

U S T A W A

z dnia

o spółdzielniach mieszkaniowych

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. 1. Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „spółdzielnią”, jest dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu lub domów jednorodzinnych.

2. Przedmiotem działalności gospodarczej spółdzielni może być:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 2) budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni, a także nieruchomościami wspólnymi w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 i z 1997 r. Nr 106, poz. 682).

3. Statut powinien określać, w których formach spośród wymienionych w ust. 2 spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą.

4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

5. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie.

6. W zakresie nie uregulowanym w ustawie do spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 i 133, poz. 654, z 1996 r. Nr 5, poz. 32, Nr 24, poz. 110 i Nr 43, poz. 189 oraz z 1997 r. Nr 32, poz. 183), z wyjątkiem przepisów o udziałach. Jednakże art. 36 § 3 zdanie 1 tej ustawy stosuje się odpowiednio.

Art. 2. 1. Pojęcia samodzielnego lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu, zwanych dalej „lokalami”, określa ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

2. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy jest również pracownia wynajęta twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

3. Domem jednorodziennym w rozumieniu ustawy jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego, które są przeznaczone do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludzi lub są przeznaczone na inne cele niż mieszkalne. Do domów jednorodziennych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali.

Art. 3. 1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

2. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna. Jednakże takiej osobie nie może przysługiwać spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.

Art. 4. 1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z 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 spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych lub praw odrębnej własności lokali, 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 wydania im lokali uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 lub 2.

4. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 8 i 9. Są oni ponadto obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które nie przynoszą pożytków i innych dochodów, a są przeznaczone do powszechnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

5. Członkowie spółdzielni są ponadto obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną i oświatowo - kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

6. Opłaty, o których mowa w ust. 1 - 5 są płatne miesięcznie z góry do 10 dnia miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.

7. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, z co najmniej miesięcznym wyprzedzeniem i ją uzasadnić. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w art. 32 i art. 33 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, a po jego wyczerpaniu - w drodze sądowej. Właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio w drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

8. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

9. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej.

10. Różnica między kosztami a przychodami działalności spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej działalności w roku następnym.

11. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża odpowiednio te fundusze.

Art. 5. Spółdzielnia wykonuje zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, a także nieruchomościami wspólnymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Art. 6. 1. Po wygaśnięciu uprawnienia do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

2. Statut powinien przewidywać termin, nie krótszy niż trzy miesiące, do opróżnienia lokalu po wygaśnięciu uprawnienia do zamieszkiwania w tym lokalu.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w razie wygaśnięcia uprawnienia do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu.

Art. 7. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej ustawie prawa i obowiązki członków spółdzielni, dotyczące zwłaszcza zawierania umów w sprawie budowy lokali, wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego, przekształcania spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu, rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali oraz uprawnień członka do zamiany lokalu, określają postanowienia statutu.

Rozdział 2

Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego

Art. 8. 1. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.

2. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

3. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

4. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

5. Do ochrony spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

6. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego wymaga zgody spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić wyrażenia takiej zgody bez uzasadnionej przyczyny.

7. Spółdzielnia może, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowić dla siebie odrębną własność lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.

Art. 9. 1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę w sprawie budowy lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy w sprawie ustanowienia spółdzielczego prawa do takiego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

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

2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej

różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do uczestniczenia w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie (art. 10 ust. 2) oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

4. W wypadku ulepszenia budynku członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.

5. Zasady udzielania spółdzielniom pomocy ze środków publicznych na budowę lokali mieszkalnych przeznaczonych do ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych praw do takich lokali są określane w odrębnych przepisach.

Art. 10. 1. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

2. W razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy (jego wniesioną część) zwaloryzowany, stosownie do postanowień statutu, według wartości rynkowej środka trwałego, stanowiącego odrębną nieruchomość lokalową, albo według wskaźników przeliczeniowych, stosowanych do urzędowej aktualizacji środków trwałych. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami (art. 9 ust. 3). Roszczenie o wypłatę wkładu (jego części) staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu (art. 6 ust. 1).

3. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

4. W wypadku niemożności wywiązania się przez członka ze spłaty przypadającej na niego części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, spółdzielnia, na warunkach określonych w statucie, może zwolnić takiego członka z długu z jednoczesnym przekształceniem z tym dniem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w najem tego lokalu. Spółdzielnia przysługuje roszczenie o zawarcie z członkiem umowy o przejęcie długu i przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w najem tego lokalu.

Art. 11. 1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego i po uzupełnieniu przez niego zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego do wysokości wkładu budowlanego oraz po dokonaniu spłaty wszelkich długów obciążających ten lokal, z zastrzeżeniem ust. 3, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z członkiem umowę w sprawie przekształcenia tego prawa w prawo odrębnej własności tego lokalu. Przepisy art. 17 ust. 1 i art. 20 stosuje się odpowiednio.

2. Spółdzielnia nie może żądać uzupełnienia wkładu budowlanego do wyższej kwoty niż przypadająca na dany lokal nominalna kwota umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, która podlega zwrotowi do budżetu państwa.

3. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka, przekształcić przysługujące mu spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności tego lokalu również w wypadku, gdy członek wprawdzie nie dokona spłaty długów obciążających jego lokal, ale w umowie w sprawie przekształcenia prawa zobowiąże się do obciążenia hipoteką wierzytelności przysługujących spółdzielni.

4. Umowa w sprawie przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności tego lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

5. Zasady rozliczeń z tytułu przekształcenia prawa określa statut spółdzielni, który w szczególności może przewidywać ulgi i bonifikaty dla członków oraz powinien przewidywać spłatę należności w ratach.

6. Statut może przewidywać, że w budynkach dla inwalidów, osób samotnych i w innych budynkach o specjalnym przeznaczeniu, w budynkach wybudowanych z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz w budynkach, w których wyłączną formą korzystania z lokali mieszkalnych jest spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, nie jest dopuszczalne przekształcanie tego prawa w prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Art. 12. 1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem powinien złożyć deklarację członkowską w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.

2. W razie niezłożenia deklaracji członkowskiej przez byłego małżonka w terminie określonym w § 1 spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu na piśmie dodatkowy termin, nie krótszy niż trzy miesiące, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.

Art. 13. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską; art. 12 ust. 2 stosuje się odpowiednio. Przepis ten nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

Art. 14. 1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w art. 12 ust. 2, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i o zawarcie umowy w sprawie ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w art. 13, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i o zawarcie umowy w sprawie ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy w sprawie ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego osobom wymienionym w ust. 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie tej umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 - 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

5. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w sytuacji określonej w ust. 3 staje się stroną umowy w sprawie budowy lokalu wiążącą osobę, której członkostwo ustało.

6. W razie wygaśnięcia roszczeń, o których mowa w ust. 3 lub braku uprawnionych osób wymienionych w tym ustępie w związku z ust. 2, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy (lub jego wniesioną część), zwaloryzowany na zasadach określonych w statucie.

7. W razie ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy w sprawie budowy lokalu osobom wymienionym w ust. 3 w związku z ust. 2 przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i o zawarcie tej umowy.

Art. 15. 1. Z dniem wykreślenia spółdzielni z rejestru po zakończeniu jej likwidacji albo postępowania upadłościowego istniejące w tym dniu spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 86, poz. 433 i Nr 133, poz. 654, z 1996 r. Nr 56, poz. 257 oraz z 1997 r. Nr 43, poz. 272, Nr 68, poz. 439 i Nr 111, poz. 723). Nabywcą budynku w okresie poprzedzającym wykreślenie spółdzielni z rejestru może być tylko inna spółdzielnia mieszkaniowa.

2. Były członek spółdzielni lub osoby wymienione w art. 14 ust. 1 lub 2 mogą w ciągu jednego roku od dnia wykreślenia spółdzielni z rejestru dochodzić roszczenia o zawarcie umowy w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokalu na zasadach określonych w art. 11.

Art. 16. W zakresie nie uregulowanym w niniejszej ustawie do spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, chyba że statut spółdzielni zawiera postanowienia korzystniejsze dla członków.

