SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VII kadencja

Druk nr 864

Warszawa, 10 lipca 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 działalności spółdzielni mieszkaniowych.

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Dariusza Jońskiego.

(-) Romuald Ajchler; (-) Leszek Aleksandrzak; (-) Marek Balt; (-) Anna Bańkowska; (-) Jacek Czerniak; (-) Tomasz Garbowski; (-) Tadeusz Iwiński; (-) Dariusz Joński; (-) Tomasz Kamiński; (-) Krystyna Łybacka; (-) Zbigniew Matuszczak; (-) Leszek Miller; (-) Grzegorz Napieralski; (-) Cezary Olejniczak; (-) Artur Ostrowski; (-) Stanisława Prządka; (-) Małgorzata Sekuła-Szmajdzińska; (-) Tadeusz Tomaszewski; (-) Jerzy Wenderlich; (-) Bogusław Wontor; (-) Stanisław Wziątek; (-) Zbyszek Zaborowski; (-) Ryszard Zbrzyzny.

(projekt)

USTAWA

z dnia ……

o działalności spółdzielni mieszkaniowych

Rozdział 1
Przepisy ogólne

Art. 1.

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

§ 2. Przedmiotem działalności spółdzielni może być:

1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
5) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
7) realizowanie zadań społecznych, oświatowych i kulturalnych w środowisku zamieszkania.

§ 3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

§ 4. Statut spółdzielni określa, którą działalność spośród wymienionych w § 2 prowadzi spółdzielnia.

§ 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 związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 1.

Art. 2.

§ 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, póz. 903 z późn. zm.).

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

§ 3. 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 przepisy ustawy dotyczące lokali.

§ 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, z późn. zm.).

§ 5. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

Art. 3.

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

§ 2. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka 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. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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 wyboru dokonuje spółdzielnia.

Art. 4.

§ 1. Członek spółdzielni, na rzecz którego ma być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nowobudowanego obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy w kwocie odpowiadającej różnicy między pełnym kosztem budowy danego lokalu a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą publiczną na pokrycie części tych kosztów.

§ 2. Członek spółdzielni, na rzecz którego ma być ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nowobudowanego obowiązany jest wnieść wkład budowlany w kwocie odpowiadającej pełnym kosztom budowy danego lokalu.

§ 3. Członek spółdzielni, na rzecz którego ma być ustanowiona odrębna własność lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w kwocie odpowiadającej pełnym kosztom budowy danego lokalu, a także wartości prawa do gruntu proporcjonalnie do wielkości udziału danego lokalu w nieruchomości wspólnej.

§ 4. Zasady ustalania wkładów na pokrycie kosztów, o których mowa w § 1 i 2, powinny być określone w statucie spółdzielni lub w regulaminie uchwalonym przez organ wskazany w

statucie spółdzielni.

§ 5. Osoba, na rzecz której spółdzielnia sprzedaje lokal nowowybudowany na warunkach określonych w art. 1 § 2 pkt. 6 obowiązana jest zapłacić cenę, określoną według zasad ustalonych w zawartej umowie o budowę lokalu.

§ 6. Osoby wymienione w § 1-2 i 3 obowiązane są od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji wnosić opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w art. 5 §1,4,5,6.

Art. 5.

§ 1. Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu jest obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

1) eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
2) eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości, w której lokal jest położony, z zastrzeżeniem § 2,
3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
4) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię,
5) innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z nieruchomością określoną w pkt.2.

§ 2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów oraz przychodów, o których mowa w § 1 pkt. 1-3 i 5, chyba że statut stanowi inaczej.

§ 3. Zasady rozliczania na poszczególne lokale kosztów, o których mowa w § 1 pkt. 1 - 5, ustalania opłat na pokrycie tych kosztów powinny być określone w statucie spółdzielni lub regulaminie uchwalonym przez organ wskazany w statucie spółdzielni. Ustalenia wysokości tych opłat dla poszczególnych lokali dokonuje się na podstawie rocznego planu finansowego nieruchomości uchwalonego przez organ wskazany w statucie spółdzielni.
Ustalona na koniec roku różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami uzyskanymi na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 4. Osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ma obowiązek uczestniczyć w pokrywaniu kosztów określonych w § 1 pkt. 1 - 3 i 5, według zasad określonych w § 3.

