie, obok prawa własności, innego rodzaju praw podmiotowych, to musi odpowiednio zróżnicować warunki ich nabycia,

- art. 17<sup>3</sup> ust. 3 – celem proponowanej zmiany jest usunięcie z treści tego przepisu odesłania do art. 17<sup>3</sup> ust. 2 uchylonego wyrokiem TK z dnia 20 kwietnia 2005 r. oraz przyjęcie odesłania do regulacji określającej warunki finansowe ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zaproponowane w niniejszym projekcie w art. 17<sup>3</sup> ust. 1 pkt 3,
- art. 17<sup>4</sup> ust. 4 – celem proponowanej regulacji jest obniżenie kosztów notarialnych ponoszonych przy zawieraniu umowy zbycia ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jak wynika z opinii zawartych w interpelacjach poselskich, koszty te są obecnie zbyt wysokie,
- art. 18 ust. 1 pkt 1 – zaproponowany przepis przewiduje zobowiązanie członka spółdzielni ubiegającego się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrycia określonej w umowie o budowę lokalu ceny nabycia lokalu. Umożliwi to uwzględnienie w tej cenie również zysku spółdzielni, którego wysokość zostanie określona w statucie (art. 8 ust. 1 pkt 1). Takie podejście przyjęto, mając na uwadze, że po ustanowieniu odrębnej własności lokalu członek może zrezygnować z członkostwa spółdzielni. Ten rodzaj działalności spółdzielni ma zatem charakter podobny do działalności deweloperów i powinna istnieć możliwość zarabiania na tej działalności,
- art. 18 ust. 2 i 3 – uchylenie ust. 2 i zmiana brzmienia ust. 3 jest konsekwencją regulacji zaproponowanej w art. 18 ust. 1,
- art. 19 ust. 1 i 2 – zmiana brzmienia ust. 1 i 2 jest konsekwencją regulacji zaproponowanej w art. 18 ust. 1,

- art. 27 ust. 2<sup>1</sup> – proponuje się uzupełnienie przepisów określających prawa właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni zamieszkujących w nieruchomościach stanowiących współwłasność spółdzielni, w których zarząd z mocy samej ustawy wykonywany jest przez spółdzielnię jak zarząd powierzony. Jest uzasadnione w tej sytuacji, aby właściciele lokali niebędący członkami otrzymywali ze spółdzielni informację o warunkach wykonywania tego zarządu, chyba że zawarli ze spółdzielnią umowę, w której te warunki zostały określone. Zaproponowana regulacja pozwoli tym osobom na kwestionowanie na drodze cywilnej warunków, o których mowa, jeżeli w ich ocenie będą one naruszać przysługujące im prawa,
- art. 27 ust. 5 – zmiana pozwoli na wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych odnośnie do wniosku większości właścicieli lokali w danej nieruchomości dotyczącego żądania sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Proponuje się, aby wniosek był podejmowany przez większość obliczaną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej,
- art. 42 ust. 1 – proponuje się przedłużenie, do dnia 31 grudnia 2007 r., terminu podejmowania przez spółdzielnie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

W stanie prawnym obowiązującym od dnia 15 stycznia 2003 r. spółdzielnia była zobowiązana określić przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości.

Zaproponowany w regulacji termin powinien pozwolić na wykonanie szeregu czasochłonnych działań w celu przygotowania uchwał, które musi podjąć zarząd spółdzielni, odnoszących się do wszystkich nieruchomości, w których może nastąpić wyodrębnianie lokali.