Prawo odrębnej własności lokalu

Art. 17. 1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę w sprawie budowy lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy w sprawie ustanowienia odrębnej własności takiego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

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

2. Umowa, o której mowa w ust. 1, na żądanie członka powinna być zawarta również z innymi, wskazanymi przez niego osobami, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

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

Art. 18. 1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 17 ust. 1, powstaje ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Taka ekspektatywa jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym (jego wniesioną częścią) przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę. Przepisy art. 22 stosuje się odpowiednio.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Art. 19. 1. W razie rozwiązania umowy w sprawie budowy lokalu lub ustania członkostwa w spółdzielni ekspektatywa odrębnej własności lokalu przechodzi na spółdzielnię. Umowa w sprawie budowy lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub spółdzielnię oraz ustania członkostwa w spółdzielni. W takim wypadku ekspektatywa odrębnej własności lokalu przechodzi na spółdzielnię. Spółdzielnia niezwłocznie ogłasza przetarg na zbycie ekspektatywy oraz zwraca uprawnionej osobie wartość ekspektatywy w takiej wysokości, jaką uzyskała w wyniku przetargu.

2. Wypowiedzenie przez członka umowy w sprawie budowy lokalu jest równoznaczne z wypowiedzeniem przez niego członkostwa w spółdzielni (art. 22 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze) z zachowaniem terminu i okresu wypowiedzenia określonych w statucie, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Rozwiązanie umowy w sprawie budowy lokalu nie wywołuje skutku w stosunku do innych osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie odrębnej własności lokalu (art. 17 ust. 2), a w wypadku umowy w sprawie budowy lokalu mieszkalnego - również w stosunku do małżonka i innych osób bliskich członka. Każda z tych osób powinna być niezwłocznie zawiadomiona przez spółdzielnię o wypowiedzeniu przez członka umowy lub ustaniu członkostwa i w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia, może złożyć deklarację członkowską. W razie sporu stosuje się odpowiednio art. 14 ust. 4 zdanie drugie i trzecie.

4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę w sprawie budowy lokalu w terminie na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego tylko w wypadku, gdy członek lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dokonał czynności prawnych lub faktycznych, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokalu wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby poważnie utrudnione. Przepisy ust. 3 stosuje się odpowiednio.

5. Osoba, która złożyła deklarację członkowską w wypadku określonym w ust. 4 w związku z ust. 3, a nie jest stroną umowy w sprawie budowy lokalu, staje się stroną tej umowy z chwilą przyjęcia w poczet członków spółdzielni.

6. Jeżeli postanowienia umowy w sprawie budowy wymagają zmiany, zwłaszcza w związku z przekształceniami podmiotowymi, o których mowa w ust. 3 - 5, oraz wypłatą przez spółdzielnię uprawnionej osobie wartości ekspektatywy odrębnej własności lokalu (ust. 1), każdej ze stron przysługuje roszczenie o zawarcie umowy uzupełniającej.

7. Umowa w sprawie zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu zawarta w okresie biegu wypowiedzenia umowy w sprawie budowy lokalu jest nieważna.

Art. 20. 1. Spółdzielnia jest obowiązana ustanowić na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej po jego wybudowaniu. Jednakże może ona ustanowić takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan przygotowania inwestycji do realizacji jest możliwe oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić także na rzecz małżonków albo osób, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Osoby wymienione w ust. 1 lub 2 są obowiązane pokryć koszty ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Art. 21. 1. Umowa w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może stanowić grunt zabudowany również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

Art. 22. 1. Prawo odrębnej własności lokalu może należeć do jednej lub wielu osób. Jeżeli prawo to należy do wielu osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W razie sporu stosuje się odpowiednio art. 14 ust. 4 zdanie drugie i trzecie.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

Art. 23. Właściciel lokalu mieszkalnego nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu, przy odpowiednim zastosowaniu przepisów art. 42 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze.

Art. 24. 1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach (art. 21 ust. 2) została wyodrębniona własność wszystkich lokali, większość właścicieli lokali liczona według liczby lokali może podjąć uchwałę o wydzieleniu się ze spółdzielni.

2. Rozliczenia między właścicielami, o których mowa w ust. 1, a spółdzielnią powinny być dokonane w umowie uwzględniającej odpowiednio przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze o podziale spółdzielni. W braku porozumienia każdej ze stron przysługuje roszczenie o zawarcie takiej umowy.

Art. 25. 1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach (art. 21 ust. 2) została wyodrębniona własność wszystkich lokali, a żaden z właścicieli nie jest członkiem spółdzielni, po ustaniu członkostwa ostatniego właściciela stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, chyba że następca prawny takiego właściciela w terminie czternastu dni od dnia ustania członkostwa złoży deklarację członkowską, pod rygorem wygaśnięcia roszczenia, o którym mowa w art. 22 ust. 2.

2. W razie ustania członkostwa w spółdzielni właściciela domu jednorodzinnego spółdzielnia może nadal wykonywać zarząd nieruchomością na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub jego następcą prawnym, chyba że taki następca w terminie czternastu dni od dnia ustania członkostwa złoży deklarację członkowską, pod rygorem wygaśnięcia roszczenia, o którym mowa w art. 22 ust. 2.

3. Do wzajemnych rozliczeń między spółdzielnią a właścicielami w wypadkach określonych w ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio art. 24 ust. 2.

Art. 26. W zakresie nie uregulowanym w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 4.

2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię analogicznie jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 25. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną (art. 18 - 33) nie stosuje się, z wyjątkiem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1a, które stosuje się odpowiednio.

3. Do podjęcia przez spółdzielnię czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli obliczanej według

stosunku udziałów w nieruchomości wspólnej. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:

- 1) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
 - 2) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
 - 3) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
 - 4) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
 - 5) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,
 - 6) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się.
5. Połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody większości właścicieli obliczanej według stosunku udziałów w nieruchomości wspólnej. W razie odmowy zainteresowany właściciel może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.
6. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli zamieszkujących w określonym budynku lub budynkach obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Rozdział 4

Zmiany w przepisach obowiązujących

Art. 27. W Kodeksie cywilnym w art. 244 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 1 skreśla się wyrazy „własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej”;

2) w § 2 skreśla się wyrazy „własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej oraz”.

Art. 28. W Kodeksie postępowania cywilnego wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 17 dodaje się pkt 6) w brzmieniu:

„6) o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale spółdzielni.”;

2) art. 982 § 3 skreśla się;

3) art. 1025 § 4 skreśla się.

Art. 29. W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147, z 1991 r. Nr 22, poz. 92 i Nr 115, poz. 496, z 1994 r. Nr 85, poz. 388, z 1996 r. Nr 107, poz. 499 oraz z 1997 r. Nr 117, poz. 752, Nr 137, poz. 926 i Nr 140, poz. 940) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 24¹ skreśla się;

2) w art. 25 w ust. 2 pkt 2 skreśla się, w pkt 3 wyraz „trzeci” zastępuje się wyrazem „drugi”, a w pkt 4 wyraz „czwarty” zastępuje się wyrazem „trzeci”;

3) w art. 26 ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Podstawą oznaczenia w księdze wieczystej lokalu (domu jednorodzinnego) budowanego przez spółdzielnię mieszkaniową w celu ustanowienia odrębnej własności jest zaświadczenie o położeniu i powierzchni lokalu, wydane przez spółdzielnię, oraz dane z ewidencji gruntów i budynków.

3. O założeniu księgi wieczystej dla lokalu (domu jednorodzinnego), o którym mowa w ust. 2, sąd prowadzący księgę wieczystą zawiadamia spółdzielnię.”.

4) w art. 65 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przedmiotem hipoteki może być także wierzytelność zabezpieczona hipoteką”.

Art. 30. W ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 i 133, poz. 654, z 1996 r. Nr 5, poz. 32, Nr 24, poz. 110 i Nr 43, poz. 189 oraz z 1997 r. Nr 32, poz. 183) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 26 § 2 otrzymuje brzmienie:

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

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

3) po art. 108 dodaje się art. 108¹ w brzmieniu:

„Art. 108¹. § 1. Członkowie spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo z częścią majątku spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą na podstawie uchwały podjętej większością głosów wystąpić do zarządu spółdzielni z żądaniem zwołania walnego zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu spółdzielni.

§ 2. Zarząd spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie przygotować dokumenty niezbędne do podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały o podziale oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.

§ 3. Walne zgromadzenie może podjąć uchwałę odmawiającą podziału tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej spółdzielni lub istotne interesy jej członków.

§ 4. W razie podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały odmawiającej podziału spółdzielni albo uchwały o podziale naruszającej istotne interesy członków występujących z żądaniem podziału członkowie, którzy wystąpili z takim żądaniem, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale.

§ 5. Przepis § 4 stosuje się odpowiednio w razie nierozpatrzenia przez walne zgromadzenie zgłoszonego przez członków żądania w terminie trzech miesięcy od dnia jego doręczenia.

