



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VII kadencja

**Druk nr 819**

Warszawa, 27 września 2012 r.

Pani  
Ewa Kopacz  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

**- o spółdzielniach mieszkaniowych.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy panią poseł Lidię Staroń.

(-) Elżbieta Achinger; (-) Tadeusz Arkit; (-) Łukasz Borowiak; (-) Bożenna Bukiewicz; (-) Jarosław Charłampowicz; (-) Barbara Czaplicka; (-) Joanna Fabisiak; (-) Jerzy Fedorowicz; (-) Magdalena Gąsior-Marek; (-) Elżbieta Gelert; (-) John Abraham Godson; (-) Jarosław Gowin; (-) Rafał Grupiński; (-) Marek Hok; (-) Teresa Hoppe; (-) Joanna Kluzik-Rostkowska; (-) Magdalena Kochan; (-) Brygida Kolenda-Łabuś; (-) Domicela Kopaczewska; (-) Jacek Kozaczyński; (-) Mirosław Koźlakiewicz; (-) Marek Krzakała; (-) Antoni Mężydło; (-) Rajmund Miller; (-) Sławomir Neumann; (-) Małgorzata Niemczyk; (-) Stefan Niesiołowski; (-) Mirosława Nykiel; (-) Marzena Okła-Drewnowicz; (-) Paweł Olszewski; (-) Konstanty Oświęcimski; (-) Paweł Papke; (-) Małgorzata Pępek; (-) Lucjan Marek Pietrzyk; (-) Julia Pitera; (-) Damian Raczkowski; (-) Elżbieta Radziszewska; (-) Grzegorz Raniewicz; (-) Bożena Sławiak; (-) Lidia Staroń; (-) Wiesław Suchowiejko; (-) Paweł Suski; (-) Bożena Szydłowska; (-) Tomasz Szymański; (-) Marcin Świącicki; (-) Jacek Tomczak; (-) Piotr Van der Coghen; (-) Jadwiga Zakrzewska; (-) Jacek Żalek; (-) Adam Żyliński.

**USTAWA**  
**z dnia ..... 2012 r.**  
**o spółdzielniach mieszkaniowych**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**Art. 1.**

1. Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „spółdzielnią”, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków spółdzielni oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom spółdzielni samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

3. Przedmiotem działalności spółdzielni może być zgodnie z jej statutem:

1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków spółdzielni własności tych domów,

4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

4. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy.

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

6. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta jest bezpośrednio związana z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

**Art. 2.**

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się przepisy ustawy z dnia .. r. o spółdzielniach (Dz. U. ...), z zastrzeżeniem ust. 2–7 i art. 3 i 4.

2. Przepisy ustawy wymienionej w ust. 1, dotyczące wystąpienia, wykluczenia i wykreślenia ze spółdzielni, stosuje się tylko do chwili zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

3. Nie stosuje się przepisów ustawy wymienionej w ust. 1 dotyczących udziałów i wpisowego.

4. Członek spółdzielni ma prawo otrzymania odpisu lub kopii statutu i regulaminów, wglądu lub otrzymania odpisów lub kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów ich obrad, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności spółdzielni, dowodów księgowych i umów zawieranych przez

spółdzielnię z osobami trzecimi i innych dokumentów spółdzielni określonych w jej statucie; koszty sporządzenia odpisów lub kopii dokumentów, z wyjątkiem odpisów lub kopii statutu i regulaminów, pokrywa zainteresowany członek spółdzielni.

5. Członek któremu spółdzielnia odmówiła wglądu lub wydania odpisów lub kopii dokumentów, o których mowa w ust. 4, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia lub wydania odpisów lub kopii tych dokumentów. Sąd rejestrowy rozpoznaje sprawę w postępowaniu nieprocesowym.

6. Spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi stronę internetową, na której zamieszcza teksty statutu, regulaminów, uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji oraz rocznych sprawozdań finansowych, a także inne dokumenty i informacje określone w statucie. Teksty uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji oraz rocznych sprawozdań finansowych, a także inne dokumenty i informacje określone w statucie są dostępne tylko dla członków spółdzielni.

7. Przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy wymienionej w ust. 1 nie stosuje się do ustanowienia lub przeniesienia odrębnej własności lokali, przeniesienia własności domu jednorodzinnego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

8. Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do spółdzielni będących w likwidacji lub w upadłości. Przewidziane w ustawie obowiązki związane z ustanowieniem lub przeniesieniem odrębnej własności lokalu obciążają odpowiednio likwidatora lub syndyka masy upadłości spółdzielni.

### **Art. 3.**

1. Nie stosuje się przepisów ustawy z dnia ... r. o spółdzielniach dotyczących zebrania przedstawicieli i zebrań grup członkowskich.

2. Statut może stanowić, że jeżeli liczba członków spółdzielni przekroczy 500, walne zgromadzenie jest podzielone na części.

3. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały niezależnie od liczby obecnych członków uprawnionych do głosowania.

4. Poszczególne części walnego zgromadzenia składają się z członków spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo z częścią majątku spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia. Każdy członek spółdzielni może uczestniczyć także w innych częściach walnego zgromadzenia bez prawa udziału w głosowaniu.

5. Rada nadzorcza spółdzielni podejmuje uchwałę o zaliczeniu członków spółdzielni do poszczególnych części walnego zgromadzenia.

6. Zarząd, rada nadzorcza i członek spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia. Projekty uchwał mogą być zgłaszane nie później niż na 10 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia albo jego pierwszej części. Zarząd spółdzielni wykląda w lokalu spółdzielni zgłoszone projekty uchwał nie później niż następnego dnia po ich zgłoszeniu, zawiadamiając o tym członków spółdzielni w sposób określony w statucie. Zgłoszone projekty uchwał i sprawy, zarząd umieszcza w porządku obrad walnego zgromadzenia. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członka spółdzielni. Członek spółdzielni może zgłosić poprawki do projektów uchwał najpóźniej dwa dni przed rozpoczęciem walnego zgromadzenia albo jego pierwszej części.

7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli jej projekt był umieszczony w porządku obrad walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków spółdzielni uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zakończeniu likwidacji spółdzielni, zbycia nieruchomości

lub prawa użytkownika wieczystego gruntu, zbycia lub oddania do korzystania przedsiębiorstwa spółdzielni lub jego części wyodrębnionej organizacyjnie lub funkcjonalnie, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba, że statut stanowi inaczej.

8. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków spółdzielni na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

9. Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w sprawie wyboru i odwołania prezesa spółdzielni, niezależnie od tego, który organ, zgodnie ze statutem, wybiera i odwołuje członków zarządu. Kadencja zarządu spółdzielni trwa 3 lata, z tym że walne zgromadzenie może odwołać prezesa lub innych członków zarządu przed upływem kadencji.

10. Uchwały walnego zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium członkom zarządu, w tym prezesowi, albo członkom rady nadzorczej spółdzielni są podejmowane w głosowaniu tajnym.

11. Nieudzielenie przez walne zgromadzenie absolutorium prezesowi lub innemu członkowi zarządu jest równoznaczne z jego odwołaniem.

12. W razie odwołania prezesa lub innego członka zarządu przez walne zgromadzenie lub nieudzielenia mu absolutorium walne zgromadzenie dokonuje wyboru prezesa lub innego członka zarządu, chyba że dokonanie wyboru innego członka zarządu należy, zgodnie ze statutem, do właściwości rady nadzorczej.