Dotyczą one przede wszystkim uregulowania stanu prawnego gruntów i nabycia własności lub prawa użytkowania wieczystego działek budowlanych stanowiących własność Skarbu Państwa, gminy, innej osoby prawnej albo osoby fizycznej, na których spółdzielnia wybudowała budynki. Spółdzielnia jest również zobowiązana do wydzielenia nieruchomości pozostających jej własnością oraz do podjęcia czynności związanych z rozgraniczeniem nieruchomości, a także ewidencją gruntów i budynków, jeżeli bez tych czynności nie byłoby możliwe oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali albo działka wydzielona pod budynkiem lub budynkami nie spełniałaby wymogów przewidzianych dla działek budowlanych. Na termin zakończenia postępowania mającego na celu uregulowanie stanu prawnego gruntów, szczególnie gdy toczy się przed sądami, czy też organami samorządu terytorialnego, spółdzielnie nie mają wpływu. Ponadto przy podejmowaniu uchwały, o której mowa wyżej, spółdzielnię obowiązuje tryb postępowania i terminy wskazane w art. 43 ustawy.

Regulacja ta uwzględnia zatem wskazany wyrok TK z 20 dnia kwietnia 2005 r. odnośnie do stwierdzenia nieważności art. 42 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim na dzień złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości, wyznacza początek biegu terminu realizacji przewidzianego w nim obowiązku spółdzielni mieszkaniowej polegającego na określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali,

- art. 44 – celem proponowanych zmian jest uwzględnienie:
  - wskazanego wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 grudnia 2005 r. sygn. akt SK 10/05, w którym Trybunał orzekł o niezgodności z Konstytucją art. 44 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustaw: o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, Prawo energetyczne, o partiach politycznych, o dostosowaniu górnictwa węgla kamiennego do funkcjonowania w warunkach gospodarki rynkowej oraz szczególnych uprawnieniach i zadaniach gmin górni-

czych, o zmianie niektórych ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji publicznej, Prawo telekomunikacyjne, o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, o spółdzielniach mieszkaniowych, o jakości handlowej artykułów rolno-spożywczych, Ordynacja wyborcza do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej i do Senatu Rzeczypospolitej Polskiej, o przebudowie i modernizacji technicznej oraz finansowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w latach 2001-2006, o zmianie ustawy o zamówieniach publicznych oraz utracie mocy ustawy o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe (Dz. U. Nr 154, poz. 1802), oraz

- powołanego postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2004 r. IV CK 568/2003 dot. wygaśnięcia hipoteki, o której mowa w art. 44 ust. 1, z chwilą ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu na rzecz innej osoby.

Zaproponowana regulacja, przewidująca odpowiednie stosowanie art. 76 ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, skutecznie zapobiega obciążeniu lokatorów negatywnymi skutkami wynikającymi z regulacji art. 76 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (możliwość żądania zaspokojenia całej wierzytelności od każdego właściciela nieruchomości powstałych w wyniku podziału), a jednocześnie nie powoduje nadmiernego zróżnicowania sytuacji prawnej nabywców lokali z uwagi na osobę zbywcy.

Ponadto odpowiednie stosowanie art. 76 ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece daje tu możliwość zastosowania przewidzianych w tym przepisie zasad podziału hipoteki w odniesieniu do hipotek zabezpieczających kredyty zaciągnięte na wszelkie potrzeby danej nieruchomości, a nie tylko na cele budowlane,

- art. 48 ust. 1 pkt 2 – celem proponowanej zmiany jest usunięcie z treści tego przepisu odesłania do art. 17<sup>3</sup> ust. 2 uchylonego wyrokiem TK

z dnia 20 kwietnia 2005 r. oraz przyjęcie odesłania do regulacji określającej warunki finansowe ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zaproponowane w niniejszym projekcie w art. 17<sup>3</sup> ust. 1 pkt 3,

- art. 48 ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> – celem proponowanej zmiany jest uporządkowanie zasad rozliczeń z tytułu kaucji mieszkaniowych wpłaconych przez najemców lokali mieszkalnych, o których mowa w tym przepisie,
- art. 48 ust. 1<sup>4</sup> i 1<sup>5</sup> – celem proponowanej regulacji jest usunięcie wątpliwości co do obowiązku ponoszenia kosztów modernizacji przez najemców lokali mieszkalnych, o których mowa w tym przepisie,
- art. 49 – celem proponowanej regulacji jest umożliwienie osobie uprawnionej dochodzenie wydania przez sąd orzeczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokalu w przypadku niepodjęcia przez spółdzielnię do dnia 31 grudnia 2007 r. czynności zmierzających do uregulowania stanu prawnego gruntu oraz określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Termin ten został skorelowany z terminem określenia przez spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu przewidzianym w art. 42 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu nadanym w art. 1 pkt 11 niniejszego projektu.