§ 6. W razie podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały o podziale nie zawierającej wszystkich składników treści tej uchwały określonych w art. 108 § 2 członkowie zgłaszający żądanie podziału mogą wystąpić do zarządu spółdzielni z żądaniem zwołania walnego zgromadzenia w celu podjęcia uzupełniającej uchwały o podziale. Przepisy § 4 i 5 stosuje się odpowiednio.

§ 7. Przepisy § 2 - 6 stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy z żądaniem podziału występuje organ spółdzielni powołany do reprezentowania członków, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni.

§ 8. Uchwała walnego zgromadzenia o podziale spółdzielni zawierająca wszystkie składniki treści określone w art. 108 § 2 oraz prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę stanowią podstawę do dokonania stosownych wpisów w rejestrze i w księdze wieczystej.”;

4) w art. 125:

a) § 5 otrzymuje brzmienie:

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

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

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

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

5) dział IV w tytule II oraz art. 204 - 239 skreśla się;

6) art. 276 skreśla się.

Art. 31. W ustawie z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 1997 r. Nr 16, poz. 89, Nr 34, poz. 209 i Nr 137, poz. 926) wprowadza się następujące zmiany: 1) w art. 4 ust. 1 pkt 5) skreśla się wyraz „małym”;

2) w art. 16:

a) w ust. 1 wyrazy „W przypadku nabycia budynku mieszkalnego lub jego części, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz wynikających z przydziału spółdzielni mieszkaniowych: prawa do domu jednorodzinnego lub prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym:” zastępuje się wyrazami „W przypadku nabycia budynku mieszkalnego lub jego części albo lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość:”;

b) w ust. 2 pkt 2) po wyrazach „budynku mieszkalnego” dodaje się przecinek oraz wyrazy „domu jednorodzinnego”;

c) w ust. 2 pkt 3) wyrazy „nie dysponują spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu lub nie są właścicielami spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz wynikających z przydziału spółdzielni mieszkaniowych: prawa do domu jednorodzinnego lub prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym, a w razie dysponowania tymi prawami przekażą je zstępnym lub przekażą do dyspozycji spółdzielni” zastępuje się wyrazami „nie dysponują spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego, a w razie dysponowania tym prawem przekażą je zstępnym lub przekażą do dyspozycji spółdzielni”.

Art. 32. W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych Dz. U. z 1993 r. Nr 90, poz. 416, Nr 134, poz. 646 z 1994 r. Nr 43, poz. 163, Nr 113, poz. 547, Nr 126, poz. 626, Nr 90, poz. 419 i Nr 123, poz. 602, z 1995 r. Nr 5, poz. 25, Nr 133, poz. 654 i Nr 135, poz. 665, z 1996 r. Nr 25, poz. 113, Nr 87, poz. 395, Nr 137, poz. 638, Nr 138, poz. 642, Nr 147, poz. 686 i Nr 156, poz. 776 oraz z 1997 r. Nr 30, poz. 164, Nr 71, poz. 449, Nr 85, poz. 538, Nr 96, poz. 592, Nr 121, poz. 770, Nr 123, poz. 776, Nr 137, poz. 926, Nr 141, poz. 945 i Nr 143, poz. 955) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 10 ust. 1 pkt 8) lit. b) skreśla się;

2) w art. 21 ust. 1:

a) pkt 32) lit. a) otrzymuje brzmienie:

„a) w części wydatkowanej na nabycie w kraju, nie później niż w okresie dwóch lat od dnia sprzedaży, budynku mieszkalnego lub jego części, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, prawa do jednorodzinnej domu mieszkalnego, gruntu albo prawa wieczystego użytkowania gruntu pod budowę budynku mieszkalnego oraz na budowę, rozbudowę albo remont lub modernizację własnego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego,”;

b) w pkt 32) lit. b) wyrazy „spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu” zastępuje się wyrazami „spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego”;

c) w pkt 32a) lit. b) skreśla się;

3) w art. 27a w ust. 1:

a) w pkt 1) lit. c) wyrazy „przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu” zastępuje się wyrazami „przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego”;

b) w pkt 1) lit. g) otrzymuje brzmienie:

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

Art. 33. W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 i 1997 r. Nr 106, poz. 682) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 29 ust. 1 i ust. 1a otrzymują brzmienie:

„1. Zarząd jest obowiązany stosować dla nieruchomości wspólnej zasady rachunkowości określone dla jednostek nie prowadzących działalności gospodarczej, dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy oraz składać ze swojej działalności roczne sprawozdanie. Stosowanie zasad rachunkowości określonych dla jednostek nie prowadzących działalności gospodarczej nie dotyczy wypadków, w których zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1. W takim wypadku zarządca obowiązany jest, z zastrzeżeniem ust. 1a, stosować zasady rachunkowości właściwe dla prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej i odpowiednie dla własnej formy organizacyjno - prawnej.

„1a. Zarząd lub zarządca, któremu powierzono sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną, jest obowiązany, niezależnie od stosowanych zasad rachunkowości do prowadzenia dla nieruchomości wspólnej, odrębnej ewidencji kosztów i przychodów z tej nieruchomości, a także ewidencji zobowiązań danej wspólnoty i ewidencji wnoszonych przez właścicieli opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.”;

2) po art. 33 dodaje się art. 33a w brzmieniu:

„Art. 33a. Jeżeli w budynku lub budynkach objętych zakresem działania wspólnoty mieszkaniowej została wyodrębniona własność wszystkich lokali, zebranie właścicieli może większością głosów podjąć uchwałę o utworzeniu spółdzielni mieszkaniowej.”.

Art. 34. W ustawie z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 86, poz. 433 i Nr 133, poz. 654, z 1996 r. Nr 56, poz. 257, Nr 43, poz. 272 i Nr 68, poz. 439 oraz z 1997 r. Nr 111, poz. 723) w art. 42 ust. 5a wyrazy „spółdzielczego prawa do lokalu i prawa do domu jednorodzinnego” zastępuje się wyrazami „spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”.

Art. 35. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1995 r., Nr 133, poz. 654, z 1996 r. Nr 106, poz. 496 oraz z 1997 r. Nr 80, poz. 507 Nr 103, poz. 651, Nr 15, poz. 741 i Nr 140, poz. 939) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 8 ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.”; 2) w art. 20:

- a) w ust. 1 wyrazy „spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu” zastępuje się wyrazami „spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego”;
- b) w ust. 2 wyrazy „ani przydzielone na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu” skreśla się;
- c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Udzielenie spółdzielni mieszkaniowej kredytu, o którym mowa w art. 17 pkt 1, na finansowanie kosztów budowy mieszkań przydzielanych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego może nastąpić, jeżeli statut spółdzielni nie dopuszcza możliwości przekształcenia tego prawa w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Zmiana statutu w tym zakresie jest niedopuszczalna.”.

Art. 36. W ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1996 r. Nr 5, poz. 32 i Nr 106, poz. 496 oraz z 1997 r. Nr 80, poz. 508 i Nr 103, poz. 652) w art. 10 ust. 1 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w pkt 3 wyrazy „przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe” zastępuje się wyrazami „przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego”;
- 2) w pkt 5 wyrazy „spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członkowi spółdzielni przysługuje roszczenie o przekształcenie prawa do lokalu na własnościowe” zastępuje się wyrazami „spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego członkowi spółdzielni przysługuje roszczenie o przekształcenie tego prawa w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego”.

Art. 37. W ustawie z dnia 5 czerwca 1997 r. o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe (Dz. U. Nr 85, poz. 538) w art. 8 wprowadza się następujące zmiany: 1) pkt 2) otrzymuje brzmienie:

„2) uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego.”; 2) pkt 5) otrzymuje brzmienie:

„5) wniesienie wkładu budowlanego przeznaczonego na przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego.”.

Art. 38. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741) w art. 180 w ust. 1 pkt 2 skreśla się.

Przepisy przejściowe i końcowe

Art. 39. 1. Spółdzielnie, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były posiadaczami gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy oraz przed tym dniem wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków, na podstawie zezwolenia na budowę lub za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego, budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntami, stają się w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy użytkownikami wieczystymi gruntów w takim zakresie, w jakim grunty te są niezbędne do prawidłowego korzystania z budynków i innych urządzeń. 2. Spółdzielnia, o której mowa w ust. 1, nie ma obowiązku wniesienia pierwszej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

3. W dniu wejścia w życie niniejszej ustawy spółdzielnia staje się z mocy prawa nieodpłatnie właścicielem budynków i innych urządzeń, o których mowa w ust. 1.

4. Nabycie przez spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz prawa własności budynków i innych urządzeń stwierdza się odpowiednio decyzją wojewody, zarządzą gminy albo zarządu związku międzygminnego.