13. Jeżeli w wypadku określonym w ust. 12 walne zgromadzenie nie dokona wyboru prezesa lub innego członka zarządu, rada nadzorcza wyznacza jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji prezesa lub innego członka zarządu oraz zwołuje w terminie dwóch miesięcy walne zgromadzenie w celu dokonania wyboru prezesa lub innego członka zarządu, chyba że dokonanie wyboru innego członka zarządu należy, zgodnie ze statutem, do właściwości rady nadzorczej.

14. Jeżeli liczba członków spółdzielni przekroczy 500, prezesa zarządu, członków zarządu oraz członków rady nadzorczej wybiera się w wyborach tajnych, bezpośrednich, wyznaczanych na dzień wolny od pracy, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

15. W wypadku określonym w ust. 14 statut powinien określać:

- 1) tryb i termin zarządzania wyborów,
- 2) sposób zawiadamiania członków o terminie wyborów,
- 3) skład, tryb wyboru i odwoływania członków spółdzielczej komisji wyborczej oraz zakres jej działania, obejmujący w szczególności ustalanie zasad zaliczania członków do okręgów wyborczych, informowanie o spisie kandydatów z uwzględnieniem podziału na obwody wyborcze oraz przeprowadzenie głosowania i podanie jego wyników do wiadomości członków,
- 4) zasady tworzenia, tryb i zakres działania obwodowych komisji wyborczych,
- 5) zasady tworzenia, tryb i zakres działania komitetów wyborczych, obejmujący w szczególności zgłaszanie kandydatów na prezesa zarządu, członków zarządu i członków rady nadzorczej, oraz tryb rejestrowania komitetów wyborczych przez zarząd,

szczegółowy tryb przeprowadzania głosowania, z uwzględnieniem, że odbywa się

- 6) ono w lokalu wyborczym, między godziną 8.00 a 20.00, z wykorzystaniem kart wyborczych, których wzór określa spółdzielcza komisja wyborcza.

16. Przepisy ust. 14 i 15 stosuje się odpowiednio w wypadku podejmowania uchwały o połączeniu się z inną spółdzielnią, o podziale spółdzielni, o postawieniu spółdzielni w stan likwidacji, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

#### **Art. 4.**

Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej może wykonywać uprawnienia Krajowej Rady Spółdzielczej lub związku rewizyjnego wobec spółdzielni mieszkaniowej określone w ustawie z dnia ... r. o spółdzielniach, z wyłączeniem art. 88 i 89 tej ustawy, jeżeli uprawnień tych nie wykonuje Krajowa Rada Spółdzielcza lub związek rewizyjny.

#### **Art. 5.**

1. Lokalem w rozumieniu ustawy jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492).

2. Domem jednorodzinnym w rozumieniu ustawy jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Do domów jednorodzinnych stosuje się odpowiednio przepisy ustawy dotyczące lokali.

3. Lokalem o innym przeznaczeniu w rozumieniu ustawy jest również dom zawierający jeden lokal, a także samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona do zaspokojenia innych potrzeb niż mieszkaniowe.

4. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu ustawy jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 657, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323, Dz. U. z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 115, poz. 673, Nr 130, poz. 762, Nr 106, poz. 662, Nr 135, poz. 789, Nr 129, poz. 732, Nr 187, poz. 1110, Nr 163, poz. 981, Nr 224, poz. 1337, Dz. U. 2012 r. poz. 908).

#### **Art. 6.**

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 lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkami spółdzielni są jej założyciele oraz osoby, które złożyły oświadczenia o przystąpieniu i zostały przyjęte na podstawie przepisów ustawy z dnia ... r. o spółdzielniach, jak również osoby, którym przysługuje ekspektatywa prawa odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, choćby nie złożyły oświadczenia o przystąpieniu i nie zostały przyjęte, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6.

5. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni. Właścicielowi lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa tego prawa należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.

7. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu lub ekspektatywy tego prawa oraz rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 36.

#### **Art. 7.**

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, uczestniczą w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych zgodnie z postanowieniami statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1.

4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, uczestniczą w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych zgodnie z postanowieniami statutu.

5. Jeżeli spółdzielnia nadal zarządza nieruchomością, w której właścicielom wyodrębnionych lokali przysługuje nie więcej niż połowa udziałów w nieruchomości wspólnej oraz co najmniej do jednego lokalu członkowi spółdzielni przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu uczestniczy w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal przez uiszczanie opłat nie wyższych niż opłaty ustalone na podstawie ust. 1 albo 2.

6. Właściciel, o którym mowa w ust. 5, który jest członkiem spółdzielni, uczestniczy ponadto w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

7. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1, 2 i 5;

2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 10 ust. 3; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

8. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli walne zgromadzenie podejmie taką uchwałę. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni mogą uczestniczyć w takich kosztach na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 5 i 8, z wyłączeniem opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami niebędącymi członkami spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

11. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 5, 6 i 8, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Statut może określić inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy.

12. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 5, 6 i 8, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

#### **Art. 8.**

1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni lub właściciela niebędącego członkiem spółdzielni, przedstawić kalkulację wysokości opłat, o których mowa w art. 7 ust. 1, 2, 5 i 7.

2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia zawiadamia członków spółdzielni i właścicieli niebędących członkami spółdzielni co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. W wypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia zawiadamia członków spółdzielni i właścicieli niebędących członkami spółdzielni co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

4. Członkowie spółdzielni i właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować wysokość opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

5. Członkowie spółdzielni i właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować na drodze sądowej zasadność zmiany wysokości opłat w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2. Do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

6. Ciężar udowodnienia wysokości opłat i zasadności ich zmiany spoczywa na spółdzielni.

#### **Art. 9.**

1. 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 proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości spółdzielni w zakresie obciążającym członków spółdzielni.

#### **Art. 10.**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 4 lub art. 7 ust. 5, a

- przychodami z opłat, o których mowa w art. 7 ust. 1–3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. Spółdzielnia tworzy odrębnie dla każdej nieruchomości fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek dokonywania wpłat na fundusz dotyczy członków spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.
4. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z nimi umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu lub jej zmiana wymaga pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni. Środki finansowe pochodzące z takiego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym własność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

#### **Art. 11.**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół z udziałem funkcjonariusza policji.
3. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
4. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
5. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni i właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
6. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 4 i 5, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,



mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.).

**Art. 12.**

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

**Art. 13.**

Statut określa prawa i obowiązki członków spółdzielni dotyczące w szczególności:

- 1) zawierania umów w sprawie budowy lokali;
- 2) wnoszenia wkładu mieszkaniowego i budowlanego.

**Rozdział 2****Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego****Art. 14.**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek spółdzielni zobowiązuje się uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem spółdzielni a spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni, członka spółdzielni i jego małżonka albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

**Art. 15.**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka spółdzielni całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek spółdzielni jest obowiązany do pisemnego zawiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

**Art. 16.**

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna

zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów budowy w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanej budowy, która będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) inne postanowienia określone w statucie.

2. Członek spółdzielni, o którym mowa w ust. 1, 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 lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek spółdzielni jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

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

#### **Art. 17.**

1. W wypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 7 ust. 1 i 7, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jednakże nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.

2. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje kilku osobom, w tym małżonkom, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednej lub kilku z tych osób albo wobec jednego lub obojga małżonków.

3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa oraz ustaje członkostwo w spółdzielni.

4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 21, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa jest równa kwocie, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 16 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 7 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

7. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.

