



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VI kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM 10-106-09

Druk nr 2348
Warszawa, 8 września 2009 r.

Pan
Bronisław Komorowski
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 o zmianie
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 Infrastruktury.

Z poważaniem

(-) Donald Tusk

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych
ustaw¹⁾

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.²⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 12:

a) ust. 1 i 1¹ otrzymują brzmienie:

„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 kosztów
budowy będących zobowiązaniami spółdzielni,
o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym
w szczególności odpowiedniej części zadłużenia
kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem
pkt 2,

2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub
dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile
spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej

odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

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

– z zastrzeżeniem ust. 1¹.

1¹. Walne zgromadzenie większością 2/3 głosów obecnych na walnym zgromadzeniu może podjąć uchwałę określającą:

1) obowiązek wniesienia także innej niż wymienione w ust. 1 wpłaty z tytułu przeniesienia własności lokalu na członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;

2) wysokość wpłaty, o której mowa w pkt 1, z tym że nie może ona przekraczać różnicy między wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego pełnego wkładu mieszkaniowego albo jego części; jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica między wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego podlega zmniejszeniu o 50 % wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu;

3) cele, na jakie przeznaczają się wpływy z wpłaty, o której mowa w pkt 1, w szczególności na uzupełnienie funduszu, o którym mowa w art. 6 ust. 3, oraz na pokrycie kosztów określenia wartości rynkowej lokalu dla celów ustalenia wysokości wpłaty w sposób, o którym mowa w pkt 2.

Uchwała ma zastosowanie do wniosków złożonych po dniu, w którym stała się prawomocna.”,

b) po ust. 1¹ dodaje się ust. 1² – 1⁴ w brzmieniu:

„1². Uchwała, o której mowa w ust. 1¹, nie dotyczy realizacji roszczeń o przeniesienie własności lokalu powstałych na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115, z późn. zm.³).

1³. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.⁴) lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

1⁴. Termin, o którym mowa w ust. 1³, biegnie od dnia wejścia w życie uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali, o której mowa w art. 42 ustawy, albo od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu, w przypadku gdy uchwała ta została zaskarżona do sądu.”;

2) w art. 17¹⁴:

a) w ust. 1 dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych

lub z innych środków, a realizacja wniosku o przeniesienie własności lokalu następuje przed upływem 15 lat od ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.”,

b) ust. 1¹ otrzymuje brzmienie:

„1¹. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.”,

c) po ust. 1¹ dodaje się ust. 1² w brzmieniu:

„1². Termin, o którym mowa w ust. 1¹, biegnie od dnia wejścia w życie uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali, o której mowa w art. 42 ustawy, albo od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu, w przypadku gdy uchwała ta została zaskarżona do sądu.”;

3) art. 27⁴ otrzymuje brzmienie:

„Art. 27⁴. W sprawach o czyny, o których mowa w art. 27³, orzekanie następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.”;

4) art. 46¹ otrzymuje brzmienie:

„Art. 46¹. Wpływy ze spłat, o których mowa w art. 12 ust. 1 pkt 2 i art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 3, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.”;

5) art. 49¹ otrzymuje brzmienie:

„Art. 49¹. Osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Pozew wolny jest od opłaty sądowej. Sąd orzeka, uwzględniając warunki przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu obowiązujące w dacie złożenia wniosku do spółdzielni.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115, z późn. zm.³⁾) po art. 11a dodaje się art. 11b i 11c w brzmieniu:

„Art. 11b. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 i 5 oraz w art. 11 ust. 6, następuje w drodze zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia przez członka wniosku o przekształcenie tego prawa. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

Art. 11c. 1. Spółdzielnia zawiera umowę o przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 i 5 oraz w art. 11 ust. 6, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

2. Termin, o którym mowa w ust. 1, biegnie od dnia wejścia w życie uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali, o której mowa w art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, albo od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu, w przypadku gdy uchwała ta została zaskarżona do sądu.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873 z 2008 r. Nr 235, poz. 1617 oraz z 2009 r. Nr 117, poz. 988) uchyla się art. 7 i 8.