5. W decyzji, o której mowa w ust. 4, ustala się warunki użytkowania wieczystego, z zachowaniem zasad określonych w art. 62 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741) i w art. 236 Kodeksu cywilnego. Ostateczna decyzja stanowi podstawę wpisów w księdze wieczystej.

Art. 40. 1. Przepisy art. 39 stosuje się odpowiednio do spółdzielni, która w dniu wejścia w życie ustawy jest posiadaczem gruntów stanowiących własność osoby fizycznej albo osoby prawnej innej niż Skarb Państwa, gmina albo związek międzygminny. Grunty te stają się w dniu wejścia w życie ustawy z mocy prawa własnością Skarbu Państwa.

2. Nabycie przez Skarb Państwa własności gruntów, o których mowa w ust. 1 stwierdza się decyzją wojewody wydaną przy odpowiednim zastosowaniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741) w sprawie wywłaszczenia nieruchomości. Decyzja taka powinna ustalać odszkodowanie przysługujące dotychczasowemu właścicielowi.

3. Przepisy niniejszego artykułu nie uchybiają przepisom Kodeksu cywilnego o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Art. 41. 1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu oraz do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym, istniejące w dniu wejścia w życie ustawy, stają się z tym dniem z mocy prawa odpowiednio prawami odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu.

2. Z dniem wejścia ustawy w życie na rzecz spółdzielni powstają prawa odrębnej własności lokali, do których członkom przysługiwały prawa lokatorskie, a także innych lokali, z wyjątkiem lokali, o których mowa w ust. 1 i w art. 45.

3. Prawem związanym z odrębną własnością lokalu staje się udział we współwłasności nieruchomości, a jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste - udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu i udział we współwłasności budynku. Grunt stanowiący nieruchomość wspólną powinien umożliwiać prawidłowe korzystanie z budynków i innych niezbędnych urządzeń. Przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

4. Określenie wysokości udziałów, o których mowa w ust. 2, może nastąpić w umowie zawartej przez spółdzielnię z właścicielami lokali. Przepisy art. 21 stosuje się odpowiednio.

5. W wypadku gdy nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany co najmniej dwoma budynkami, przepisy ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio.

6. W okresie do dnia 30 czerwca 1999 r. wysokość przyszłych udziałów w nieruchomości wspólnej może być ustalona w uchwale rady nadzorczej spółdzielni podjętej z uwzględnieniem art. 3 ust. 1 - 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

7. Nabycie praw, o których mowa w ust. 1-3, podlega ujawnieniu w księdze wieczystej stosownie do przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

8. Księga wieczysta prowadzona dotychczas dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na ograniczonym prawie rzeczowym staje się hipoteką na nieruchomości.

9. Prawa odrębnej własności lokali są zbywalne również w okresie poprzedzającym ich ujawnienie w księgach wieczystych. Dowodem istnienia w tym okresie wymienionych praw jest zaświadczenie wydane przez spółdzielnię.

Art. 42. Spółdzielnia zachowuje uprawnienia właściciela lokali, właściciela (współwłaściciela) nieruchomości i użytkownika (współużytkownika) wieczystego gruntu w

takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:

- 1) udziały we współwłasności nieruchomości albo udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntów i udziały we współwłasności budynków, w takim zakresie, w jakim nie nastąpiło, na podstawie art. 41 lub art. 45, wyodrębnienie własności lokali na rzecz członków,
- 2) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami, z zastrzeżeniem pkt 1,
- 3) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego,
- 4) nieruchomości nie zabudowane.

Art. 43. 1. Niezwłocznie po wejściu w życie niniejszego artykułu spółdzielnia wystąpi do właściwego organu z wnioskiem w sprawie scalenia lub podziału nieruchomości, jeżeli ma to być konieczne do oznaczenia praw związanych z prawami odrębnej własności lokali.

2. Podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od istnienia i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Jednakże podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

4. Przepis art. 95 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio, z tym, że z wnioskiem w sprawie zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami może wystąpić również spółdzielnia.

5. Koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości ponosi Skarb Państwa. Jednakże gdy spółdzielnia nie wystąpi z wnioskiem, o którym mowa w ust. 1 lub 2, w terminie do dnia 30 czerwca 1999 r., koszty te ponosi spółdzielnia.

Art. 44. 1. Niezwłocznie po wejściu w życie niniejszego artykułu spółdzielnia jest obowiązana podjąć czynności związane z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków, jeżeli jest to konieczne do oznaczenia lokali oraz praw związanych z prawami odrębnej własności lokali w takim zakresie, w jakim grunt znajdujący się pod

budynkiem jest niezbędny do prawidłowego korzystania z niego, z zastrzeżeniem art. 41 ust. 4.

2. Koszty związane z czynnościami, o których mowa w ust. 1, w tym również uzasadnione koszty prac geodezyjnych, ponosi Skarb Państwa.

Art. 45. Prawo najmu lokalu użytkowego oraz prawo najmu garażu spółdzielczego istniejące w dniu wejścia w życie ustawy stają się z tym dniem z mocy prawa prawami odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu, jeżeli członek spółdzielni, nie będący członkiem najemca albo ich poprzednicy prawni ponieśli w pełnym zakresie nakłady na budowę takiego lokalu lub garażu. Przepisy art. 22 i art. 41 ust. 3 - 7 i 9 stosuje się odpowiednio.

Art. 46. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, który znajduje się w budynku stanowiącym własność spółdzielni, istniejące w dniu wejścia w życie ustawy, staje się z tym dniem z mocy prawa spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego.

Art. 47. Prawo najmu pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki istniejące w dniu wejścia w życie ustawy staje się z tym dniem z mocy prawa spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego.

Art. 48. Członkowie spółdzielni, których spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu i spółdzielcze prawa do lokalu użytkowego z mocy prawa stały się prawami odrębnej własności lokalu oraz członkowie, których lokatorskie prawa do lokalu stały się z mocy prawa spółdzielczymi prawami do lokalu mieszkalnego, są obowiązani do uczestniczenia w zakresie ich obciążającym w spłacie kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię.

Art. 49. Postępowanie wieczystoksięgowe, związane z przewidzianymi w art. 39 i 40 przemianami własnościowymi, jest wolne od opłat, jeżeli spółdzielnia złoży wniosek o założenie księgi wieczystej lub o dokonanie wpisu w takiej księdze w terminie czternastu dni od dnia, w którym decyzja, o której mowa w art. 39 ust. 4, stanie się ostateczna.

Art. 50. 1. Postępowanie wieczystoksięgowe, związane z przewidzianymi w art. 41 i 45 przemianami własnościowymi, jest wolne od opłat, jeżeli wniosek o założenie księgi

wieczyste] lub o dokonanie wpisu w takiej księdze zostanie złożony do dnia 31 grudnia 1999 r.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, może być złożony przez właściciela lokalu lub przez spółdzielnię. Przepisy art. 26 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ze zmianami wynikającymi z niniejszej ustawy, stosuje się odpowiednio.

3. Minister Sprawiedliwości dostosuje do niniejszej ustawy rozporządzenie z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 29, poz. 128 oraz z 1994 r. Nr 85, poz. 388 i Nr 136, poz. 711) oraz określi zasady i tryb podziału między poszczególne lokale hipotek obciążających w dniu wejścia ustawy w życie nieruchomości stanowiące własność spółdzielni.

Art. 51. W okresie postępowania związanego z podziałem spółdzielni przeniesienie własności rzeczy i innych praw majątkowych jest wolne od podatków, opłat skarbowych oraz opłat sądowych, z wyłączeniem opłat kancelaryjnych, jeżeli żądanie, o którym mowa w art. 108¹ § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, zostanie zgłoszone zarządowi spółdzielni do dnia 31 grudnia 1999 r.

Art. 52. 1. Minister Sprawiedliwości dostosuje do niniejszej ustawy rozporządzenie z dnia 12 kwietnia 1991 r. w sprawie taksy notarialnej (Dz. U. Nr 33, poz. 146, z 1992 r. Nr 21, poz. 89 i Nr 54, poz. 265, z 1994 r. Nr 130, poz. 654 i z 1997 r. Nr 47, poz. 313) zachowując dla umów dotyczących prawa odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego, w tym przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności tego lokalu, które podlegają przepisom niniejszej ustawy, wysokość taksy notarialnej obowiązującą dotychczas dla umów odnoszących się do własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

2. Minister Finansów dostosuje do niniejszej ustawy rozporządzenie z dnia 9 grudnia w sprawie opłaty skarbowej (Dz. U. Nr 136, poz. 705 i z 1996 r. Nr 82, poz. 381) zachowując dla umów dotyczących prawa odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego, w tym przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności tego lokalu, które podlegają przepisom niniejszej ustawy, wysokość opłaty skarbowej obowiązującą dotychczas dla umów odnoszących się do własnościowego spółdzielczego

prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

Art. 53. Przewidziane w niniejszej ustawie przemiany własnościowe nie dotyczą istniejących w dniu wejścia ustawy w życie praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków (art. 204 § 2 pkt 2 oraz art. 232 - 237 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze). Do takich praw z dniem wejścia ustawy w życie stosuje się przepisy dotychczasowe. Prawa te pozostają w szczególności, do czasu ustanowienia praw własności domów lub praw odrębnej własności lokali, prawami rzeczowymi ograniczonymi.