8. Umowa o przeniesienie odrębnej własności lokalu, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do tego lokalu, jest nieważna.

9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **Art. 18.**

W wypadku ustania małżeństwa wskutek rozwodu albo unieważnienia małżeństwa były małżonek, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w wyniku podziału tego prawa, staje się członkiem spółdzielni.

#### **Art. 19.**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten staje się członkiem spółdzielni.

2. Przepisy ust. 1 nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

#### **Art. 20.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim byłego członka. Spółdzielnia wyznacza tym osobom termin, nie krótszy niż rok, do złożenia oświadczenia o przystąpieniu i do zawarcia umowy. Po bezskutecznym upływie terminu roszczenia wygasają, a uprawnionym osobom przysługuje roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu. Przepisy art. 17 ust. 4–7 stosuje się.

2. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała razem z byłym członkiem spółdzielni. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało. Przepisy ust. 1 zdanie drugie i trzecie oraz ust. 2 stosuje się odpowiednio, z tym, że termin wyznaczony przez spółdzielnię do dochodzenia roszczeń nie może być krótszy niż 3 miesiące.

4. W wypadku ustania członkostwa w spółdzielni w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują

roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie tej umowy. Przepisy ust. 1 zdanie drugie i trzecie oraz ust. 2 stosuje się odpowiednio, z tym, że termin wyznaczony przez spółdzielnię do dochodzenia roszczeń nie może być krótszy niż 3 miesiące.

5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń, o których mowa w ust. 3 lub 4, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej kwotę wniesioną na poczet wkładu mieszkaniowego, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej kwota nie może być wyższa od kwoty wniesionej na poczet wkładu mieszkaniowego przez osobę zawierającą ze spółdzielnią umowę o budowę lokalu zgodnie z postanowieniami statutu.

#### **Art. 21.**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą prawa do gruntu wraz z budynkiem albo udziałem we współwłasności budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu lokalu mieszkalnego. W ciągu 12 miesięcy od dnia nabycia prawa do gruntu wraz z budynkiem albo udziałem we współwłasności budynku do najemcy stosuje się art. 49.

2. Jeżeli w wypadku określonym w ust. 1 zbycie prawa do gruntu wraz z budynkiem albo udziałem we współwłasności budynku nastąpiło przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, nabywca, według swojego wyboru, zobowiązuje się – po zakończeniu budowy – do zawarcia z osobą uprawnioną lub z inną wskazaną przez nią osobą umowy najmu lokalu mieszkalnego bądź wypłaca osobie uprawnionej kwotę wniesioną na poczet wkładu mieszkaniowego, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu.

3. W wypadku nabycia prawa do gruntu wraz z budynkiem albo udziałem we współwłasności budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych albo roszczenia o zawarcie umowy o budowę lokalu lub umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, stają się członkami tej spółdzielni, a stroną tych umów staje się spółdzielnia, która nabyła prawo do gruntu wraz z budynkiem albo udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z budynkiem albo udziałem we współwłasności budynku zostało zbyte.

4. Zakończenie likwidacji spółdzielni albo postępowania upadłościowego nie może nastąpić przed zbyciem prawa do gruntu wraz z budynkiem albo udziałem we współwłasności budynku, w którym zostały ustanowione albo miały być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych.

### **Rozdział 3**

#### **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

#### **Art. 22.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zbywalne, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest zawierana w formie aktu notarialnego.

4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawarta

bezw warunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością, jest nieważna.

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

6. Z chwilą zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustaje członkostwo zbywcy w spółdzielni.

#### **Art. 23.**

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

#### **Art. 24.**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

#### **Art. 25.**

W wypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 7 ust. 2 i 7, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej. Przepis art. 22 ust. 6 stosuje się.

#### **Art. 26.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, powinna odpowiadać kwocie, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu, na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz niespłaconego zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 7 ust. 1 i 7.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

4. Z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustaje członkostwo w spółdzielni.

**Art. 27.**

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy przetarg na zbycie prawa do lokalu nabytego w sposób określony w ust. 1.
3. Spółdzielnia uiszcza osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 26 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

**Art. 28.**

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

**Art. 29.**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka spółdzielni całego lokalu lub jego części nie wymaga zgody spółdzielni. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek spółdzielni jest obowiązany do pisemnego zawiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

**Art. 30.**

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

**Art. 31.**

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

**Art. 32.**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą prawa do gruntu wraz z budynkiem albo udziałem we współwłasności budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia prawa do gruntu wraz z budynkiem albo udziałem we współwłasności budynku przez inną spółdzielnię osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, stają się członkami tej spółdzielni. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z budynkiem albo udziałem we współwłasności budynku zostało zbyte.
3. Jeżeli w toku likwidacji albo postępowania upadłościowego nie nastąpiło zbycie prawa do gruntu wraz z budynkiem albo udziałem we współwłasności budynku, z dniem wykreślenia spółdzielni z rejestru po zakończeniu jej likwidacji albo postępowania upadłościowego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

**Art. 33.**

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garażach wolnostojących.

#### **Rozdział 4 Prawo odrębnej własności lokalu**

**Art. 34.**

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów budowy w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanej budowy, która będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) inne postanowienia określone w statucie.

2. Członek spółdzielni, o którym mowa w ust. 1, 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 spółdzielni jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

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

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

**Art. 35.**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 34 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

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

**Art. 36.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali

wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### **Art. 37.**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka spółdzielni odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu w określonej nieruchomości stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli lokali członkami spółdzielni.

4. Do rozliczeń między spółdzielnią a wspólnotą mieszkaniową, składającą się z właścicieli, o których mowa w ust. 3, stosuje się odpowiednio art. 82 ustawy z dnia ... r. o spółdzielniach.

5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio do rozliczeń spółdzielni z właścicielami domów jednorodzinnych.

#### **Art. 38.**

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami spółdzielni, 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.

#### **Art. 39.**

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### **Rozdział 5 Przepisy karne**

#### **Art. 40.**

1. Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że:

1) spółdzielnia nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, o których mowa w art. 16 ust. 3 albo art. 34 ust. 4,

2) nie przedstawia kalkulacji wysokości opłat, o których mowa w art. 8 ust. 1 w związku z art. 7 ust. 1, 2, 5 i 7,

3) nie wydaje zaświadczenia w terminie, o którym mowa w art. 48 ust. 9, art. 49 ust. 3 albo art. 50 ust. 3,

– podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.

2. Orzekanie w sprawach, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie określonym w przepisach ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz. U. Nr 89, poz. 555, z późn. zm.).

#### **Art. 41.**



1. Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, albo likwidatorem, wbrew przepisom ustawy nie udostępnia członkowi spółdzielni odpisu lub kopii regulaminów, nie zwołuje walnego zgromadzenia członków lub zebrania przedstawicieli lub nie przedkłada tym organom projektów uchwał składanych przez osoby uprawnione, uniemożliwia wgląd do uchwał organów spółdzielni i protokołów ich obrad, dowodów księgowych i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi lub odmawia wydania odpisów lub kopii tych dokumentów podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.

2. Orzekanie w sprawach, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie określonym w przepisach ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego.