§ 5. Członek spółdzielni będący właścicielem lokalu ma obowiązek uczestniczyć w pokrywaniu kosztów określonych w § 1 pkt. 1 - 4, według zasad określonych w § 3. W pokrywaniu innych zobowiązań dotyczących nieruchomości, w której lokal jest położony, członek ma obowiązek uczestniczyć proporcjonalnie do wielkości udziału danego lokalu w nieruchomości wspólnej.

§ 6. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni ma obowiązek uczestniczyć w pokrywaniu kosztów określonych w § 1 pkt. 1-3, według zasad określonych w § 3. W pokrywaniu innych zobowiązań dotyczących nieruchomości, w której lokal jest położony, właściciel lokalu ma obowiązek uczestniczyć proporcjonalnie do wielkości udziału danego lokalu w nieruchomości wspólnej.

§ 7. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię, na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

§ 8. Za opłaty, o których mowa w § 1, 4, 5, 6, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w § 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 10. Opłaty, o których mowa w § 1, 4, 5, 6, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Statut spółdzielni może określać inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy.

§11. Opłaty, o których mowa w § 1, 4, 5, 6, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

§ 12. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 13. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 1 i 4-7, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie z zastrzeżeniem § 14.

§ 14. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 1 i 4-7, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 15. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

§ 16. Przepis § 15 zdanie drugie nie dotyczy kosztów, o których mowa w § 14.

Art. 6.

§ 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 spółdzielnia może

przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Art. 7.

§1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz są składnikiem kosztów utrzymania nieruchomości.

§ 2. Obowiązek świadczenia na fundusz, o którym mowa w § 1, dotyczy wszystkich członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub prawo odrębnej własności lokalu, a także niebędących członkami właścicieli lokali oraz osób niebedących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 3. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje wszystkich wpływów z tej nieruchomości na fundusz, o którym mowa w § 1 oraz wydatków tego funduszu na tę nieruchomość.

§ 4. Zasady gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych, określa statut spółdzielni i regulamin uchwalony przez organ wskazany w statucie.

§ 5. Jeżeli w wyniku działań technicznych ma być zwiększona księgowa wartość budynku i poszczególnych lokali położonych w tym budynku, to koszty związane z tymi działaniami powinny być pokryte odrębnymi opłatami wnoszonymi przez osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali w tym budynku w chwili dokonywania rozliczania tych kosztów.

§ 6. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 7. Przepis § 6 stosuje się odpowiednio w przypadku, 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 osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

Art. 8.

§ 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.

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

1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

§ 4. 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.

§ 5. 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.

§ 6. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w § 6 i 7, 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.).

§ 8. Osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana udostępnić lokal w celu zainstalowania, konserwacji, wymiany urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również w celu dokonania odczytów wskazań tych urządzeń.

Art. 9.

§ 1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 2. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w § 1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.

§ 3. Przepis § 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

Art. 10.

§ 1. W sprawach nieuregulowanych w ustawie prawa i obowiązki członków spółdzielni dotyczące w szczególności:

1) zawierania umów w sprawie budowy lokali,
2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
3) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,
4) wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego,
5) rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
6) zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków:
   a) zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków,
   b) zasady zamiany lokali,
7) zasad dysponowania lokalami o innym przeznaczeniu, określają postanowienia statutu.

§ 2. W sprawach nieuregulowanych w ustawie uprawnienia organów spółdzielni w zakresie zarządzania nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni określa statut spółdzielni.

Rozdział 2
Prawa członków spółdzielni mieszkaniowej

Art. 11.

§ 1. Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołu lustracji i rocznych sprawozdań finansowych.

§ 2. Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania kopii faktur oraz umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 18 § 3 ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zm.), jeżeli faktury te lub umowy dotyczą nieruchomości, w której dany członek ma tytuł prawny do lokalu.

§ 3. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa zarząd spółdzielni.