Art. 54. 1. Członek spółdzielni, który w dniu wejścia w życie ustawy zamieszkuje w mieszkaniu rotacyjnym należącym do tej spółdzielni, staje się z tym dniem najemcą tego mieszkania w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, a jeżeli przed tym dniem wniósł wymagany wkład mieszkaniowy - staje się osobą uprawnioną do spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w rozumieniu niniejszej ustawy.

2. Przepis ust. 1 nie narusza praw nabytych członka spółdzielni do zawarcia umowy w sprawie ustanowienia spółdzielczego prawa innego lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności takiego lokalu.

Art. 55. 1. Walne zgromadzenia spółdzielni istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy podejmą w terminie do dnia 30 września 1999 r. uchwały w sprawie przeznaczenia udziałów członkowskich.

2. Udziały mogą być w szczególności wypłacone członkom w wartości nominalnej lub przeznaczone na inne cele, określone w uchwale, o której mowa w ust. 1.

Art. 56. 1. Spółdzielnie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy dokonają zmian swoich statutów stosownie do wymagań tej ustawy i w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze. Zgłoszenia do rejestru tych zmian spółdzielnie dokonają najpóźniej do dnia 1 października 1999 r.

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. 57. 1. Członkowie spółdzielni mieszkaniowych lub ich spadkobiercy, którym przysługiwały prawa do lokali w budynkach nie zwróconych spółdzielniom lub przejętych na własność Państwa na podstawie przepisów uchwały nr 484 Rady Ministrów z dnia 9 grudnia 1957 r. w sprawie ustalenia wykazów budynków w spółdzielni mieszkaniowej podlegających przejęciu na własność Państwa, uchwały nr 140 Rady Ministrów z dnia 6 maja 1958 r. w sprawie warunków i trybu przejęcia niektórych budynków spółdzielni mieszkaniowych na własność Państwa i zasad rozliczeń z tego tytułu (Mon. Pol. Nr 39, poz. 227) lub uchwały nr 311 Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 1965 r. w sprawie przejęcia niektórych budynków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego na własność Państwa, zasad rozliczeń z tego tytułu oraz uregulowania innych spraw z zakresu spółdzielni budownictwa mieszkaniowego (Mon. Pol. Nr 71, poz. 406), mogą żądać przyznania bonów reprivatyzacyjnych na zasadach i w trybie określonych w ustawie o reprivatyzacji i rekompensatach.

2. Osoby wymienione w ust. 1 mogą żądać przyznania bonów reprivatyzacyjnych w wysokości odpowiadającej obecnej wartości rynkowej przejętych przez Państwo praw do osobom odszkodowanego przy uwzględnieniu stosunku tego odszkodowania do wartości rynkowej przejętych praw w dniu ich przejęcia.

3. Osoby wymienione w ust. 1 mogą założyć spółdzielnię mieszkaniową na zasadach określonych w ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze. Taka spółdzielnia może żądać zwrotu utraconego mienia w naturze na zasadach określonych w ustawie o reprivatyzacji i rekompensatach. W razie zwrotu mienia przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się.

Art. 58. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 lipca 1999 r., z wyjątkiem art. 30 pkt 1-4, art. 39, art. 40, art. 41 ust. [5] [6], art. 43, art. 44, art. 49, art. 50 ust. 3, art. 51 i art. 52, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1999 r. oraz art. 57, który wchodzi w życie z dniem wejścia w życie ustawy o reprivatyzacji i rekompensatach.

Uzasadnienie

1. Na przełomie lat sześćdziesiątych i siedemdziesiątych spółdzielnie mieszkaniowe zaczęły - w wyniku ówczesnych decyzji politycznych - przejmować od Państwa zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności. Budownictwo kwaterunkowe zaczęło praktycznie zamierać, zaś spółdzielnie mieszkaniowe stawały się faktycznymi monopolistami. W latach osiemdziesiątych, a więc w „szczytowym” okresie gospodarki nakazowo - rozdzielczej, została utrwalona i wzmocniona pozycja monopolistyczna spółdzielczości mieszkaniowej. Ponadto należy podkreślić, że w tym okresie, w związku z ogólną sytuacją gospodarczą kraju, nastąpiło załamanie się spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego. Do takiej sytuacji zostały dostosowane przepisy obecnie obowiązującego prawa spółdzielczego (art. 204 - 239 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, Dz. U. Nr 30, poz. 210 ze zm.; obecny tekst jednolity: Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) w części dotyczącej spółdzielni mieszkaniowych. Spełniały one w szczególności istotną wówczas funkcję reglamentacyjną, która wyrażała się w przyjęciu m. in. następujących zasad:

- a) określania kolejności przydziału lokalu mieszkalnego w zależności od tzw. stażu członkowskiego (art. 205),
- b) jednego lokalu spółdzielczego dla jednej osoby lub małżonków (art. 206),
- c) ograniczenia prawa do lokalu dla osób małoletnich (art. 207),
- d) ograniczenia wielkości przydzielanego lokalu (art. 214),
- e) jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 215),
- f) ograniczenia wynajmowania i oddawania w bezpłatne używanie lokali spółdzielczych (art. 217),
- g) pozbawienia prawa uzyskania przydziału osoby, która zbyła własnościowe prawo do lokalu (art. 225),
- h) ograniczenia zbywalności i dziedziczenia własnościowego prawa do lokalu (art. 223 i 228).

Monopolistyczne spółdzielnie mieszkaniowe były, i zresztą są nadal, często wielkimi organizacjami, liczącymi niekiedy nawet po kilkadziesiąt tysięcy członków. Sytuacji tej nie zmieniło w zasadniczy sposób wprowadzenie w ustawie z dnia 20 stycznia 1990 r. o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości (Dz. U. Nr 6, poz. 36 ze zm.) ułatwień w zakresie podziału spółdzielni.

2. Dnia 7 lipca 1994 r. została uchwalona ustawa o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 90, poz. 419). Celem tej ustawy było dostosowanie prawa spółdzielczego do nowych warunków politycznych i społecznych, a zwłaszcza ekonomicznych, wynikających z wprowadzania reguł gospodarki rynkowej. Niemal całkowicie zmieniono przepisy ogólne o spółdzielni i jej statucie (art. 1 - 5) oraz o gospodarce spółdzielni (art. 67 - 90), a także o związkach spółdzielczych i o Krajowej Radzie Spółdzielczej. W nieco mniejszym stopniu znowelizowano przepisy o organach spółdzielni i o lustracji. Niewielkie zmiany wprowadzono w przepisach o zakładaniu i rejestrowaniu spółdzielni, o członkostwie oraz o łączeniu się, podziale, likwidacji i upadłości spółdzielni. W istotny sposób zmodyfikowano przepisy tzw. części szczególnej ustawy - Prawo spółdzielcze, w tym przepisy o spółdzielniach produkcji rolnej i o spółdzielniach mieszkaniowych, a w mniejszym zakresie - o spółdzielniach pracy.