## **Rozdział 6**

### **Zmiany w przepisach obowiązujących**

#### **Art. 42.**

W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 17 pkt 4<sup>2</sup> otrzymuje brzmienie:

„4<sup>2</sup>) o uchylenie, stwierdzenie nieważności albo o ustalenie nieistnienia uchwał organów osób prawnych lub jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, oraz uchwał właścicieli lokali,”;

2) w art. 398<sup>2</sup> § 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 1. Skarga kasacyjna jest niedopuszczalna w sprawach o prawa majątkowe, w których wartość przedmiotu zaskarżenia jest niższa niż pięćdziesiąt tysięcy złotych, w sprawach gospodarczych – niższa niż siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych, a w sprawach z zakresu prawa pracy i ubezpieczeń społecznych – niższa niż dziesięć tysięcy złotych. Jednakże w sprawach o uchylenie, stwierdzenie nieważności albo o ustalenie nieistnienia uchwał organów osób prawnych lub jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, oraz uchwał właścicieli lokali, skarga kasacyjna przysługuje niezależnie od wartości przedmiotu zaskarżenia, a w sprawach z zakresu ubezpieczeń społecznych skarga kasacyjna przysługuje niezależnie od wartości przedmiotu zaskarżenia w sprawach o przyznanie i o wstrzymanie emerytury lub renty oraz o objęcie obowiązkiem ubezpieczenia społecznego. Skarga kasacyjna przysługuje niezależnie od wartości przedmiotu zaskarżenia także w sprawach o odszkodowanie z tytułu szkody wyrządzonej przez wydanie prawomocnego orzeczenia niezgodnego z prawem.”.

#### **Art. 43.**

W ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158, z 2009 r. Nr 37, poz. 286 i Nr 166, poz. 1317 oraz z 2010 r. Nr 182, poz. 1228) w art. 111 po § 2 dodaje się § 2a w brzmieniu:

„§ 2a. Notariusz niezwłocznie przesyła spółdzielni mieszkaniowej wypis aktu notarialnego, o którym mowa w art. 22 ust. 3 ustawy z dnia ... o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr ..., poz. ...).”.

#### **Art. 44.**

W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych do stałego pobytu ludzi, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.”;

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Lokalem o innym przeznaczeniu jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb, które są przeznaczone do celów innych niż mieszkalne.”;

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Właściwy starosta wydaje zaświadczenie stwierdzające spełnienie wymagań określonych w ust. 2 albo ust. 2a.”;

d) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Własność lokalu rozciąga się również na przylegające do niego balkon, loggię i taras, trwale połączone z budynkiem, z wyłączeniem elementów ich konstrukcji, które służą do wyłącznego korzystania przez właściciela lokalu. Ich powierzchnie nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu.”;

2) art. 6 otrzymuje brzmienie:

„Art. 6. 1. Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład nieruchomości, stanowi wspólnotę mieszkaniową.

2. Właściciele lokali mogą nabywać prawa do majątku wspólnego właścicieli lokali i zaciągać zobowiązania dotyczące tego majątku w takim zakresie, w jakim jest to związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną.

3. Właścicielom lokali przysługują w ich majątku wspólnym udziały w takiej wielkości jak w nieruchomości wspólnej.

4. Wspólnota mieszkaniowa może pozywać i być pozywana w sprawach dotyczących praw i obowiązków związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną.”;

3) art. 9 otrzymuje brzmienie:

„Art. 9. 1. Odrębna własność lokalu może powstać w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela albo użytkownika wieczystego gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia, po zakończeniu budowy, własności lokalu i przeniesienia prawa do tego lokalu na drugą stronę umowy, małżonków lub na inną osobę wskazaną w umowie (umowa o budowę lokalu).

2. Umowa o budowę lokalu wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa odrębnej własności lokalu).

4. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

5. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu wymaga zachowania formy aktu notarialnego.

6. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez stronę umowy. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

7. W razie otwarcia likwidacji właściciela albo użytkownika wieczystego gruntu albo ogłoszenia jego upadłości roszczenie o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu może być dochodzone przeciwko likwidatorowi lub syndykowi masy upadłości.

4) po art. 15 dodaje się art. 15a w brzmieniu:

„Art. 15a. 1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody właściciel lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli właściciel lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, osoba sprawująca zarząd nieruchomością wspólną, a w jej braku – właściciel innego lokalu ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, należy zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela; z czynności tych sporządza się protokół z udziałem funkcjonariusza policji.

3. Właściciel lokalu jest obowiązany udostępnić lokal, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji albo remontu, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.”;

5) art. 16 otrzymuje brzmienie:

„Art. 16. 1. Jeżeli właściciel lokalu zalega co najmniej za okres sześciu miesięcy z zapłatą należnych od niego opłat lub zaliczek lub wykracza w sposób rażący bądź uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, każdy właściciel lub wspólnota mieszkaniowa mogą żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 2. Jeżeli właścicielem, o którym mowa w ust. 1, jest dotychczasowy właściciel nieruchomości, każdy właściciel i wspólnota mieszkaniowa mogą żądać także wyodrębnienia własności lokalu.”;

6) art. 17 otrzymuje brzmienie:

„Art. 17. 1. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej lub majątku wspólnego właścicieli lokali odpowiadają właściciele z tego majątku.

2. Każdy właściciel lokalu odpowiada subsydiarnie ze swojego majątku za zobowiązania określone w ust. 1 proporcjonalnie do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej.”;

7) art. 21 otrzymuje brzmienie:

„Art. 21. 1. Zarząd zarządza nieruchomością wspólną oraz w tym zakresie reprezentuje właścicieli lokali wobec osób trzecich, a także w stosunkach między ogółem właścicieli a poszczególnymi właścicielami lokali.

2. Jeżeli zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli składają przynajmniej dwaj jego członkowie. Oświadczenie woli skierowane do właścicieli może być złożone każdemu członkowi zarządu.

3. Umocowanie zarządu do reprezentowania właścicieli lokali nie wyłącza uprawnień wszystkich właścicieli lokali do dokonania czynności prawnej.”;

8) art. 22 otrzymuje brzmienie:

„Art. 22. 1. Zarząd podejmuje samodzielnie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

2. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną jest potrzebna uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności.

3. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:

- 1) ustalenie wynagrodzenia zarządu,
- 2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego,
- 3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządzania,
- 4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- 5) obciążenie nieruchomości wspólnej lub jej części,
- 6) 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,

7) wytoczenie powództwa na podstawie art. 16,

8) udzielenie zgody na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej,

9) udzielenie pełnomocnictwa do reprezentowania właścicieli lokali,

10) podjęcie uchwały o stosowaniu do właścicieli lokali ustawy z dnia ..... o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr ..., poz. ...).

4. Ważność czynności dokonanej przez zarząd bez wymaganej zgody właścicieli lokali zależy od jej potwierdzenia. Potwierdzenie może być dokonane nie później niż w terminie dwóch miesięcy od dnia dokonania czynności.

5. Do zbycia albo nabycia przez zarząd własności innej nieruchomości w celu powiększenia nieruchomości wspólnej jest potrzebna zgoda wszystkich właścicieli lokali.”;

9) w art. 23 dodaje się ust. 2b w brzmieniu:

„2b. Jeżeli większość udziałów należy do spółdzielni mieszkaniowej, głosowanie w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 10, według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właściciela lokalu.”;

10) art. 24 otrzymuje brzmienie:

„Art. 24. W razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali, właściciel lokalu, zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Sąd rozpoznaje sprawę w postępowaniu nieprocesowym.”;

11) art. 25 otrzymuje brzmienie:

„Art. 25. 1. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

2. Uchwała sprzeczna z umową właścicieli lokali albo naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszająca interesy właściciela lokalu może być zaskarżona do sądu.