§ 4. Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały organów spółdzielni powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni, jeśli spółdzielnia posiada założoną stronę internetową.

Art.12.

§ 1. Członkowie innych niż zarząd organów spółdzielni mieszkaniowej pełnią swoje funkcje społecznie. Statut może przewidywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach tych organów.

§ 2. Statut spółdzielni może wprowadzić zakaz wyboru w skład rady nadzorczej członków spółdzielni będących jej pracownikami.

§ 3. Statut spółdzielni może określać maksymalną liczbę kolejnych kadencji członka rady nadzorczej.

§ 4. Kadencję rady nadzorczej określa statut spółdzielni, z tym że nie może ona trwać dłużej niż 4 lata.

Art. 13.

§ 1. Jeżeli statut tak stanowi, w przypadku gdy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekroczy liczbę w nim określoną, walne zgromadzenie może być podzielone na części. Rada nadzorcza ustala liczbę części walnego zgromadzenia i zasady zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części walnego zgromadzenia.

§ 2. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

§ 3. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie także na żądanie:

1) rady nadzorczej;
2) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzech członków, jeżeli uprawnienia tego nie zastrzeżono w statucie dla większej liczby członków.

§ 4. Żądanie zwołania walnego zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania i mieć formę umożliwiającą identyfikację osób składających podpisy oraz identyfikację, że podpisy te dotyczą żądania zwołania walnego zgromadzenia.

§ 5. W przypadku wskazanym w ust. 3 walne zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je rada nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

§ 6. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków 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.

§ 7. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.

§ 8. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

§ 9. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej 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.

§ 10. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 10 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 11. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

§ 12. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 13. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

Art. 14.

§ 1. Statut może postanowić, że jeżeli ilość członków przekroczy liczbę w nim określoną, walne zgromadzenie członków zostaje zastąpione przez zebranie przedstawicieli. W takim wypadku statut powinien określać zasady ustalania liczby przedstawicieli i ich wyboru oraz czas trwania przedstawicielstwa.

§ 2. W spółdzielniach, w których walne zgromadzenie jest zastąpione przez zebranie przedstawicieli - organami spółdzielni są zebrania grup członkowskich, o których mowa w art. 59 ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

§ 3. Podziału członków na grupy członkowskie dokonuje rada nadzorcza. Członek ma prawo brać udział tylko w zebraniu jednej grupy członkowskiej. Członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości nie można zaliczyć do różnych grup członkowskich.

§ 4. O czasie, miejscu i porządku obrad zebrania przedstawicieli należy zawiadomić przedstawicieli, wszystkich członków spółdzielni, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą w sposób wskazany w statucie.

§ 5. Członek spółdzielni niebędący przedstawicielem może uczestniczyć w zebraniu przedstawicieli bez prawa głosu.

§ 6. Zebranie przedstawicieli zwołuje zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

§ 7. Zebranie przedstawicieli, zarząd zwołuje także na żądanie:

1) rady nadzorczej,
2) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków,
3) 1/3 przedstawicieli na zebranie przedstawicieli,
4) zebrań grup członkowskich obejmujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków spółdzielni.

§ 8. Żądanie zwołania zebrania przedstawicieli powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania i mieć formę umożliwiającą identyfikację osób składających podpisy oraz identyfikację, że podpisy te dotyczą żądania zwołania zebrania przedstawicieli.

§ 9. W wypadkach wskazanych w ust. 7 zebranie przedstawicieli zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je rada nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

§ 10. Uprawnieni do żądania zwołania zebrania przedstawicieli, w myśl ust. 7, mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw, projektów uchwał w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem w terminie przez statut określonym.

§ 11. Zebranie przedstawicieli może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminach i w sposób określonych w statucie.

§ 12. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej.

§ 13. Do zebrania przedstawicieli stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze i statutu o walnych zgromadzeniach.

Rozdział 3
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

Art.15.

§ 1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz 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 a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

§ 6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą 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 obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

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

§ 9. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo 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 tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

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

§ 2. Członek, o którym mowa w § 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 jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 4. Przepis § 2 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu

wypłaconego innej osobie, o której mowa w art. 17 § 6 i 7, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 5. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu na dzień ustanowienia prawa. Nie dotyczy to osób, którym przysługuje roszczenie przewidziane w art. 23.