Art. 4. 1. W przypadku wniosków złożonych:

1) przed dniem 31 lipca 2007 r., o których mowa w art. 11¹, art. 12, art. 17¹⁴, art. 17¹⁵, art. 39, art. 48 i art. 48¹ ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu obowiązującym przed tym dniem, oraz

2) od dnia 31 lipca 2007 r. do dnia 29 grudnia 2009 r., o których mowa w art. 12, art. 17¹⁴ i art. 17¹⁵ ustawy, o której mowa w art. 1

– spółdzielnia jest obowiązana, po spełnieniu warunków, o których mowa w art. 12 ust. 1, art. 17¹⁴ ust. 1 i art. 17¹⁵ ustawy, o której mowa w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w terminie do dnia 30 marca 2010 r.

2. W razie niepodjęcia przez zarząd spółdzielni uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali, o której mowa w art. 42 ustawy wymienionej

w art. 1, albo zaskarżenia uchwały do sądu, spółdzielnia jest obowiązana do zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały zarządu albo od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu. W razie bezczynności spółdzielni, stosuje się art. 49¹ ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

3. W przypadku gdy spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek albo wybudowali go jej poprzednicy prawni, lub nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wniosek, o którym mowa w ust. 1, uznaje się za złożony w trybie art. 6 niniejszej ustawy.

4. Wnioski, o których mowa w ust. 1, dotyczące przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz o przeniesieniu ułamkowego udziału we współwłasności wielostanowiskowego garażu, w przypadku, o którym mowa w ust. 3, pozostawia się bez rozpatrzenia.

5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314).

Art. 5. 1. Do istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych stosuje się przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, z uwzględnieniem przepisów niniejszej ustawy.

2. Z dniem 31 lipca 2007 r. umowa o budowę lokalu, zawarta na podstawie art. 17³ ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu obowiązującym do tego dnia, staje się umową o budowę lokalu w rozumieniu art. 18 ustawy, o której mowa w art. 1 w brzmieniu nadanym jej ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

3. Z dniem 31 lipca 2007 r. ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu.

4. Do spraw sądowych toczących się i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 6. 1. Do dnia 31 grudnia 2012 r. na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, po dokonaniu przez tego członka spłat, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 1, spółdzielnia jest obowiązana dokonać przekształcenia przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w przypadku gdy:

- 1) spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama lub jej poprzednicy prawni budynek, w którym znajduje się lokal objęty żądaniem, albo
- 2) lokal znajduje się w budynku położonym na nieruchomości, dla której nie został określony przedmiot odrębnej własności lokali na podstawie uchwały zarządu, o której mowa w art. 42 ustawy, o której mowa w art. 1, lub uchwała ta została zaskarżona do sądu.

2. Realizacja żądania, o którym mowa w ust. 1, następuje w drodze zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

Art. 7. Czynności prawne, w wyniku których nastąpiło ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonane po dniu 31 lipca 2007 r. bez zachowania formy aktu notarialnego, są ważne.

Art. 8. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z tym że art. 1 pkt 1 i 2 oraz art. 3 – 5 wchodzi w życie z dniem 30 grudnia 2009 r.

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawę z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych i ustawę z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591, z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184, z 2006 r. Nr 165, poz. 1180, z 2007 r. Nr 125, poz. 873, z 2008 r. Nr 235, poz. 1617 oraz z 2009 r. Nr 65, poz. 545 i Nr 117, poz. 988.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 213, poz. 2157, z 2005 r. Nr 94, poz. 786, z 2006 r. Nr 53, poz. 385 i Nr 249, poz. 1828, z 2008 r. Nr 223, poz. 1459 i Nr 237, poz. 1650 oraz z 2009 r. Nr 30, poz. 190 i Nr 65, poz. 545.

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 69, poz. 468 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369 i Nr 220, poz. 1412 oraz z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 335 i 340 i Nr 98, poz. 817.

UZASADNIENIE

Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw został przygotowany w związku z orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r., sygn. akt P 16/08.

Tryb pilny i ograniczony zakres nowelizacji wynika z konieczności określenia warunków finansowych, na podstawie których będą dokonywane przekształcenia spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w prawo własności. Służyć to będzie zwiększaniu na rynku nieruchomości liczby lokali, będących przedmiotem potencjalnego obrotu.

Projektowana nowelizacja nie obejmuje kompleksowych zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz prawa spółdzielczego z uwagi na oczekiwane orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego w sprawie wniosku grupy posłów na Sejm RP VI kadencji o stwierdzenie niezgodności z Konstytucją RP niektórych artykułów ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873).