W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. przyjęto też szereg nowych rozwiązań w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych. Rozwiązania te w pewnym stopniu zmiernają, podobnie jak inne przepisy tej ustawy, do dostosowania prawnych podstaw działania spółdzielni mieszkaniowych do warunków gospodarki rynkowej. Trudno wszakże oprzeć się wrażeniu, że przepisy rozważanej ustawy w tym zakresie stanowią jej najłabszą część, której poziom odbiega od uchwalonych w tym samym czasie ustaw o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o własności lokali (też zresztą nie pozbawionych wad). W zmienionych przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych trudno byłoby znaleźć wyraźną i jednoznaczną koncepcję. Można sądzić, że autorom tych przepisów chodziło przede wszystkim o doraźne zmiany dostosowujące działalność spółdzielni mieszkaniowej do obecnych warunków ekonomicznych i społecznych. Zapewne jednak umknęła z ich pola widzenia konieczność zapewnienia silniejszej niż dotychczas ochrony praw członków tych spółdzielni, z kilkoma wszakże wyjątkami, zwłaszcza związanymi z:

- a) uchynieniem w odniesieniu do prawa własnościowego art. 206, który przewidywał zakaz przysługiwania jednej osobie lub małżonkom prawa do więcej niż jednego lokalu mieszkalnego; dotychczasowy zakaz utrzymano jednak w nowym art. 218a w odniesieniu do dwóch lub więcej lokatorskich praw do lokalu, co jest regulacją niezrozumiałą;
- b) uchynieniem dotychczasowego art. 214 określającego wielkość przydzielanego lokalu mieszkalnego;
- c) zmianą definicji wkładu mieszkaniowego (art. 218 § 3), którym obecnie jest kwota (częściowo wpłacona w postaci zaliczki przed przydziałem lokalu, a następnie spłacana w ratach bądź nawet jednorazowo) stanowiąca różnicę między pełnym kosztem budowy przypadającym na dany lokal a kwotą umorzenia kredytu;
- d) uchynieniem art. 225, który umożliwiał wprowadzenie w statucie postanowienia pozbawiającego członka spółdzielni możliwości uzyskania przydziału lokalu w razie uprzedniego zbycia własnościowego prawa do lokalu;
- e) wzmocnieniem ochrony spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego (art. 238);
- f) przekształceniem praw do garaży w spółdzielcze prawa do lokali użytkowych (art. 239; nie uległo natomiast żadnym przekształceniom prawo najmu garażu, choćby garaż został wybudowany ze środków własnych członka spółdzielni).

Efektom jest regulacja częściowa i ułomna, zawierająca rozwiązania nie dostosowane do dwóch wyżej wymienionych, nowoczesnych ustaw. Znowelizowane przepisy poza tym niekiedy pozostają w wyraźnej kolizji z innymi przepisami ustawy - Prawo spółdzielcze, których nie zmieniono, a które pochodzą z okresu gospodarki nakazowo - rozdzielczej i reglamentacji mieszkań.

Nie ulega więc wątpliwości, że przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze po wspomnianej zmianie w dalszym ciągu muszą być uznane za pochodzące z minionej epoki systemu nakazowo - rozdzielczego i gospodarki reglamentowanej. Są one nie tylko niedostosowane do reguł gospodarki rynkowej, ale ponadto nadal nie zapewniają członkom spółdzielni i innym zainteresowanym osobom choćby dostatecznej ochrony ich praw majątkowych. Aktualny pozostaje ukształtowany jeszcze w 1961 r. układ stosunków własnościowych, w którym właścicielem w znaczeniu cywilnoprawnym pozostaje spółdzielnia, zaś członkom przysługują tylko prawa rzeczowe ograniczone (w wypadku praw własnościowych) lub obligacyjne (w wypadku praw lokatorskich) do zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych. Konsekwencją tego są zwłaszcza istotne ograniczenia w zakresie korzystania przez członków z przydzielonych im lokali oraz rozporządzania prawami do tych lokali (np. zbywania i wynajmowania) i dziedziczenia tych praw.

5. W tej sytuacji niezbędne jest wprowadzenie takiej regulacji prawnej, która byłaby dostosowana do zachodzących w kraju zmian - w sferze politycznej, społecznej, a zwłaszcza ekonomicznej. Powinny to być przy tym zmiany radykalne, prowadzące do przekształceń systemowych, a nie tylko poprawiające obecnie obowiązujące prawo.

Zgodnie z art. 79 ust. 5 utrzymanych w mocy przepisów Konstytucji z 1952 r. „Rzeczpospolita Polska (...) przy współudziale obywateli rozwija i popiera różne formy budownictwa mieszkaniowego, a szczególnie budownictwa spółdzielczego (...)”. Przepis ten był więc dostosowany do opisanej wyżej quasi-monopolistycznej pozycji spółdzielczości mieszkaniowej w minionych latach. Obecnie w nowej Konstytucji z dnia 2 kwietnia 1997 r. w art. 75 ust. 1 podkreślono m. in., że „Władze publiczne (...) popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania”. Zniesiono więc uprzywilejowaną dotychczas pozycję spółdzielczości mieszkaniowej, podkreślając zarazem dążenie do uzyskania przez obywateli własnych mieszkań, a więc przede wszystkim takich mieszkań, do których obywatelom przysługuje tytuł własności. W przepisach powołanego artykułu (również ust. 2) wprowadza się rozróżnienie dwóch rodzajów praw przysługujących obywatelom do mieszkań: prawo własności oraz inne prawa. Obywatele, którym przysługują tytuły prawne do zajmowanych mieszkań, dzielą się więc na właścicieli i lokatorów. Pierwszym z nich przysługuje do mieszkania tytuł własności, drugim zaś przysługują inne tytuły prawne. W tym podziale członkowie spółdzielni, którym przysługują prawa lokatorskie albo prawa własnościowe, zajmują bez wątpienia pozycję lokatorów. W odniesieniu do członków, którym przysługują prawa własnościowe, traktowanie ich jako lokatorów (skoro właścicielem jest spółdzielnia!), dalsze utrzymywanie takiej sytuacji wydaje się niedopuszczalne. Wspomnianą zasadę konstytucyjną można zatem odczytać jako wyraz woli ustawodawcy zmierzającej do przekształcenia własnościowych spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności lokali.

Proponuje się uchwalenie odrębnej ustawy dotyczącej spółdzielni mieszkaniowych przy jednoczesnym uchyleniu przepisów ustawy - Prawo spółdzielcze o tych spółdzielniach (art. 204 - 239). Przyjęcie takiej regulacji zamiast kolejnej nowelizacji wynika przede wszystkim z następujących założeń. Po pierwsze spółdzielnie mieszkaniowe w istotny sposób różnią się od pozostałych spółdzielni. Nie prowadzą one działalności zarobkowej, nie tworzą zatem nadwyżki bilansowej, przeznaczonej między innymi do podziału między członków. Ewentualne przychody z działalności spółdzielni mieszkaniowej mogą natomiast być pośrednio dzielone między członków w takim znaczeniu, że mogą wpływać na obniżenie obciążających członków opłat eksploatacyjnych. Po drugie inaczej przedstawia się w spółdzielniach mieszkaniowych i pozostałych spółdzielniach kwestia tzw. ograniczonej odpowiedzialności członków. W innych niż mieszkaniowe spółdzielniach w pełni obowiązuje zasada ograniczonej odpowiedzialności członków za zobowiązania spółdzielni (podobnie jak w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością i w spółkach akcyjnych), tj. odpowiedzialności do wysokości zadeklarowanych udziałów. W konsekwencji przyjęcia tej zasady członkowie nie odpowiadają swoimi majątkami osobistymi za zobowiązania spółdzielni. W spółdzielniach mieszkaniowych formalnie również obowiązuje wspomniana zasada. Jednakże w istocie jej zaprzeczeniem jest sformułowanie obecnego art. 208 ustawy - Prawo spółdzielcze, stosownie do którego członkowie spółdzielni mieszkaniowych uczestniczą również „w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów”. Podobnej treści przepis proponuje się wprowadzić również w nowej ustawie. Proponuje się także zniesienie w spółdzielniach mieszkaniowych instytucji udziałów członkowskich, które obecnie w istocie spełniają funkcję podobną do wpisowego, w istocie zaś w ogóle nie mają wpływu na zakres odpowiedzialności członków. Poza tym nie ma w Polsce takiej spółdzielni mieszkaniowej, w której, po zmianie statutu w zakresie zwiększenia wysokości udziału, żądano by od członków uzupełnienia dotychczasowych udziałów do nowej wysokości. Po trzecie w ogólnych przepisach dotyczących spółdzielni wyraźna jest tendencja do ograniczania liczby przepisów bezwzględnie obowiązujących, a zwiększania przepisów względnie obowiązujących, tzn. odsyłających w istocie do regulacji statutowych. W przepisach o spółdzielniach mieszkaniowych, przynajmniej obecnie i przynajmniej w odniesieniu do praw majątkowych członków, musi występować tendencja odwrotna, polegająca na zapewnieniu ochrony tych praw bezpośrednio w ustawie. Po czwarte, jak wyżej wspomniano, zmiany podstaw prawnych funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych powinny być radykalne, a nie - jak to dotychczas czyniono - „kosmetyczne”. W tej sytuacji niemal wszystkie wymienione przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze powinny być zastąpione nowymi.

W projekcie nowej ustawy przyjmuje się następujące, podstawowe rozwiązania.