§ 6. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie art. 23 § 1 i 2, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z art. 17 § 6 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Art. 17.

§ 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.

§ 2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 5 § 1, za 3 miesiące.

§ 3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje

małżonkom, spółdzielnia podejmuje uchwałę, o której mowa w § 2, wobec obojga małżonków.

§ 4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.

§ 5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w § 2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.

§ 6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zwraca zgodnie z postanowieniami statutu osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu na dzień wygaśnięcia prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 16 § 2. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 9 § 1.

§ 7. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w § 2, nie może być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu z zastrzeżeniem § 9 i 10.

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

§ 9. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu, statut spółdzielni może przewidywać ograniczenie możliwości ustanawiania przez spółdzielnię spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności.

Art. 18.

§ 1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego spłaty:

1) przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami członka wobec spółdzielni, o których mowa w art. 16 § 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami; wymaganych zgodnie ze statutem kwot związanych z nadbudową, zabudową, przebudową lub ulepszeniem zwiększających wartość lokalu;
2) różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego pełnego wkładu mieszkaniowego albo jego części;
3) zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 5 § 1 oraz z tytułu wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 7 § 2.

§ 2. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego podlega zmniejszeniu o 50 % wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię, zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu. Wartość rynkową lokalu pomniejsza się o wartość sfinansowanych przez członka nakładów podnoszących wartość lokalu, która nie znalazła odzwierciedlenia w wysokości zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego. Przepis art. 62 stosuje się odpowiednio.

§ 3. Walne zgromadzenie spółdzielni może podjąć uchwałę wprowadzającą korzystniejsze dla członka wnioskującego przekształcenie prawa do lokalu, zasady rozliczeń niż określone w § 2. Wpływy uzyskane przez spółdzielnię z tego tytułu powinny zapewniać co najmniej spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal oraz pokrycie kosztów określenia wartości rynkowej lokalu.

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

§ 5. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez

Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na Ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w § 1 pkt. 1 podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, póz. 1922, z późn. zm.).

§ 6. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 7. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 8. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, o której mowa w § 2, obciążają osobę, z którą spółdzielnia zawiera umowę o przekształcenie lokalu mieszkalnego.

Art. 19.

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

1) przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami członka wobec spółdzielni, o których mowa w art. 16 § 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami;
2) wymaganych zgodnie ze statutem kwot związanych z nadbudową, zabudową, przebudową lub ulepszeniem zwiększających wartość lokalu;
3) różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego pełnego wkładu mieszkaniowego albo jego części;
4) zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 5 § 1 i 3 oraz z tytułu wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 7 § 2.

§ 2. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego podlega zmniejszeniu o 50 % wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu. Wartość

rynkową lokalu pomniejsza się o wartość sfinansowanych przez członka nakładów podnoszących wartość lokalu, która nie znalazła odzwierciedlenia w wysokości zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego. Przepis art. 62 stosuje się odpowiednio.

§ 3. Walne zgromadzenie spółdzielni może podjąć uchwałę wprowadzająca korzystniejsze, dla członka wnioskującego przeniesienie własności lokalu, zasady rozliczeń niż określone w § 2. Wpływy uzyskane przez spółdzielnię z tego tytułu powinny zapewniać co najmniej spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal oraz pokrycie kosztów określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 4. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na Ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w § 1 pkt. 1 podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.

§ 5. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w § 1, w terminie 3 miesięcy od dnia:

1) złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni;
2) wejścia w życie uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali, o której mowa w art. 55 ustawy lub od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu w przypadku, gdy uchwała ta została zaskarżona do sądu.

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

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

Art. 20.

Statut spółdzielni może przewidywać ograniczenie możliwości przekształcenia przez spółdzielnię spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz przeniesienia przez spółdzielnię na inne osoby własności lokali mieszkalnych w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu.

Art. 21.