Zakłada się, że dopiero po orzeczeniu Trybunału w sprawie tego wniosku mogą zostać podjęte prace nad całościową zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w ramach których zostaną również wzięte pod uwagę inne aspekty, m.in. wyroku TK z dnia 21 grudnia 2005 r., sygn. akt SK 10/05 oraz wyroku z dnia 5 września 2006 r., sygn. akt K 51/05.

Projekt obejmuje zmiany:

- 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.),
- 2) ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115, z późn. zm.) oraz
- 3) ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873, z późn. zm.).

W powyższym wyroku Trybunał orzekł, że:

1. Art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni wyłącznie spłat, o których mowa w pkt 1 – 3 tego przepisu, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 21 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.
2. Art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy powołanej w punkcie 1 w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni wyłącznie spłat, o których mowa w pkt 1 i 2 tego przepisu, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 21 ust. 2 Konstytucji.
3. Art. 12 ust. 1¹ i art. 17¹⁴ ust. 1¹ ustawy powołanej w punkcie 1 są niezgodne z art. 2 Konstytucji.
4. Art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873) jest niezgodny z art. 2 Konstytucji.
5. Art. 27² ustawy powołanej w punkcie 1 jest niezgodny z art. 2 i art. 31 ust. 3 Konstytucji.
6. Art. 8 ust. 2 ustawy powołanej w punkcie 4 jest niezgodny z art. 2 i art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Zgodnie z orzeczeniem, przepisy wymienione w punktach 1 – 4 tracą moc obowiązującą z upływem 12 (dwunastu) miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw. Wyrok został ogłoszony w Dzienniku Ustaw z dnia 30 grudnia 2008 r. Nr 235 pod poz. 1617, zatem przepisy wymienione w punktach 5 i 6 utraciły moc obowiązującą z tym dniem.

Oprócz uwzględnienia treści orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego w projekcie proponuje się także:

- 1) wprowadzenie regulacji nakładających na spółdzielnię obowiązek zawarcia z członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, oraz z członkiem lub osobą niebędącą członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, umowy przeniesienia własności tego lokalu

w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali, o której mowa w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu, w przypadku gdy uchwała ta została zaskarżona do sądu,

- 2) wprowadzenie regulacji nakazującej zawieranie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
- 3) wprowadzenie regulacji uznającej czynności prawne, w wyniku których nastąpiło ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, bez zachowania formy aktu notarialnego, dokonane po dniu 31 lipca 2007 r. za ważne,
- 4) przedłużenie do dnia 31 grudnia 2012 r. oraz poszerzenie zakresu możliwości przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Zmiany projektowane w dwóch pozostałych ustawach mają przede wszystkim na celu dostosowanie ich przepisów do zmian proponowanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozwiązania szczegółowe

I. Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych

Art. 1 pkt 1 lit. a projektu – dotyczy zmian w art. 12 ustawy polegających na nadaniu nowego brzmienia ust. 1 i 1¹.

Powyższa regulacja ma przede wszystkim na celu wypełnienie wyroków Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r., sygn. akt K 42/02, z dnia 5 września 2006 r., sygn. akt K 51/05 oraz z dnia 17 grudnia 2008 r., sygn. akt P 16/08. Trybunał Konstytucyjny kilkakrotnie, rozpatrując przepis art. 12, nie uznał, że sam obowiązek przeniesienia na członka własności lokalu stanowi naruszenie Konstytucji, twierdząc m.in., że ingerencja ustawodawcy we własność jest bowiem – co do zasady – dopuszczalna, jednakże konstytucyjnie jest możliwa, o ile znajduje usprawiedliwienie w innej wartości konstytucyjnej i tylko o tyle, o ile w danym przypadku nie przekroczone granic proporcjonalnej ingerencji.

W związku z tym proponuje się wprowadzenie do art. 12 ust. 1¹, który dopuszcza możliwość podjęcia przez najwyższy organ spółdzielni – walne zgromadzenie – uchwały określającej obowiązek wniesienia przez członka także dodatkowej, ponad obowiązujące dotychczas, zakwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny, wpłaty z tytułu przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo lokatorskie. Uchwała ta będzie miała zastosowanie do rozpatrzenia wniosków o dokonanie przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu złożonych po uprawomocnieniu się uchwały.

Stosownie do ust. 1¹ pkt 2 proponuje się, aby wpłata ta mogła wynosić maksymalnie pełną różnicę między wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego pełnego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli zaś spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica ta podlega zmniejszeniu o 50 % wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

Proponowane rozwiązanie nawiązuje do wcześniejszych rozwiązań legislacyjnych i realizuje orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego w tej sprawie.