6. Liczne spółdzielnie mieszkaniowe mają nie uregulowaną sytuację prawną gruntów, z których korzystają. Grunty te, na których często znajdują się całe osiedla mieszkaniowe, stanowią własność Skarbu Państwa, a obecnie częściej właściwych gmin, ale nie zostały spółdzielniom mieszkaniowym formalnie oddane w użytkowanie wieczyste. Zdarza się też, że grunty, z których korzystają spółdzielnie mieszkaniowe, są własnością prywatną. W obu wypadkach znajdujące się na takich gruntach budynki mieszkalne oraz inne urządzenia nie stanowią własności spółdzielni mieszkaniowych, ale - zgodnie z zasadą *superficies solo cedit* - są częściami składowymi gruntów państwowych, komunalnych albo prywatnych (zob. art. 48 Kodeksu cywilnego). Niejasny jest w konsekwencji status prawny znajdujących się we wspomnianych budynkach lokali mieszkalnych i użytkowych. Rozważana sytuacja nie została uregulowana w przepisach ustawy z dnia 7 października 1992 r. zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 91, poz. 455; obecnie zob. art. 204 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), która „uwłaszczyła” wszystkie spółdzielnie z wyjątkiem spółdzielni mieszkaniowych. Częściowe rozwiązanie tej sytuacji znalazło się w ustawie z dnia 10 czerwca 1994 r. zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz niektóre inne ustawy (Dz. U. Nr 84, poz. 384 i Nr 123, poz. 601; obecnie zob. art. 208 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami). Przewidziane tam regulacje należy jednak uznać za zdecydowanie nie wystarczające. W szczególności nie zaproponowano rozstrzygnięcia sytuacji, w której spółdzielnie mieszkaniowe budowały na gruntach prywatnych. W wypadku zaś, gdy spółdzielnie budowały na gruntach państwowych lub komunalnych, wątpliwe jest przyznanie im tylko roszczenia cywilnoprawnego, zwłaszcza, że roszczenie takie i tak im już przysługuje zgodnie z art. 231 kodeksu cywilnego.

Należy zatem zaproponować rozwiązanie radykalne, analogiczne do wcześniejszego uwłaszczenia państwowych osób prawnych (w dniu 5 grudnia 1990 r.). W dniu wejścia w życie ustawy spółdzielnie mieszkaniowe, które korzystają z gruntów bez tytułu prawnego, stawałyby się z mocy prawa użytkownikami wieczystymi tych gruntów. Natomiast grunty prywatne w dniu wejścia w życie projektowanej ustawy stawałyby się własnością Skarbu Państwa, zaś spółdzielnie mieszkaniowe - użytkownikami wieczystymi, a dotychczasowym właścicielom przysługiwałoby odszkodowanie takie jak w wypadku wywłaszczenia nieruchomości. W tym ostatnim wypadku mielibyśmy do czynienia w istocie ze swoistym aktem nacjonalizacyjnym. Proponowane rozwiązanie byłoby wszakże wyjątkowo korzystne nie tylko dla spółdzielni mieszkaniowych (a więc dla członków tych spółdzielni), ale również dla dotychczasowych właścicieli prywatnych, którzy i tak nie mogliby korzystać z gruntów zabudowanych budynkami, a nawet całymi osiedlami, otrzymywaliby zaś godziwe odszkodowania (zob. art. 128 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

7. Istniejące w dniu wejścia w życie ustawy spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych podlegałyby z tym dniem przekształceniu w prawa odrębnej własności takich lokali. Z prawnego punktu widzenia prawa rzeczowe ograniczone przekształcałyby się w prawa własności (o różnicy między tymi prawami zob. niżej tabelę). Z punktu zaś widzenia ekonomicznego część funduszu zasobowego spółdzielni byłaby przenoszona na jej członków. W obu ujęciach proponowane zmiany odpowiadałyby zmianom ogólnych przepisów ustawy - Prawo spółdzielcze, które już nastąpiły w odniesieniu do innych spółdzielni niż mieszkaniowe. Po pierwsze, według art. 3 ustawy - Prawo spółdzielcze własność spółdzielcza jest prywatną własnością członków. Po drugie, zgodnie z ustawą z dnia 30 sierpnia 1991 r. o waloryzacji udziałów członkowskich w spółdzielniach i zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 83, poz. 373 ze zm.) 50 % funduszu zasobowego spółdzielni mogło być przeznaczone na waloryzację udziałów członkowskich. Proponowane zmiany doprowadzą do pełnego zrównania ochrony dotychczasowego własnościowego prawa do lokalu z prawem odrębnej własności lokalu.

Podkreślić należy, że chociaż oba wspomniane prawa tak znacznie różnią się pod względem prawnym, to z ekonomicznego punktu widzenia w istocie nie ma między nimi różnic; w szczególności mają one w istocie tę samą wartość rynkową. Jednocześnie nastąpiłoby zerwanie z dwiema zasadami, których utrzymywanie w warunkach gospodarki rynkowej staje się niemożliwe: z zasadą nierozzerwalnego związku między własnościowym prawem do lokalu a członkostwem w spółdzielni oraz z zasadą, zgodnie z którą własnościowe prawo do lokalu może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków (zasada jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu - obecnie art. 215 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze).

Podobnym przekształceniom własnościowym podlegałyby istniejące w dniu wejścia w życie projektowanej ustawy prawa najmu lokalu użytkowego lub garażu oraz tzw. spółdzielcze prawo do garażu, jeżeli członek spółdzielni lub najemca wybudował taki lokal lub garaż ze środków własnych.

Proponowane przekształcenia sprowadzają się w istocie do reprivatyzacji mienia w stosunku do członków tych spółdzielni własnościowych, które istniały przed wejściem w życie ustawy z 1961 r., w tym zwłaszcza spółdzielni przedwojennych. W takich spółdzielniach członkom najczęściej przysługiwały prawa odrębnej własności lokali (zob. też niżej pkt 12).

8. Projektowana ustawa nie zawiera natomiast systemowych zmian w odniesieniu do tzw. lokatorskiego prawa do lokalu, które proponuje się nazwać spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego. Przewidziane w projekcie modyfikacje sprowadzają się przede wszystkim do wprowadzenia regulacji zwiększających ochronę tego prawa w porównaniu z ochroną praw najmu podlegających ustawie o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Proponuje się zatem przede wszystkim zapewnienie temu prawu ochrony takiej jak prawu własności i ograniczenie dopuszczalnych wypadków odmowy przez spółdzielnię wyrażenia zgody na wynajęcie lokalu lub oddanie go w bezpłatne używanie. Proponuje się także istotne zmiany w zakresie uprawnień przysługujących byłym członkom i innym osobom w razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Sprowadzają się one przede wszystkim do zerwania związku między pojęciami wkładu mieszkaniowego i zadłużenia spółdzielni z tytułu kredytów (wraz z odsetkami) zaciągniętych na budowę lokali lokatorskich. Obecnie obowiązujące rozwiązania mogą bowiem prowadzić do absurdalnych sytuacji, w których osoba uprawniona po

wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu nie tylko nie otrzymywałaby zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, ale w dodatku musiałaby jeszcze zapłacić spółdzielni określoną kwotę (ujemny wkład mieszkaniowy, będący konsekwencją „pułapki kredytowej”).

9. Projekt ustawy zawiera propozycję ponownego zamieszczenia w ustawie przepisów, wzorowanych na art. 9 ustawy z dnia 20 stycznia 1990 r. o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości, umożliwiających tzw. podział spółdzielni mieszkaniowej na wniosek mniejszości. Przywrócenie takich przepisów, które - podobnie jak przepisy wspomnianego art. 9 ustawy z dnia 20 stycznia 1990 r. - obowiązywałyby czasowo, będzie stanowiło istotny instrument prawny, przyczyniający się do decentralizacji i demonopolizacji spółdzielni, w tym zwłaszcza mieszkaniowych. Proponowane przepisy uwzględniają praktykę spółdzielczą i sądową, powstałą na tle stosowania wspomnianego art. 9.