Zmniejszenie płatności członka na podstawie uchwał walnego zgromadzenia, o których mowa w art. 18 § 3 lub art. 19 § 2 i 3, jest dochodem członka niepodlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Art. 22.

§ 1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

§ 2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w § 1, spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Art. 23.

§ 1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 21 § 2 stosuje się odpowiednio.

§ 2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

Art. 24.

§ 1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w art. 22, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.

§ 2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 17 lub niedokonania czynności, o których mowa w art. 23, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

§ 3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w § 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

§ 4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 1-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do

zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

§ 5. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w wypadku, o którym mowa w § 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

§ 6. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 1 i 2 występują osoby uprawnione, spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w § 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

Art. 25.

§ 1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 1 lub 2, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni. Przepis art. 22 § 2 stosuje się odpowiednio.

§ 3. Przez byłego członka, o którym mowa w § 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Rozdział 4

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Art. 26.

§ 1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.

§ 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.

§ 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 4. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa jest nieważne.

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

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

Art. 27.

§ 1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, 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 powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.

§ 4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

Art. 28.

§ 1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do 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 spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

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

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

jego lokal.

§ 3. Członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu o którym mowa w art. 35, wypłaconego osobie uprawnionej, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

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

Art. 29.

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

§ 2. Nabycie ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepisy art. 26 § 5 i 6 stosuje się odpowiednio.

§ 3. Umowa zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Art. 30.

§ 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. 28 § 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do 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. 31. Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

Art. 32. 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 albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Art. 33.

§ 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, włącznie 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. 34. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 5 § 1, 4, 5 i 6, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis 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.

Art. 35.

§ 1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, ustaloną na dzień wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w § 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 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.

§ 3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 9 § 1.

Art. 36.

§ 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. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w § 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 35 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

Art. 37. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

Art. 38.

§ 1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków a realizacja wniosku o przeniesienie własności lokalu następuje przed upływem 15 lat od ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
3) spłaty wymaganych zgodnie ze statutem kwot związanych z nadbudową, zabudową, przebudową lub ulepszeniem zwiększających wartość lokalu,
4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 5 § 1, 3 i 4 oraz z tytułu wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 7 § 2.

§ 2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 1, w terminie 3 miesięcy od dnia:

1) złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni;

2) wejścia w życie uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali, o której mowa w art. 187 ustawy lub od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu w przypadku, gdy uchwała ta została zaskarżona do sądu.

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

§ 4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z późn. zm.).

Art. 39.

§ 1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w art. 38 § 1.

§ 2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w § 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 38 § 2 i 3.

Art. 40.

§ 1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu 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, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

§ 2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

Art. 41. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

Art. 42.

§ 1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

§ 2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

§ 3. Przez byłego członka, o którym mowa w § 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Art. 43. Przepisy art. 26 § 6, art. 27 § 1, 2, 3, 4, art. 30 - 37 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolno stojących.

Rozdział 5
Prawo odrębnej własności lokalu

Art. 44.

§ 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 zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
5) inne postanowienia określone w statucie.

§ 2. Członek, o którym mowa w § 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w § 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Art. 45.

§ 1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 44 § 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywą 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 i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis art. 49 stosuje się odpowiednio.

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

Art. 46.

§ 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. 44 § 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. 47.

§ 1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka 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.

Art. 48.

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

§ 2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w § 1.

Art. 49.

§ 1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem przepisu art. 3 § 3.

§ 2. Wypis aktu notarialnego zbycia prawa odrębnej własności lokalu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.

Art. 50. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy -Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

Art. 51.

§ 1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o

własności lokali.

§ 2. Uchwała, o której mowa w § 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

§ 3. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Art. 52.

§ 1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, a żaden z właścicieli nie jest członkiem spółdzielni, po ustaniu członkostwa ostatniego właściciela stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 2. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Art. 53.

§ 1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem § 2 i 3.

§ 2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni 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, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 50 i art. 51. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się.

§ 3. Spółdzielnia wykonując zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni może żądać od właścicieli lokali okazania dokumentów potwierdzających prawo własności lokali.

§ 4. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a także przepisów o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 51 oraz art. 52.