Mimo że projektowana regulacja wprowadza możliwość zmniejszenia płatności członka na pokrycie różnicy między wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, na wniosek Ministerstwa Finansów zaniechano przywrócenia regulacji art. 12² ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w odniesieniu do proponowanego zapisu art. 12 ust. 1¹ pkt 2. Uznano bowiem, że jeżeli przeniesienie własności lokalu będzie się odbywać zgodnie z ustawowymi zasadami – przewidującymi zmniejszenie płatności – to z tego tytułu nie powstanie przychód podlegający opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych. W konsekwencji przedmiotowa czynność nie zrodzi obowiązku w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych.

Potwierdzeniem powyższego jest pismo Ministra Finansów dotyczące ogólnej interpretacji prawa podatkowego z dnia 24 stycznia 2008 r., znak: DD3/033/5/IMD/08/94, w którym Minister uznał, iż uchylene z dniem 31 lipca 2007 r. art. 12² w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych nie zmieniło na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych sytuacji prawno-podatkowej członków spółdzielni.

Art. 1 pkt 1 lit. b – dotyczy dodania w art. 12 ust. 1² – 1⁴.

Ust. 1² – przepis ten wyklucza podjęcie uchwały, o której mowa w ust. 1¹, w przypadku realizacji roszczeń o przeniesienie własności lokalu powstałych na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych. W związku z tym zastosowanie będą miały wyłącznie przepisy ustawy z dnia 30 listopada 1995 r.

Wprowadzenie w projekcie powyższej regulacji ma przede wszystkim na celu usunięcie ewentualnie powstałej wątpliwości co do możliwości zastosowania uchwały walnego zgromadzenia, o której mowa w projektowanym art. 1 pkt 1 lit. a, w odniesieniu do przepisu art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (...), gdzie ustawodawca dopuścił również możliwość ograniczenia przez spółdzielnię żądania uzupełnienia przez członka wkładu budowlanego do przypadających na dany lokal: kwoty kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, kwoty zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu w części niepodlegającej umorzeniu oraz nominalnej kwoty umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, która podlega zwrotowi do budżetu państwa, w przypadku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe albo przeniesienia przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego.

Ust. 1³ – przepis ten zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, po uprzednim dokonaniu przez nią stosownych opłat. Określone zostają również sytuacje wyłączające obowiązek dotrzymania tego terminu.

Do dotychczasowego stanu prawnego dodaje się pkt 2, według którego termin 3 miesięcy obowiązuje od dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 42 ustawy, lub od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu, w przypadku gdy uchwała ta została zaskarżona.

Regulacja ta łącznie ze zmianą, o której mowa w art. 1 pkt 2 lit. b projektu, dotyczącą przekształcania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na odrębną własność, stanowią realizację pkt 3 powołanego wyżej orzeczenia Trybunału z dnia 17 grudnia 2008 r., sygn. akt P 16/08.

Ust. 1⁴ – przepis ten reguluje sposób obliczania terminu do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

Art. 1 pkt 2 dotyczy art. 17¹⁴ ustawy i polega na dodaniu pkt 3 w ust. 1 tego artykułu. Dodany przepis powoduje poszerzenie dotychczasowego zakresu obowiązków finansowych osoby ubiegającej się o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje jej własnościowe spółdzielcze prawo, o obowiązek spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na lokal w określonej w tym przepisie sytuacji.

Dotyczy to przypadków, w których przekształceniu na odrębną własność będą podlegać spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu ustanowione przed upływem 15 lat, a spółdzielnia skorzystała przy ich budowie z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków.

Proponowana regulacja ma na celu uwzględnienie pkt 2 powołanego wyroku Trybunału.

Art. 1 pkt 3 projektu – proponowana zmiana brzmienia art. 27⁴ ustawy jest konsekwencją uchylecia art. 27² ustawy (pkt 5 powołanego wyroku).

Art. 1 pkt 4 projektu dotyczy art. 46¹ ustawy – zmiana brzmienia jest związana z zaproponowaną w niniejszym projekcie regulacją przewidującą dodanie pkt 3 w ust. 1 art. 17¹⁴.