## II. Zmiany w ustawie o księgach wieczystych i hipotece:

- art. 76 ust. 4 – celem proponowanej regulacji jest sprecyzowanie uprawnień przysługujących wierzycielowi, którego wierzytelność jest zabezpieczona hipoteką, obciążającą nieruchomość podlegającą podziałowi, polegającemu na przeniesieniu własności części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym względem jej nabywcy.

Repartycja hipoteki obciążającej nieruchomość przed jej podziałem, o ile nie została dokonana umową, nastąpi wskutek orzeczenia sądu. Rozwiązanie to zaspokoi interes wierzyciela, nie naruszając przy tym praw nabywcy lokalu.

Wskazać należy, że do czasu uprawomocnienia się orzeczenia sądu w przedmiocie ustanowienia hipoteki wierzyciel będzie mógł chronić swe prawa w dwojaki sposób: poprzez wpis roszczenia o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (art. 16 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) lub poprzez zabezpieczenie powództwa przez sąd wskutek wydania zarządzenia tymczasowego (art. 730 § 1 K.p.c.).

Ponieważ nowelizowany art. 44 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nakazuje odpowiednio stosować art. 76 ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nowelizacji w tym zakresie ulec powinien drugi z tych przepisów, przez co uniknie się zróżnicowania sytuacji prawnej nabywców lokali w zależności od tego, kim jest dłużnik hipoteczny.

III. Zmiany w ustawie o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe:

- art. 9 ust. 2 i 3 – od dnia wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. od dnia 24 kwietnia 2004 r., spółdzielcze prawa do lokali mogą być ustanawiane wyłącznie na drodze umowy zawartej między członkiem a spółdzielnią, a nie jak to było dotychczas na drodze przydziału dokonywanego przez spółdzielnię. Dlatego też jest uzasadnione uchylene ust. 2 w art. 9 zobowiązującego spółdzielnię do ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na drodze przydziału oraz wynikająca z niego zmiana brzmienia ust. 3 w art. 9.

IV. Zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego:

- art. 9 ust. 6<sup>1</sup> – proponowany przypis jest konsekwencją projektowanych zmian w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych regulujących sprawy ponoszenia opłat i ich podwyżek przez członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

- V. Art. 5 niniejszego projektu – celem projektowanej regulacji jest, aby, zgodnie z konstytucyjną zasadą państwa prawa, osoby, które podjęły działania zmierzające do realizacji przysługujących im uprawnień, nie zostały ich pozbawione w razie zmiany przepisów prawnych.
- VI. Art. 6 niniejszego projektu – uznaje się, że przewidziany w tym przepisie 12-miesięczny termin pozwoli spółdzielniom na dokonanie zmian w statutach, bez konieczności zwoływania nadzwyczajnych walnych zgromadzeń, których celem byłoby wyłącznie uchwalenie tych zmian.

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

Cel wprowadzenia ustawy

Celem proponowanych zmian jest:

- dodanie regulacji umożliwiających zróżnicowanie warunków nabycia ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz warunków nabywania prawa własności lokalu,
- dodanie regulacji umożliwiających pomniejszenie wartości rynkowej lokalu o wartość sfinansowanych przez członka nakładów podnoszących wartość lokalu,
- dodanie regulacji pozwalających na korzystniejsze dla członków uregulowanie w statucie warunków nabycia na własność lokali, do których członkom przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do mieszkania,
- umożliwienie ustalania zobowiązań finansowych członków ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie postanowień statutu spółdzielni w zależności od jej sytuacji finansowej,
- nałożenie na spółdzielnię obowiązku określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w terminie ustawowym.

Podmioty, na które oddziałuje akt normatywny

Projektowana ustawa ma duże znaczenie dla spółdzielni mieszkaniowych oraz ich członków.