3. Każdy właściciel lokalu lub zarząd może wytoczyć przeciwko wspólnocie mieszkaniowej powództwo o uchylenie uchwały.

4. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, wspólnotę reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez właścicieli lokali. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla wspólnoty.

5. Powództwo może być wytoczone w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia zawiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej przynajmniej częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów.

6. Orzeczenie sądu stwierdzające nieważność uchwały lub jej nieistnienie albo uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich właścicieli lokali i zarządu.”;

12) w art. 29 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany prowadzić ewidencję i rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.”;

13) art. 32a otrzymuje brzmienie:

„Art. 32a. Jeżeli nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, nie spełnia wymagań przewidzianych dla działki budowlanej, uniemożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynku lub urządzeń z nim związanych, współwłaściciele mogą nabyć własność przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie tych wymagań.”.

**Przepisy przejściowe i końcowe****Art. 45.**

1. Spółdzielnia, która na gruncie będącym w dniu 5 grudnia 1990 r. w jej posiadaniu i stanowiącym własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub związku takich jednostek wybudowała sama lub wybudował jej poprzednik prawny budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem, nabywa, po upływie 2 lat od dnia wejścia ustawy w życie, własność tego gruntu przez przemilczenie w takim zakresie, w jakim grunt ten jest niezbędny do prawidłowego korzystania z budynków i innych urządzeń.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli spółdzielnia przysługuje prawo użytkowania wieczystego gruntu albo jeżeli Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego lub związek takich jednostek przed upływem terminu określonego w tym przepisie zawrą ze spółdzielnią umowę o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu i przeniesienie własności budynków lub innych urządzeń trwale związanych z gruntem albo wystąpią do sądu na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego z powództwem o wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli spółdzielni w sprawie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i przeniesienia własności budynków lub innych urządzeń trwale związanych z gruntem. Właściwy organ Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub związku takich jednostek może udzielić bonifikaty na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).

3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio, jeżeli spółdzielnia wybudowała sama lub wybudował jej poprzednik prawny budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem stanowiącym własność innej osoby prawnej albo osoby fizycznej albo będącym w użytkowaniu wieczystym takiej osoby.

4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się, jeżeli inna osoba prawna albo osoba fizyczna przed upływem terminu określonego w tym przepisie w związku z ust. 1 wystąpi do sądu na podstawie art. 64 i 231 § 2 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego z powództwem o wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli spółdzielni w sprawie nabycia własności gruntu zajętego pod budowę albo przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i przeniesienia własności budynków lub innych urządzeń trwale związanych z gruntem.

5. W sprawach określonych w ust. 2 i 4 cofnięcie pozwu jest dopuszczalne dopiero po zawarciu umowy w sprawie ustanowienia lub przeniesienia na rzecz spółdzielni użytkowania wieczystego gruntu albo nabycia przez nią własności gruntu.

6. Prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające nabycie przez spółdzielnię własności gruntu przez przemilczenie albo zastępujące oświadczenie woli spółdzielni stanowi podstawę do wpisu w księdze wieczystej.

**Art. 46.**

Ustanowienie odrębnej własności lokali położonych w budynkach znajdujących się na gruncie, o którym mowa w art. 45 ust. 1 albo 3, może nastąpić po nabyciu przez spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego tego gruntu.

**Art. 47.**

1. Jeżeli do dnia wejścia w życie ustawy spółdzielnia nie dokonała czynności określonych w przepisach art. 41–43 ustawy wymienionej w art. 62 albo sąd prawomocnie stwierdził nieważność uchwały zarządu spółdzielni, uchwałą określającą przedmiot odrębnej własności lokali podejmie rada nadzorcza spółdzielni w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie. Spółdzielnia doręcza

członkowi spółdzielni odpis lub kopię uchwały rady nadzorczej w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały.

2. Uchwała rady nadzorczej, o której mowa w ust. 1, określa:

- 1) oznaczenie nieruchomości, obejmującej grunt wraz z wzniesionym na nim budynkiem, w której ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki zostały wzniesione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie lub działka, na której został wzniesiony budynek, jest pozbawiona dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi, a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje;
- 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu, na podstawie przepisów ustawy o własności lokali;
- 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali;
- 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
  - a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
  - b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.

3. Członek spółdzielni ma prawo:

- 1) odwołać się od uchwały rady nadzorczej do walnego zgromadzenia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, albo
- 2) zaskarżyć uchwałę rady nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały; przepisy art. 37-39 ustawy z dnia ... r. o spółdzielniach stosuje się odpowiednio.

4. Jeżeli rada nadzorcza nie podejmie uchwały, o której mowa w ust. 1, członek spółdzielni może wystąpić do sądu, na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, z powództwem o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę rady nadzorczej spółdzielni. Koszty zastępstwa procesowego spółdzielni pokrywa spółdzielnia.

5. Uchwała zarządu spółdzielni, o której mowa w art. 42 i 43 ustawy wymienionej w art. 62, albo uchwała rady nadzorczej albo prawomocne orzeczenie sądu zastępujące tę uchwałę stanowi podstawę wpisu odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej na wniosek zainteresowanego członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni.

6. Uchwała zarządu albo rady nadzorczej spółdzielni, o których mowa w ust. 5, stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej, jeżeli:

- 1) bezskutecznie upłynął termin do zaskarżenia do sądu uchwały zarządu;
- 2) bezskutecznie upłynął termin do zaskarżenia do sądu uchwały rady nadzorczej, chyba że członek spółdzielni przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały rady do walnego zgromadzenia;
- 3) bezskutecznie upłynął termin do wniesienia do walnego zgromadzenia odwołania od uchwały rady nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia uchwały rady do sądu;
- 4) bezskutecznie upłynął termin do zaskarżenia do sądu uchwały walnego zgromadzenia podjętej po rozpatrzeniu odwołania od uchwały rady nadzorczej;
- 5) sąd prawomocnie oddalił powództwo o uchylenie uchwały rady nadzorczej albo walnego zgromadzenia.

7. Uchwałę zarządu albo rady nadzorczej spółdzielni i wniosek zainteresowanego członka spółdzielni, o których mowa w ust. 5, poczytuje się za oświadczenia

spółdzielni oraz jej członka wyrażające ich wolę ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu.

8. Do wniosku o dokonanie wpisu, o którym mowa w ust. 5, należy dołączyć zaświadczenie spółdzielni z poświadczonymi notarialnie podpisami osób ją reprezentujących:

1) o spłaceniu przez zainteresowanego członka spółdzielni przypadających na lokal zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, oraz zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 7 ust. 2;

2) o spełnieniu przesłanek, o których mowa w ust. 6.

9. Spółdzielnia wyda zaświadczenie, o którym mowa w ust. 8, na wniosek zainteresowanego członka, w terminie nie dłuższym niż miesiąc od dnia zgłoszenia tego wniosku.

10. Z chwilą dokonania wpisu, o którym mowa w ust. 5, 6 i 8, hipoteka ustanowiona na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu obciąża prawo odrębnej własności lokalu.

11. Po śmierci członka spółdzielni, który zgłosił wniosek o dokonanie wpisu odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej, sąd dokona wpisu, o którym mowa w ust. 3, na rzecz spadkobierców członka spółdzielni. Przepisy ust. 3–10 stosuje się odpowiednio.