Art. 1 pkt 5 projektu dotyczy art. 49¹ – projektowana regulacja stanowi, że osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie beczynności spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 K.c. w związku z art. 1047 § 1 K.p.c. Sąd orzeka, uwzględniając warunki przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu obowiązujące w dacie złożenia wniosku do spółdzielni. Ponadto, w związku z uwagą Ministerstwa Sprawiedliwości, zrezygnowano z regulacji dotyczącej pokrywania przez spółdzielnię kosztów sądowych, niezależnie od wyniku postępowania sądowego. W tym zakresie sąd będzie orzekać na zasadach ogólnych.

II. Zmiany w ustawie o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych

Art. 2 projektu dotyczy dodania art. 11b i 11c w ustawie o pomocy państwa (...) – w których określono, że przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienie prawa własności lokalu na podstawie tej ustawy następuje w drodze zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o:

- ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w formie pisemnej pod rygorem nieważności lub
 - przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego
- w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia przez członka wniosku o przekształcenie tego prawa.

W proponowanych przepisach przyjęto, że członkowie spółdzielni mieszkaniowych, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, po dokonaniu spłaty kredytu mieszkaniowego na warunkach określonych w art. 10 ust. 1 pkt 3 i 5 oraz art. 11 ust. 6 ustawy o pomocy państwa (...), powinni mieć z tego tytułu niczym nieograniczoną możliwość ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub nabywania prawa własności lokali.

Dodatkowo przepis art. 11c zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, po uprzednim dokonaniu przez nią stosownych opłat. Określone zostają również sytuacje wyłączające obowiązek dotrzymania tego terminu.

III. Zmiany w ustawie z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw

Art. 3 projektu – proponowane jest uchylenie art. 7 i 8.

Uchyła się art. 7, ponieważ zakaz ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkownika

wieczystego, wynika bezpośrednio z regulacji szczególnych ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawodawca bowiem uchylił ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873, z późn. zm.) przepisy art. 1 ust. 2 pkt 1¹, art. 17¹ ust. 1 – 5 oraz art. 17³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odnoszące się do możliwości ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do nowo budowanych lokali. Przepis ust. 1 ma w obecnym brzmieniu charakter materialny i jako taki nie powinien się znaleźć wśród przepisów przejściowych.

Ponadto art. 7 jest wadliwy legislacyjnie, z uwagi na zawarcie w nim dwóch ustępów o numerze 2. Konsekwencją jego uchylecia są regulacje proponowane w art. 4 oraz art. 5 niniejszego projektu.

Proponowane uchylenie art. 8 ust. 1 ustawy stanowi realizację pkt 4 powołanego wyroku, natomiast ust. 2 tego artykułu – realizację pkt 6 wyroku.

IV. Przepisy przejściowe

Art. 4 projektu – zostały w nim zawarte przepisy przejściowe dotyczące złożonych przez osoby uprawnione wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu.

Brak proponowanej regulacji stanowiłby naruszenie zasad solidaryzmu społecznego oraz ochrony zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa. Pozbawienie możliwości nabycia własności lokalu na zasadach „preferencyjnych”, w przypadku których utratę mocy obowiązującej Trybunał Konstytucyjny odroczył do dnia 30 grudnia 2009 r., w zdecydowany sposób pogorszyłoby bowiem sytuację osób ubiegających się o przekształcenie posiadanych praw, które często z przyczyn niezawinionych nie mogły dokonać przeniesienia własności lokalu.

Uznaje się, że projektowana regulacja, zabezpieczając prawa nabyte tych osób, hołduje jednocześnie potrzebie ochrony konstytucyjnych praw i wolności jednostki.

Kilkaset tysięcy osób uprawnionych, które wystąpiły do spółdzielni z żądaniem zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu – na zasadach korzystniejszych – nadal oczekuje na definitywne zakończenie procesów uwłaszczeniowych. Proponowane przepisy mają gwarantować wykonanie nabytych już przez podmioty uprawnione praw.