10. W rezultacie proponowanych zmian spółdzielnia mieszkaniowa zachowa swoje dotychczasowe prawa rzeczowe do gruntów i nieruchomości budynkowych w takim zakresie, w jakim nie nastąpi wyodrębnienie własności poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych. Przykładowo więc spółdzielnia zachowa prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynku, w którym znajdują się wyłącznie jej pomieszczenia biurowe lub gospodarcze albo takie lokale użytkowe, które nie zostały przydzielone członkom spółdzielni (np. pawilony handlowe). Spółdzielnia zachowa też prawo współużytkowania wieczystego gruntu i prawo współwłasności budynku mieszkalnego w takim zakresie, w jakim w tym budynku znajdują się lokale mieszkalne, do których członkom przysługują spółdzielcze prawa do lokali spółdzielczych, czyli obecnie - prawa lokatorskie. W odniesieniu zaś do nieruchomości wspólnych członków spółdzielnia będzie wykonywała funkcję zarządcy (administratora), i to niezależnie od tego, czy poszczególni właściciele lokali będą, czy nie będą jej członkami. W związku z tym należy podkreślić, że w rozważanym zakresie projektowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zawiera rozwiązania niezależne od tych, które zostały przyjęte w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.). W szczególności więc właściciele lokali będą mieli wpływ na zarząd nieruchomością wspólną tylko wtedy, gdy będą członkami spółdzielni. Będą oni ponosili pełne koszty zarządu wykonywanego przez organy spółdzielni. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej będą służyły pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem również na korzyść właścicieli nie będących członkami. Natomiast pożytki i inne przychody z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni będą wpływały na obniżenie wysokości opłat eksploatacyjnych tylko w zakresie obciążającym członków. Takie rozwiązanie będzie zachęcało właścicieli lokali do wstępowania do spółdzielni. W konsekwencji proponuje się przyznanie właścicielom roszczenia o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

11. Obecnie występująca w przepisach ustawy - Prawo spółdzielcze konstrukcja przydziału lokalu kojarzy się raczej z decyzją administracyjną niż z umową cywilnoprawną. Dotychczas zresztą mogła ona w oczywisty sposób świadczyć o istnieniu władztwa spółdzielni mieszkaniowej nad jej członkami mimo formalnie istniejącej równości. Orzecznictwo Sądu Najwyższego i doktryna wprawdzie dawno już rozstrzygnęły, że w istocie przydział jest tylko oświadczeniem woli spółdzielni prowadzącym do powstania stosunku spółdzielczego prawa do lokalu. W projektowanej ustawie pojęcie przydziału lokalu proponuje się zastąpić pojęciem umowy zawieranej przez spółdzielnię z jej członkiem w przedmiocie dostarczenia lokalu. W pierwszej kolejności spółdzielnia zawierałaby z członkiem umowę w sprawie budowy lokalu, w której w szczególności zobowiązywałaby się do ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu albo spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i wydania lokalu, a członek zobowiązywałby się do objęcia lokalu i wniesienia wkładu w wysokości odpowiadającej pełnym kosztom budowy przypadającym na lokal (wkład budowlany w wypadku prawa odrębnej własności lokalu) albo części kosztów budowy (wkład mieszkaniowy w wypadku spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego). Zasadniczemu przekształceniu uległoby pojęcie wkładu budowlanego. Taki wkład byłby w istocie równoznaczny z ceną nabycia lokalu i przestawałby istnieć jako odrębna kategoria prawna z chwilą spełnienia świadczenia przez członka spółdzielni. Wkład budowlany byłby związany, przed ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu, z ekspektatywą tego prawa, która byłaby zbywalna, podlegała dziedziczeniu oraz egzekucji.

Wniesienie wkładu budowlanego lub mieszkaniowego pozostaje podstawowym obowiązkiem majątkowym członka spółdzielni. Obok tego członek jest obowiązany spełniać świadczenie okresowe w postaci wnoszenia tzw. opłat eksploatacyjnych. W obecnej praktyce spółdzielczej i sądowej wiele wątpliwości budzi problem możliwości kwestionowania przez członka wysokości wspomnianych opłat. W związku z tym proponuje się przyjęcie rozwiązań zobowiązujących spółdzielnię do przedstawiania członkom i właścicielom nie będącym członkami kalkulacji opłat i uprawniających te osoby do kwestionowania podwyżki opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym.

12. Wydana na podstawie ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych (Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 228) uchwała nr 311 Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 1965 r. w sprawie przejęcia niektórych budynków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego na własność Państwa, zasad rozliczeń z tego tytułu oraz uregulowania niektórych innych spraw z zakresu spółdzielni budownictwa mieszkaniowego (Mon. Pol. Nr 71, poz. 406), podobnie jak dwie poprzedzające ją uchwały, wprowadziła następujące rozwiązania:

- a) zawierała wykaz budynków spółdzielni, które ze względu na potrzeby publiczne nie mogły być zwrócone spółdzielniom lub podlegały przejęciu na własność Skarbu Państwa (§ 1 - ogółem 14 budynków w Warszawie należących do 10 spółdzielni);
- b) umożliwiała członkom tych spółdzielni, które przewłaszczyły na odrębną własność część lokali wybudowanych przed dniem 21 listopada 1945 r., przeniesienie w ciągu 2 lat od wejścia w życie uchwały na spółdzielnię własności lokali w zamian za spółdzielcze prawa do lokali (§ 12 ust. 1 - ogółem 12 budynków należących do 8 spółdzielni), pod sankcją przejścia lokali na własność Państwa (§ 12 ust. 3);
- c) umożliwiała członkom tych spółdzielni, które przewłaszczyły na odrębną własność wszystkie lokale wybudowane przed dniem 21 listopada 1945 r., utworzenie spółdzielni budownictwa mieszkaniowego i przeniesienie na rzecz tych spółdzielni własności lokali w zamian za spółdzielcze prawa do lokali (§ 12 ust. 2 - ogółem 4 budynki należące do 4 spółdzielni), pod sankcją przejścia lokali na własność Państwa (§ 12 ust. 3).

Na podstawie wspomnianej uchwały członkowie 10 spółdzielni mieszkaniowych utracili prawa odrębnej własności lokali znajdujących się w 14 budynkach. W tym zakresie proponuje się przyjęcie rozwiązań prawnych nawiązujących do powstającego równolegle rządowego projektu ustawy o reprivatyzacji i rekompensatach. Realizacja roszczeń reprivatyzacyjnych członków tych spółdzielni mieszkaniowych lub ich spadkobierców byłaby jednak uzależniona od wejścia w życie ostatnio wymienionej ustawy oraz odbywałaby się na przewidzianych w niej zasadach.

Tabela

(zestawienie różnic i podobieństw między spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego a prawem odrębnej własności lokalu mieszkalnego)

	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	prawo odrębnej własności lokalu
charakter prawny	prawo rzeczowe ograniczone	własność
wspólność prawa	może należeć wspólnie tylko do jednej osoby lub małżonków	może należeć wspólnie do dwóch lub więcej osób
przynależność do majątku wspólnego małżonków	przymusowa wspólność prawa do lokalu przydzielonego w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny	na zasadach ogólnych określonych w kodeksie rodzinnym i opiekuńczym
zbywalność - ogólnie	skuteczność zbycia zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni	brak ograniczeń
zbywalność - forma	akt notarialny	akt notarialny
zbywalność - cena	cena rynkowa	cena rynkowa
dziedziczenie	dokonanie tzw. czynności zachowawczych określonych w art. 228 pr. spółdz. pod rygorem wygaśnięcia prawa	na zasadach ogólnych - bez ograniczeń
skutki rozvodu i unieważnienia	dokonanie tzw. czynności zachowawczych	brak ograniczeń

małżeństwa	określonych w art. 216 pr. spółdz. pod rygorem wygaśnięcia prawa	
wynajmowanie, oddawanie w bezpłatne używanie	uzależnione od zamieszkania członka w przydzielonym lokalu i od zgody spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu	brak ograniczeń
zaciągnięcie pożyczki lub kredytu zabezpieczonych hipotecznie	w razie założenia odrębnej księgi wieczystej	na zasadach ogólnych
przysługiwanie prawa osobie małoletniej	w razie nabycia prawa w drodze dziedziczenia lub zapisu oraz w innych wypadkach przewidzianych w statucie spółdzielni	brak ograniczeń
przysługiwanie prawa osobie ubezwłasnowolnionej	brak ograniczeń	brak ograniczeń
trwałość prawa	wygasa w wypadkach określonych w art. 216, 227 i 228 pr. spółdz.	nigdy nie wygasa, jednakże lokal może być sprzedany w wyniku licytacji w sytuacjach wskazanych w art. 16 ustawy o własności lokali

Szacunkowe koszty z budżetu państwa będą wynosiły:

- prace geodezyjne (scałanie i podział nieruchomości - średnio 15 zł na jeden lokal przy założeniu, że aż jedna trzecia zasobów wymaga wydzielenia, a średnio w obrębie nieruchomości znajduje się około 200 lokali)- 9 000 000 zł.
- koszty odszkodowań z tytułu przejęcia własności przez skarb państwa - brak możliwości dokładnego oszacowania - założono rezerwę - 10 000 000 zł.

Do tych sum mogą dojść ewentualne środki z budżetu państwa w sytuacji decyzji o usprawnieniu postępowania wieczystoksięgowego.

Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Skierowano do druku ⁸ czerwca 1998 r.

Cena - 1.17 zł + 22% VAT