12. Przepisy ust. 1–11 stosuje się odpowiednio, jeżeli członkowi spółdzielni przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu. Udziały we współwłasności wielostanowiskowego garażu przypadające na każde miejsce postojowe są równe, chyba że statut spółdzielni stanowi inaczej.

#### **Art. 48.**

1. Uchwała zarządu spółdzielni, o której mowa w art. 42 i 43 ustawy wymienionej w art. 62, albo uchwała rady nadzorczej albo prawomocne orzeczenie sądu zastępujące tę uchwałę stanowi podstawę wpisu odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej na wniosek zainteresowanego członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni. Przepisy art. 47 ust. 1–4, 6 i 7 stosuje się odpowiednio.

2. Sąd dokona wpisu, o którym mowa w ust. 1, po przedstawieniu zaświadczenia spółdzielni z poświadczonymi notarialnie podpisami osób ją reprezentujących:

1) o dokonaniu przez zainteresowanego członka spółdzielni spłaty części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 16 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa, oraz spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 7 ust. 1;

2) o spełnieniu przesłanek, o których mowa w art. 47 ust. 6.

3. Spółdzielnia wyda zaświadczenie, o którym mowa w ust. 2, na wniosek zainteresowanego członka, w terminie nie dłuższym niż miesiąc od dnia zgłoszenia tego wniosku.

4. Jeżeli po zgłoszeniu przez członka spółdzielni wniosku o dokonanie wpisu odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło, sąd dokona wpisu, o którym mowa w ust. 1, na rzecz osób wymienionych w art. 20 ust. 1, a w braku tych osób – na rzecz spadkobierców członka spółdzielni, choćby te osoby albo spadkobiercy nie byli członkami spółdzielni. Przepisy ust. 1–3 stosuje się odpowiednio.

**Art. 49.**

1. Uchwała zarządu spółdzielni, o której mowa w art. 42 i 43 ustawy wymienionej w art. 62, albo uchwała rady nadzorczej albo prawomocne orzeczenie sądu zastępujące tę uchwałę stanowi podstawę wpisu odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej na wniosek najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, najemcy lokalu mieszkalnego, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je ich poprzednicy prawni. Koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę. Przepisy art. 47 ust. 1–4, 6 i 7 stosuje się odpowiednio.

2. Sąd dokona wpisu, o którym mowa w ust. 1, po przedstawieniu zaświadczenia spółdzielni z poświadczonymi notarialnie podpisami osób ją reprezentujących:

1) o dokonaniu przez zainteresowanego najemcę spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu;

2) o spełnieniu przesłanek, o których mowa w art. 47 ust. 6.

3. Spółdzielnia wyda zaświadczenie, o którym mowa w ust. 2, na wniosek zainteresowanego najemcy, w terminie nie dłuższym niż miesiąc od dnia zgłoszenia tego wniosku.

4. Po śmierci najemcy, który zgłosił wniosek o dokonanie wpisu odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej, sąd dokona wpisu, o którym mowa w ust. 1, na rzecz osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, a w ich braku – na rzecz spadkobierców najemcy, choćby te osoby albo spadkobiercy nie byli członkami spółdzielni. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

**Art. 50.**

1. Przepisy art. 37 ust. 3 i 4 stosuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu na podstawie art. 47–49.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do rozliczeń spółdzielni z właścicielami domów jednorodzinnych.

**Art. 51.**

1. W wypadku podziału nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni, polegającego na ustanowieniu odrębnej własności choćby jednego lokalu na rzecz osoby innej niż spółdzielnia, obciążonej hipoteką istniejącą w dniu wejścia w życie ustawy, zabezpieczającą kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby tej nieruchomości, hipoteka łączna nie powstaje. Jeżeli członek spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu lub budynku dokonał wszystkich spłat, o których mowa w przepisach ustawy, nabywa on prawo odrębnej własności lokalu lub nieruchomości bez obciążeń hipotecznych, z zastrzeżeniem art. 47 ust. 10.

2. Dokonanie podziału, o którym mowa w ust. 1, powoduje wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość w dniu wejścia w życie ustawy zabezpieczającej kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby innej nieruchomości. W celu zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasła, spółdzielnia niezwłocznie obciąży hipoteką nieruchomość, na potrzeby której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu, lub inną nieruchomość stanowiącą własność spółdzielni.

3. Wierzytelność spółdzielni w stosunku do właścicieli lokali należna od nich z tytułu przypadającej im do spłaty części kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię mieszkaniową może zostać zabezpieczona hipoteką na lokalach stanowiących własność tych osób.



4. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu w nieruchomości położonej na gruncie, którego spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym.

**Art. 52.**

Jeżeli nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami albo spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni, rada nadzorcza spółdzielni podejmie uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym spółdzielnia nabędzie własność albo prawo użytkowania wieczystego gruntu, o którym mowa w art. 45, stosując przepisy wymienione w art. 47 ust. 1 i 2. Przepisy art. 47 ust. 3–11 i art. 48–50 stosuje się odpowiednio.

**Art. 53.**

Walne zgromadzenie spółdzielni podejmie w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie uchwałę określającą sposób i terminy wypłaty członkom spółdzielni wniesionych przez nich udziałów członkowskich.

**Art. 54.**

1. Członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia ustawy w życie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do będącego członkiem spółdzielni małżonka członka spółdzielni, któremu w dniu wejścia ustawy w życie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, roszczenie o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu

**Art. 55.**

1. Osobie, która przed dniem wejścia ustawy w życie utraciła tytuł prawny do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu, nieruchomości wspólnych lub nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie spłaci spółdzielni całe zadłużenie wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dniem wejścia ustawy w życie nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.

**Art. 56.**

1. Mandat prezesa spółdzielni wygasa po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie, chyba że przed upływem tego terminu walne zgromadzenie wybierze prezesa spółdzielni zgodnie z przepisami art. 3.

2. Dokonanie wyboru prezesa spółdzielni zgodnie z ust. 1 oznacza odwołanie dotychczasowego prezesa spółdzielni, chyba że walne zgromadzenie ponownie wybrało tę samą osobę.

**Art. 57.**

Umowy w sprawie przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zawarte przed dniem wejścia ustawy w życie, są ważne.

**Art. 58.**

Po wejściu ustawy w życie spółdzielnia mieszkaniowa nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali ani praw do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

**Art. 59.**

1. Pierwsze zebranie właścicieli lokali zwołuje się w terminie 3 miesięcy od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej zgodnie z art. 37 ust. 3. Zebranie może być zwołane przez każdego z właścicieli lokali.

2. Do chwili rozpoczęcia pierwszego zebrania właścicieli lokali zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni mieszkaniowej jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

**Art. 60.**

Do spraw sądowych, toczących się z udziałem spółdzielni i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem, stosuje się przepisy dotychczasowe, chyba że przepisy niniejszej ustawy są korzystniejsze dla członków spółdzielni lub właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.

**Art. 61.**

1. Spółdzielnie istniejące w dniu wejścia ustawy w życie dokonają zmian swoich statutów stosownie do wymagań niniejszej ustawy i w trybie przewidzianym w ustawie z dnia ... r. o spółdzielniach. Zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego tych zmian spółdzielnie dokonają w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. Do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów pozostają w mocy, nie dłużej jednak niż do dnia 30 czerwca 2013 r. Jednakże w razie sprzeczności między nimi a przepisami niniejszej ustawy stosuje się przepisy tej ustawy.

**Art. 62.**

Traci moc ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.), z wyjątkiem art. 48, który traci moc po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 63.**

Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2013 r.