Przy opracowywaniu brzmienia art. 4 wzięto pod uwagę orzecznictwo Sądu Najwyższego, które dopuszcza w przypadku wydania przez Trybunał Konstytucyjny orzeczenia stwierdzającego niezgodność aktu prawnego z Konstytucją z jednoczesnym odroczeniem utraty mocy obowiązującej przepisów uznanych za niezgodne z Konstytucją stosowanie przepisów uznanych za niezgodne z Konstytucją do oceny zdarzeń, które nastąpiły przed tym terminem, także wówczas, gdy orzekanie następuje po utracie mocy obowiązującej tego przepisu. Taki wniosek wynika z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2006 r. (sygn. akt IV CSK 28/08). Także w innym wyroku Sądu Najwyższego z tej daty (sygn. akt IV CSK 38/08) czytamy, że odroczenie utraty mocy obowiązującej przepisu przez Trybunał Konstytucyjny wyraża jednocześnie jego stanowisko o prospektywnym działaniu takiego orzeczenia. Przeciwny pogląd podważa sens odroczenia. Oznacza to, że do czasu upływu okresu utraty mocy obowiązującej przepisu, sądy i inne organy państwowe powinny stosować ten przepis. W konsekwencji jest także wyeliminowana możliwość wznowienia postępowania w takich przypadkach. Oznacza to także, że w toku postępowania sądy powinny uwzględniać wadliwe normy prawne do oceny zdarzeń, które wystąpiły przed utratą przez tę normę mocy obowiązującej. Podobnie w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2003 r. (sygn. akt III CZP 45/03), w której uznano, że przepis ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych uznany przez Trybunał Konstytucyjny za niezgodny z Konstytucją stanowi podstawę prawną rozstrzygnięcia sporu o ustalenie czynszu należnego do dnia 10 lipca 2001 r. z tytułu najmu lokali położonych w domach stanowiących własność osób fizycznych nawiązanego w sposób określony w ustawie. Także uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2004 r. (sygn. akt III CZP 112/03) oraz z dnia 7 grudnia 2007 r. (sygn. akt III CZP 125/07) wpisuje się w tę linię orzeczniczą.

Dodatkowo w ust. 1 wskazuje się, że do dnia 30 marca 2010 r. spółdzielnia powinna wywiązać się z obowiązku zawarcia z osobą uprawnioną umowy przeniesienia własności lokalu.

Dodaje się ust. 2, według którego, w przypadku braku uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali bądź zaskarżenia uchwały do sądu, spółdzielnia w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu, w przypadku gdy uchwała ta została zaskarżona, jest zobowiązana do zawarcia umowy

o przeniesienie własności lokalu. W razie beczynności spółdzielni upoważnia się osobę uprawnioną do skorzystania z drogi sądowej, o której mowa w art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ponadto proponuje się, aby w sytuacji gdy spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu bądź w braku uregulowanego stanu prawnego gruntu, w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wnioski o przeniesienie prawa własności, o których mowa w ust. 1, były rozpatrywane w trybie art. 6 projektu, a więc obligowały spółdzielnię do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Bez rozpatrzenia pozostawia się wnioski, o których mowa w ust. 1, które dotyczą przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, oraz o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności wielostanowiskowego garażu, w przypadku gdy spółdzielnia nie przysługuje prawo własności i użytkowania wieczystego gruntu.

Przewiduje się ponadto, że wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu na osobę uprawnioną oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskującego, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Proponuje się, aby wysokość wynagrodzenia, jakie może pobrać notariusz za ogół czynności notarialnych związanych z przeniesieniem własności lokalu, wynosiła $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Art. 5 projektu – dotyczy nowego ujęcia pozostałej treści art. 7 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. uchylonego przez art. 3 projektu.

Art. 6 projektu – celem regulacji jest umożliwienie szerszej grupie członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku, w którym, z przyczyn niezależnych od spółdzielni, nie jest możliwe ustanowienie odrębnej własności lokalu, zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Zmiana polega na przedłużeniu możliwości przekształcenia przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z końca 2010 r. do końca 2012 r.

Ponadto proponuje się poszerzenie zakresu możliwości ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o przypadek, gdy dla nieruchomości, w której znajduje się lokal, nie został określony przedmiot odrębnej własności lokali na podstawie uchwały zarządu lub uchwała ta została zaskarżona do sądu.

Proponowane zmiany pozwolą większej liczbie członków spółdzielni na skorzystanie z możliwości przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wtedy, gdy spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek wybudowała sama spółdzielnia lub jej poprzednicy prawni.

Art. 7 projektu – zmiana polega na uznaniu za ważne umów o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawartych po dniu 31 lipca 2007 r. w zwykłej formie pisemnej. Po tej dacie, w związku z niejasnym stanem prawnym, w wielu spółdzielniach mieszkaniowych ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w formie umowy zwykłej, zamiast notarialnej (stosownie do ogólnych zasad Kodeksu cywilnego). Uznanie tych umów za ważne pozwoli członkom, na rzecz których ustanowiono to prawo, na uniknięcie wydatków związanych z dodatkowym sporządzaniem aktów notarialnych.