Oczekuje się, że dzięki dodaniu regulacji pozwalających na korzystniejsze uregulowanie w statucie warunków nabycia spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz prawa własności tych lokali, do których członkom przysługują spółdzielcze prawa lokatorskie, nastąpi zwiększenie ilości umów o przekształ-



cenie tych praw na spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz umów o przeniesienie własności lokali zawieranych między spółdzielnią a jej członkami.

Uzyskanie prawa własności lokalu albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a tym samym prawa dysponowania posiadany lokalem na drodze sprzedaży, zamiany, darowizny, przez wielu członków, dotychczas tego pozbawionych, powinno z kolei wpłynąć na znaczące ożywienie rynku nieruchomości. Nie bez znaczenia dla stabilizacji stosunków rodzinnych członków spółdzielni jest również możliwość dziedziczenia obydwu wskazanych praw.

#### Zakres oceny skutków regulacji

Odnośnie do skutków społeczno-gospodarczych ustawy należy się spodziewać pozytywnych opinii spółdzielni mieszkaniowych i ich członków oraz organizacji ich zrzeszających.

Wpływ na dochody i wydatki budżetu sektora publicznego, w tym budżetu państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego

Wprowadzenie projektowanych zmian powinno przyspieszyć proces przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych, co z kolei spowoduje zwiększenie wpływów do budżetu państwa z tytułu opłat za założenie ksiąg wieczystych i wpisu do nich tytułów własności.

Brak skutków na dochody i wydatki jednostek samorządu terytorialnego.

#### Wpływ na rynek pracy

Brak wpływu na rynek pracy. Włączenie większej liczby lokali do obrotu rynkowego może jednak korzystnie wpłynąć na mobilność ludności poszukującej pracy w regionach o mniejszym bezrobociu, jak również zwiększone zapotrzebowanie na materiały budowlane i usługi remontowe.

Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw

Brak skutków dla konkurencyjności gospodarki i przedsiębiorczości.

Wpływ na sytuację i rozwój regionalny

Brak skutków na sytuację i rozwój regionalny.

Konsultacje społeczne

Projekt został zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Transportu i Budownictwa.

Projekt został przekazany następującym organizacjom zrzeszającym spółdzielnie mieszkaniowe, członków spółdzielni mieszkaniowych i samorządy: Krajowej Radzie Spółdzielczej, Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Polskiej Unii Lokatorów, Polskiemu Zrzeszeniu Lokatorów, Stowarzyszeniu „Lokatorzy w Obronie Prawa”, Unii Metropolii Polskich oraz Związkowi Miast Polskich.

Polska Unia Lokatorów uznała za słuszne zawarte w projekcie propozycje odnoszące się do podwyżek opłat. Jednocześnie zgłosiła uwagi, które nie dotyczyły regulacji zawartych w projekcie i w związku z tym nie zostały uwzględnione.

Projekt został zaopiniowany pozytywnie przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

Pozostałe ww. organizacje nie zgłosiły uwag do projektu.

Do projektu nie wpłynęły zgłoszenia podmiotów zainteresowanych pracami nad tym projektem na zasadach określonych w ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414).

Projekt nie był konsultowany z Komisją Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego, z uwagi na brak wpływu zawartych w nim regulacji na jednostki samorządu terytorialnego.



URZĄD  
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ  
SEKRETARZ

KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ  
SEKRETARZ STANU

*Ewa Ośniecka-Tamecka*

Min.EOT/1310/2006/ DP/sw

Warszawa, dnia 6.06. 2006 r.

**Pani**  
**Jolanta Rusiniak**  
**Sekretarz Rady Ministrów**

**Opinia o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, wyrażona na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. nr 106, poz. 494) przez Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej, Ewę Ośniecką-Tamecką**

*Szanowna Pani Minister!*

W związku z przedstawionym projektem ustawy (pismo nr RM-10-74-06), pozwalam sobie wyrazić następującą opinię:

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

*Z poważaniem,*

Do uprzejmej wiadomości:

Pan Antoni Jaszczak  
Minister Budownictwa