## Uzasadnienie

W wyniku kolejnych nowelizacji oraz licznych interwencji Trybunału Konstytucyjnego obecnie obowiązująca ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych jest bardzo skomplikowana i nieczytelna. W tej sytuacji konieczne jest podjęcie w prac nad nową ustawą w tym zakresie.

Projektowana ustawa jest w znacznej mierze wzorowana na obecnej ustawie i powtarza te rozwiązania, które w praktyce nie wywoływały zastrzeżeń. Składa się ona z sześciu rozdziałów.

W rozdziale 1, zawierającym przepisy ogólne, zdecydowana większość przepisów została przeniesiona z obecnej ustawy. W zakresie nieuregulowanym w projektowanej ustawie stosuje się przepisy równocześnie projektowanej ustawy o spółdzielniach, z wyjątkami określonymi w oraz w kilku przepisach projektu niniejszej ustawy. Nowe rozwiązanie zamieszczono w art. 5 ust. 3, który – w nawiązaniu do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07 (niepubl.) – zawiera definicję lokalu o innym przeznaczeniu, który stanowi odrębny budynek (tzw. pawilon handlowy). Zasadniczo została zmieniona formuła członkostwa w spółdzielni. Odwrócono mianowicie dawną formułę związania prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni, trafnie zniesioną przez Trybunał Konstytucyjny, zastępując ją nową formułą związania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu. Inaczej mówiąc, każdy, komu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej, jest członkiem spółdzielni. Nie jest bowiem normalna sytuacja, gdy, jak obecnie, prawa do lokali mogą przysługiwać zarówno członkom, jak i osobom niebędącym członkami. Tradycyjnie bowiem wiele zagadnień szczegółowych w zakresie praw i obowiązków osób, którym przysługują prawa do lokali, jest regulowanych nie tylko bezpośrednio w ustawie, ale również w statutach spółdzielni. Z natury rzeczy statuty spółdzielni nie mogą zaś obowiązywać osób niebędących członkami spółdzielni. Nie jest też normalna sytuacja, gdy znaczna liczba osób (czasem nawet większość), którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, nie jest członkami spółdzielni i w ten sposób praktycznie zostaje pozbawiona wpływu na zarządzanie spółdzielnią. Proponowana formuła jest wzorowana na konstrukcji członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej. Wyjątek od niej dotyczy jedynie dwóch sytuacji, gdy prawo do lokalu jest przedmiotem wspólności, a więc należy do kilku osób innych niż małżonkowie. W takiej sytuacji, tak jak obecnie,

członkiem może być tylko jedna z tych osób. Rozważana formuła nie znajduje poza tym zastosowania do odrębnej własności lokalu. Jednakże członek będący właścicielem zachowuje członkostwo w spółdzielni.

Rozdział 2 zawiera przepisy o spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu jako prawie rzeczowym ograniczonym, zbywalnym, podlegającym dziedziczeniu i egzekucji. W tej formule mieszczą się wszystkie obecnie istniejące prawa lokatorskie, w tym również prawa do lokali w domach o specjalnym przeznaczeniu oraz prawa do lokali finansowanych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a także obecne prawa lokatorskie w sytuacji, gdy lokale znajdują się w budynkach usytuowanych na gruntach, do których spółdzielni nie przysługuje własność (współwłasność) albo prawo użytkowania wieczystego. Obecna regulacja, gdy prawa lokatorskie są zróżnicowane, przede wszystkim z punktu widzenia możliwości ich przekształcenia w odrębną własność, jest zdecydowanie nieprawidłowa. Dalsze zmiany w stosunku do obecnych regulacji są związane z proponowaną regułą związania członkostwa ze spółdzielczym prawem do lokalu. W konsekwencji lokatorskie prawo do lokalu nie będzie wygasało na skutek ustania członkostwa w spółdzielni, ale odwrotnie – członkostwo w spółdzielni będzie ustawało w wyniku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu. Należy też zwrócić uwagę na rozbudowaną formułę dotyczącą sytuacji prawnej członków spółdzielni znajdującej się w likwidacji lub upadłości (art. 2 ust. 7 i art. 21). Przepisy tego rozdziału są wzorowane na przepisach obecnego rozdziału 2.

Przepisy rozdziału 3, które dotyczą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, są wzorowane na obecnym rozdziale 2<sup>1</sup>. Prawo to pozostaje prawem rzeczowym ograniczonym, zbywalnym, podlegającym dziedziczeniu i egzekucji. W dalszym też ciągu nie będzie dopuszczalne jego konstytutywne ustanawianie. Podstawowe zmiany w stosunku do obecnych regulacji są związane z proponowaną regułą związania członkostwa ze spółdzielczym prawem do lokalu (tak jak w wypadku prawa lokatorskiego). Należy też zwrócić uwagę na rozbudowaną formułę dotyczącą sytuacji prawnej członków spółdzielni znajdującej się w likwidacji lub upadłości (art. 2 ust. 7 i art. 32).

Rozdział 4 dotyczy odrębnej własności lokalu i jest wzorowany na obecnym rozdziale 3. Podstawowa zmiana merytoryczna polega na uregulowaniu sytuacji, gdy została wyodrębniona własność pierwszego lokalu w określonej nieruchomości.

Rozdział 5 zawiera przepisy karne.

W rozdziale 6 zostały zamieszczone zmiany kilku ustaw. Zmiana w Kodeksie postępowania cywilnego uniezależnia kontrolę kasacyjną orzeczeń sądowych dotyczących sankcji wadliwych uchwał organów spółdzielni od wartości przedmiotu sporu (przedmiotu zaskarżenia).

Zmiany w ustawie o własności lokali (dalej: u.w.l.) są konieczne przede wszystkim z tego względu, że w projekcie ustawy proponuje się znaczne zbliżenie formuły wspólnoty mieszkaniowej i formuły spółdzielni mieszkaniowej. W art. 2, zawierającym definicję lokalu, pomija się pojęcie pomieszczenia pomocniczego, które na tle wykładni art. 2 u.w.l. okazało się wieloznaczne i trudne do odróżnienia od pojęcia pomieszczenia przynależnego (w orzecznictwie Sądu Najwyższego balkon jest określany jako pomieszczenie przynależne albo pomocnicze), a w konsekwencji zbędne. Nowa regulacja dotyczy balkonu, loggii i tarasu, które mają stanowić własność właściciela tego lokalu, do którego przylegają, jednakże ich powierzchnie nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu. Do najbardziej kontrowersyjnych i wieloznacznych zagadnień należy charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej (czy przysługuje jej zdolność prawna, a zatem, czy jest ona ułomną osobą prawną – art. 33<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego), a w konsekwencji możliwość nabywania majątku przez wspólnotę. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ujawniły się rozbieżności w tej kwestii, zaś uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07 budzi istotne zastrzeżenia.