Art. 8 projektu – stanowi, że ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, zaś część przepisów dotycząca przekształceń (art. 1 pkt 1 i 2 oraz art. 3 – 5) wchodzi w życie z dniem 30 grudnia 2009 r.

Projekt ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Projektowana ustawa nie podlega notyfikacji zgodnie z trybem przewidzianym w przepisach dotyczących sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414 oraz z 2009 r. Nr 42, poz. 337) projekt

ustawy został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury.

Po upływie wskazanego wyżej terminu nadsyłania uwag wpłynęło jedno zgłoszenie „Zainteresowania pracami nad projektem – zgłoszenie zmiany danych” od osoby fizycznej nie wykonującej zawodowej działalności lobbingowej.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

Cel wprowadzenia ustawy

Celem proponowanych zmian jest:

- zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w celu uwzględnienia skutków orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r. przez uzupełnienie i doprecyzowanie przepisów określających warunki własnościowych przekształceń spółdzielczych praw do lokali,
- przywrócenie regulacji umożliwiającej zawieranie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w formie pisemnej, wraz z wprowadzeniem regulacji uznającej czynności prawne, w wyniku których nastąpiło ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonane po dniu 31 lipca 2007 r. za ważne, niezależnie od ich formy,
- wprowadzenie regulacji określających obowiązki sądu w przypadku wystąpienia przez osobę uprawnioną do żądania ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego,
- przedłużenie do dnia 31 grudnia 2012 r. oraz poszerzenie zakresu możliwości przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- wyeliminowanie wątpliwości prawnych odnośnie do stosowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (...).

Podmioty, na które oddziałuje akt normatywny

Projektowana ustawa oddziałuje na spółdzielnie mieszkaniowe oraz ich członków.

Dzięki projektowanym regulacjom powinno nastąpić zwiększenie liczby umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz umów przeniesienia własności lokalu zawieranych między spółdzielnią a osobami uprawnionymi.

Ponadto projekt może oddziaływać na ożywienie rynku nieruchomości. Stworzona bowiem zostanie możliwość wprowadzenia do obrotu lokali objętych projektowaną regulacją uznającą za ważne czynności prawne, w wyniku których nastąpiło ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonane po dniu 31 lipca 2007 r., bez zachowania formy aktu notarialnego.

Zakres oceny skutków regulacji

Odnosnie do skutków społeczno-gospodarczych projektowanych przepisów dotyczących przedłużenia do dnia 31 grudnia 2012 r. oraz poszerzenia zakresu możliwości przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, należy się spodziewać pozytywnych opinii spółdzielni mieszkaniowych i ich członków oraz organizacji ich zrzeszających.

Oceniając wpływ regulacji proponowanej w art. 1 pkt 1 lit. a projektu, dotyczącej możliwości podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały określającej obowiązek wniesienia dodatkowej opłaty na perspektywy procesu przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własności lokalu, należy uwzględnić, że szacowana liczba lokali zajmowanych na warunkach prawa spółdzielczego lokatorskiego wg stanu na dzień 31 lipca 2007 r. wynosiła 935 tys.

Do dnia 31 grudnia 2008 r. spółdzielnie zrealizowały 35 tys. wniosków o przekształcenie tego prawa na prawo spółdzielcze własnościowe oraz 480 tys. wniosków o przekształcenie tego prawa na odrębną własność lokalu. Zatem wg stanu na dzień 31 grudnia 2008 r. w spółdzielniach pozostało ok. 420 tys. lokali będących przedmiotem prawa spółdzielczego lokatorskiego.

W dniu 31 grudnia 2008 r. w spółdzielniach oczekiwało na realizację 98 tys. wniosków o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na odrębną własność lokalu.

Szacuje się, że w 2009 r., w związku z orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego, zostanie złożonych ok. 120 tys. nowych wniosków o przedmiotowe przekształcenie, co spowoduje, że w trakcie tego roku zrealizowanych zostanie ok. 200 tys. wniosków.

Oznacza to, że na koniec 2009 r. pozostałoby ok. 200 tys. lokali zajmowanych na warunkach prawa spółdzielczego lokatorskiego, z czego:

- ok. 100 tys. z kredytem z wysokim zadłużeniem kredytowym spłacanym na podstawie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych oraz
- ok. 100 tys. lokali, w stosunku do których członkowie nie złożą z różnych przyczyn wniosków o przekształcenie.