§ 5. Wykonując zarząd powierzony nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność spółdzielni, spółdzielnia jest uprawniona do składania oświadczeń o posiadanym prawie dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane. W przypadku działań budowlanych powodujących zmiany w stanie przedmiotowym odrębnej własności lokali oświadczenie spółdzielni wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli danej nieruchomości.

§ 6. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 7. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

Art. 54. Przepisy art. 44-48, art. 49 § 2, art. 50 art. 51, art. 52 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Rozdział 6

Przepisy przejściowe i końcowe

Art. 55.

§ 1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej obliczonej według wartości rynkowej, spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu oraz kwot wymaganych zgodnie ze statutem związanych z nadbudową, zabudową, przebudową lub ulepszeniem zwiększających wartość lokalu.

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

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

Art. 56.

§ 1. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:

1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym

urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego,

3) nieruchomości niezabudowane.

§ 2. Dla nieruchomości pozostającej mieniem spółdzielni, o którym mowa w § 1 przeznaczonym do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustala się według zasady określonej w art. 72 ust. 3 pkt. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 57.

§ 1. Po wejściu ustawy w życie spółdzielnia jest obowiązana:

1) wystąpić z wnioskiem do właściwego organu w sprawie połączenia lub podziału nieruchomości, jeżeli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni, o których mowa w art. 56,
2) podjąć czynności związane z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, a także ewidencją gruntów i budynków, jeżeli bez tych czynności oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali położonych w obrębie nieruchomości, do których spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub prawo wieczystego użytkowania, byłoby niemożliwe albo działka wydzielona pod budynkiem lub budynkami nie spełniałaby wymogów przewidzianych dla działek budowlanych.

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

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

§ 4. Uzasadnione koszty związane z podziałem nieruchomości oraz z czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków, w tym również koszty uzasadnionych prac geodezyjnych, refunduje Skarb Państwa.

§ 5. Koszty, o których mowa w § 4, są refundowane z budżetu państwa na wniosek spółdzielni. Wniosek o refundację kosztów spółdzielnia składa do wojewody właściwego ze względu na siedzibę spółdzielni, dołączając rachunki lub inne dowody poniesienia tych kosztów.

§ 6. Przy wyborze wykonawcy prac, o których mowa w § 1, spółdzielnia stosuje przepisy o zamówieniach publicznych.

§ 7. Wojewoda zwraca koszty, o których mowa w § 4.

Art. 58.

§ 1. W okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości.

§ 2. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

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

1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona jeżeli za utworzeniem nieruchomości wielobudynkowej wypowiedziała się większość osób, posiadających prawa do lokali w budynkach mających wchodzić w skład tej nieruchomości, jak również gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest 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,

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.

§ 4. Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale zarządu spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali.

§ 5. Uchwały, o których mowa w § 2, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób.

§ 6. Decyzje o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje zarząd spółdzielni. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.

§ 7. Decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, podejmuje zarząd spółdzielni.

Art. 59.

§1. Projekty uchwał, o których mowa w art. 58 § 2, zarząd spółdzielni wykłada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i

którym, zgodnie z przepisami niniejszej ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.

§ 2. Osoby, o których mowa w § 1, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić zarządowi spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.

§ 3. Zarząd spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w § 2, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.

§ 4. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w § 2, oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, zarząd spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie osoby, o których mowa w § 1, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.

§ 5. Osoby, o których mowa w § 1, mogą, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez zarząd spółdzielni powiadomień, o których mowa w § 1 i 4.

§ 6. Uchwała, o której mowa w § 3, wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu zgodnie z przepisem § 5.

Art. 60.

§ 1. W przypadku 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, to uzyskuje on prawo odrębnej własności lokalu lub nieruchomości bez obciążeń hipotecznych, z zastrzeżeniem art. 62 § 1.

§ 2. Dokonanie podziału, o którym mowa w § 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, o której mowa w art. 57.

§ 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 § 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu w nieruchomości położonej na gruncie, którego spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym.

Art. 61.