Rozdział 7 zawiera przepisy przejściowe i końcowe. Podstawowa w tym zakresie regulacja (art. 45) ma doprowadzić do rozwiązania problemu tych spółdzielni, które wznosiły budynki, a nawet całe osiedla mieszkaniowe na cudzych gruntach. Obecne unormowania, zamieszczone w art. 35, są nie tylko kuriozalne (niektóre z nich zostały już zresztą zakwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny), ale przede wszystkim nieczytelne. Zamiast nich proponuje się nabycie przez przemilczenie, po upływie 2 lat od dnia wejścia ustawy w życie, przez wymienione spółdzielnie gruntów, do których obecnie nie mają one tytułu prawnego. Jednocześnie proponowana regulacja uwzględnia interesy obecnych właścicieli, zarówno tych, którzy reprezentują własność publiczną (Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego – możliwość oddania gruntów w użytkowanie wieczyste, co wyłączy przemilczenie), jak i pozostałych (inne osoby prawne oraz osoby fizyczne – możliwość wystąpienia z roszczeniem przewidzianym w art. 231 § 2 kodeksu cywilnego, co również wyłączy możliwość utraty własności przez przemilczenie). Zgodnie z proponowanym art. 47, spółdzielcze własnościowe prawa

do lokali będzie można przekształcać w prawa odrębnej własności lokali na uproszczonych zasadach, mianowicie z pominięciem umowy notarialnej. Co więcej, w ogóle nie będzie już zawierana umowa przeniesienia własności lokalu, ale konieczne będzie założenie odrębnej księgi wieczystej dla lokalu oraz dokonanie wpisu w tej księdze. Podstawą wpisu będzie uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokali (według obecnej ustawy) albo uchwała rady nadzorczej w tym zakresie (według proponowanej ustawy) bądź orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę (art. 47 ust. 2-4). Przepisy art. 48 i 49 podobnie regulują przekształcenia w odrębną własność praw lokatorskich oraz praw najmu w sytuacji, gdy najemca bądź jego poprzednik prawny ponieśli pełne koszty budowy lokalu. W art. 55 zamieszczono regulację przejściową, dotyczącą tych osób, które utraciły prawa do lokali z powodu niewuiszczania tzw. opłat eksploatacyjnych. Osobom tym stwarza szansę odzyskania tytułu prawnego do lokalu pod warunkiem uregulowania zaległych opłat. Z kolei art. 54 rozwiązuje problem tzw. „martwych dusz” w spółdzielniach mieszkaniowych, tj. osób, którym nie przysługują prawa do lokali ani nie ubiegają się o ustanowienie takich praw.

Niniejszy projekt jest w zasadzie tożsamy z projektem zamieszczonym w druku sejmowym nr 517. Zawiera on jednak cztery zmiany w stosunku do tamtego projektu. Trzy zmiany zostały wprowadzone w wyniku konsultacji społecznych. Pierwsza polega na wprowadzeniu obowiązku prowadzenia przez spółdzielnie mieszkaniową strony internetowej i zamieszczania na niej określonych dokumentów, z których część byłaby powszechnie dostępna (statut, regulaminy), pozostałe zaś byłyby dostępne tylko dla członków (art. 2 ust. 6). Druga zmiana wiąże się z wprowadzeniem głosowania powszechnego członków spółdzielni liczących ponad 500 członków, przede wszystkim w zakresie wyborów do zarządu i rady nadzorczej, a także w innych szczególnie istotnych sprawach (art. 3 ust. 14-16). Trzecia zmiana dotyczy art. 44 pkt 9 przewidującego zmiany w ustawie o własności lokali. Obecnie przyjmuje się (nowy art. 23 ust. 2b ustawy o własności lokali), że w sytuacji, gdy większość udziałów należy do spółdzielni mieszkaniowej, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właściciela lokalu, ale tylko w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 10 ustawy o własności lokali (są to sprawy dotyczące podjęcia uchwały o stosowaniu do właścicieli lokali ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Czwarta zmiana, uwzględniająca propozycję zgłoszoną przez Sąd Najwyższy w uwagach do projektu ustawy, dotyczy projektowanego art. 45 i polega na zastąpieniu instytucji zasiedzenia

instytucją przemilczenia. Nabycie przez spółdzielnię mieszkaniową własności gruntu, na którym wzniosła ona budynki lub inne urządzenia, wiąże się bowiem nie tyle z aktywnością spółdzielni (po dniu 5 grudnia 1990 r. miała ona możliwość prawnego uregulowania jej sytuacji prawnej, z której jednak zapewne świadomie nie korzystała, ponieważ wiązały się z tym określone koszty), ile z biernością właściciela, polegającą albo na niepodejmowaniu działań zmierzających do ustanowienia na rzecz spółdzielni prawa użytkowania wieczystego gruntu (podmioty publiczne), albo na niedochodzeniu roszczenia przewidzianego w art. 231 § 2 kodeksu cywilnego (inne podmioty). Przepisy art. 45 projektu próbują wymusić na właścicielu aktywność jeszcze w ciągu dwóch lat od dnia wejścia ustawy w życie i dopiero po upływie tego dodatkowego terminu nastąpi utrata przez niego własności. Przemilczenie jest zresztą instytucją znaną w polskim prawie. Została ona zastosowana w szczególności w art. 34 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87 ze zm.). W piśmiennictwie podkreśla się, że istnieją istotne różnice między przemilczeniem i zasiedzeniem. Zasiedzenie służy przede wszystkim nabyciu własności, a przemilczenie jest związane przede wszystkim z jej utratą. Zasiedzenie jest związane głównie z aktywnością posiadacza, a przemilczenie – z pasywnością właściciela. Elementem wspólnym dla obydwu instytucji jest upływ czasu, co wszelako jest słabym łącznikiem (zob. A. *Stelmachowski*, w: System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe, Warszawa 2003, s. 392-393). Należy dodać, że proponowane w art. 45 projektu przemilczenie wiąże się z upływem znacznego czasu: ponad 20 lat od dnia 5 grudnia 1990 r. plus dwa lata od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy.

Projektowana ustawa nie spowoduje skutków finansowych dla budżetu Państwa.

Projektowana ustawa pozostaje bez związku z prawem europejskim.

Warszawa, 11 października 2012 r.

BAS-WAPEiM-2540/12

Pani Ewa Kopacz  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia prawna w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej  
poselskiego projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych  
(przedstawiciel wnioskodawców: poseł Lidia Staroń)**

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M.P. z 2012 r. poz. 32) sporządza się następującą opinię:

**I. Przedmiot projektu ustawy**

Poselski projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych reguluje funkcjonowanie tego rodzaju spółdzielni, określa cel spółdzielni mieszkaniowych, przedmiot ich działalności, zasady członkostwa w spółdzielni, wzajemne prawa i obowiązki spółdzielni i jej członków. Ponadto projekt reguluje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności lokalu.

Projekt przewiduje również zmiany w ustawach:

- z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, ze zm.),
- z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158, ze zm.),
- z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.).

Projekt zawiera przepisy przejściowe. Zgodnie z projektem, ustawa ma wejść w życie 1 stycznia 2013 r.

**II. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem**

Prawo Unii Europejskiej nie reguluje spraw objętych zakresem projektu ustawy.

**III. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej**

Projekt ustawy pozostaje poza zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.



#### **IV. Konkluzja**

Poselski projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest objęty zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Zbigniew Wrona

Warszawa, 11 października 2012 r.

BAS-WAPEiM-2541/12

Pani Ewa Kopacz  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia w sprawie stwierdzenia, czy poselski projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Lidia Staroń) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu**

Poselski projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych reguluje funkcjonowanie tego rodzaju spółdzielni, określa cel spółdzielni mieszkaniowych, przedmiot ich działalności, zasady członkostwa w spółdzielni, wzajemne prawa i obowiązki spółdzielni i jej członków. Ponadto projekt reguluje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności lokalu.

Poselski projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest objęty zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej i nie zawiera przepisów zmierzających do wykonania prawa Unii Europejskiej.

Poselski projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu.

Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Zbigniew Wrona