Natomiast w odniesieniu do regulacji proponowanej w art. 1 pkt 3 lit. a projektu, dotyczącej spłaty nominalnej kwoty umorzenia lub dotacji w części przypadającej na lokal w przypadku przekształcania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność, szacuje się, że z uwagi na upływ przewidzianego w niej 15-letniego terminu w zdecydowanej większości przypadków będzie ona dotyczyć nie więcej niż kilku tysięcy osób.

Konsultacje społeczne

Projekt został przekazany w dniu 17 lutego 2009 r. do konsultacji z prośbą o zgłaszanie ewentualnych uwag i opinii w terminie do dnia 17 marca 2009 r. następującym organizacjom:

- 1) Krajowej Radzie Spółdzielczej w Warszawie,
- 2) Krajowemu Związkowi Rewizyjnemu SM w Warszawie,
- 3) Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych RP,
- 4) Spółdzielczemu Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu w Białymstoku,
- 5) Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu SM w Bydgoszczy,
- 6) Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu SM w Katowicach,
- 7) Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu SM w Krakowie,
- 8) Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu SM w Lublinie,
- 9) Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu SM w Opolu,
- 10) Ogólnopolskiemu Związkowi Rewizyjnemu Wiejskich SM,
- 11) Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu SM w Radomiu,
- 12) Podkarpackiemu Związkowi Rewizyjnemu SM w Rzeszowie,
- 13) Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu SM w Szczecinie,
- 14) Małopolskiemu Związkowi Rewizyjnemu SM,
- 15) Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu SM w Toruniu,

- 16) Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu SM w Zielonej Górze,
- 17) Narodowemu Bankowi Polskiemu,
- 18) Polskiemu Zrzeszeniu Lokatorów – Zarząd Główny,
- 19) Ogólnopolskiemu Ruchowi Ochrony Interesów Lokatorów,
- 20) Polskiej Unii Właścicieli Nieruchomości,
- 21) Ogólnopolskiemu Stowarzyszeniu Właścicieli Nieruchomości,
- 22) Unii Metropolii Polskich,
- 23) Krajowej Radzie Notarialnej,
- 24) Ogólnopolskiemu Porozumieniu Związków Zawodowych,
- 25) Krajowej Komisji Wykonawczej NSZZ „Solidarność”,
- 26) Krajowemu Związkowi Lokatorów i Spółdzielców z Konina.

W ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych 29 podmiotów nadesłało ok. 130 uwag, wniosków i propozycji. Zdecydowana większość z nich dotyczyła przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nieobjętych zakresem niniejszego projektu, w tym będących również przedmiotem wniosku o stwierdzenie ich niezgodności z Konstytucją RP zgłoszonego do Trybunału Konstytucyjnego przez grupę posłów.

Dopiero orzeczenie Trybunału w sprawie zgodności z Konstytucją RP kilkunastu przepisów, dotyczących ważnych aspektów funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, umożliwi przygotowanie projektu nowelizacji ustawy obejmującego znacznie szerszy zakres zmian niż ujęte w niniejszym projekcie.

W projekcie uwzględniono kilka uwag zgłoszonych do projektowanych przepisów, w tym m.in. uwagi odnoszące się do art. 3, 4 i 6 obecnego projektu.

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

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

Brak wpływu 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 spowodować zwiększenie zapotrzebowania na materiały budowlane i usługi remontowe.

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

Brak wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość.

Wpływ na sytuację i rozwój regionalny

Brak wpływu na sytuację i rozwój regionalny.

Zgodność z prawem Unii Europejskiej.

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.



URZĄD
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ
SEKRETARZ
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ
SEKRETARZ STANU

Mikołaj Dowgielewicz

Min.MD/1938/09/DP/JS

Warszawa, dnia 14 sierpnia 2009 r.

Pan
Maciej Berek
Sekretarz Rady Ministrów

Opinia o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw wyrażona na podstawie art. 9 pkt 3 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2a ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. Nr 106, poz. 494, z późn. zm.) przez Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej Mikołaja Dowgielewicza

Szanowny Panie Ministrze,

W związku z przedłożonym projektem (pismo nr RM-10-106-09) pozwalam sobie wyrazić następującą opinię:

Projektowana regulacja nie jest objęta zakresem prawa Unii Europejskiej.

Z poważaniem.

Do uprzejmej wiadomości:

Pan Cezary Grabarczyk
Minister Infrastruktury

SEKRETARZA RADY MINISTRÓW

2009-08-17

112919/09