§ 1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

§ 2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 3. Do księgi wieczystej prowadzonej dla ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr

124, póz. 1361, z późn.zm.).

Art. 62. W wypadku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy z wpłat, o których mowa w art. 18 § 1 - 3 i w art. 19 § 1 - 3, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego spółdzielni.

Art. 63.

§ 1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia w zależności od złożonego wniosku jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę:

1) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na warunkach określonych w art. 15 i art. 16 § 2-4,
2) o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na warunkach określonych w art. 18.
3) przeniesienia własności lokalu, na warunkach określonych w art. 19.

§ 2. Jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie, zasady rozliczeń finansowych z tytułu ustanowienia spółdzielczych praw o których mowa w § 1 pkt. 1 i 2 oraz przeniesienia własności lokalu, o którym mowa w § 1 pkt 3 określają postanowienia statutu spółdzielni.

§ 3. Żądanie, o którym mowa w § 1 przysługuje osobie, która była najemcą lokalu zakładowego w dacie przejęcia tego budynku przez spółdzielnię. Żądanie to przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym w § 1, po uzyskaniu jego zgody.

§ 4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, z późn.zm.), podlegają zaliczeniu na

poczet wkładu mieszkaniowego albo budowlanego.

§ 5. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

§ 6. Jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, najemcy są zwolnieni od wpłaty wkładu mieszkaniowego.

§ 7. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu jest uzależnione od złożenia przez najemcę deklaracji członkowskiej. Najemcy przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

§ 8. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 pkt. 3, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu albo przeniesienia własności lokalu.

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

Art. 64.

§ 1. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu określonym w art. 18 lub z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 19, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 24 ust. 2, jego spadkobiercy mogą żądać przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 17 § 6 oraz uznaje się, iż wniosek o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego

wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

§ 2. Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 38 lub 39, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 3. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 39, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

§ 4. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 64, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

Art. 65.

§ 1. Jeżeli przed upływem 24 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 58 i 59, a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 60 § 5, sąd na wniosek członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu zgodnie z przepisami ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 59, prawo żądania przeniesienia na niego własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeknie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach

określonych w art. 56-60.

§ 2. Postępowanie toczy się według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o zniesieniu współwłasności, z wyjątkiem art. 625.

Art. 66. Osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Pozew wolny jest od opłaty sądowej. Sąd orzeka w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia wpływu powództwa, uwzględniając zasady przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu obowiązujące w dacie złożenia wniosku do spółdzielni.

Art. 67. Do istniejących w dniu wejścia ustawy w życie praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 3 ustawy. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka spółdzielni mają zastosowanie zasady:

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

własności domu, a także udział w kosztach likwidacji spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

Art. 68.

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

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

Art. 69.

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

§ 2. Pisemne żądania, o których mowa w art. 19, 38, 39, 56, 64, składane są w wypadkach, o których mowa w § 1, do likwidatora lub syndyka masy upadłościowej spółdzielni.

Art. 70. Przepisu art. 38 § 1 pkt. 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

Art. 71. W zakresie spraw nieuregulowanym w ustawie do spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

Art. 72.

§ 1. Spółdzielnie istniejące w dniu wejścia ustawy w życie dokonają zmian swoich statutów stosownie do wymagań niniejszej ustawy i w trybie przewidzianym w ustawie - Prawo spółdzielcze. Zgłoszenia do rejestru tych zmian spółdzielnie dokonają nie później niż do dnia ……

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

Art. 73. Traci moc ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., Nr 119. Poz. 1116, z późn. zm.).

Art. 74. Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Spółdzielczość mieszkaniowa jest masową organizacją społeczno-gospodarczą. Jej działalność kształtuje warunki mieszkaniowe 3,5 miliona rodzin. Prawno-organizacyjne i finansowe zasady działania tych spółdzielni mają więc rozległe reperkusje społeczne.

Intencją przedstawionego projektu ustawy jest zastąpienie dotychczas obowiązującej ustawy z 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych, która wskutek swej wadliwości była przedmiotem wielu krytycznych ocen ze strony Trybunału Konstytucyjnego i mimo wielokrotnych nowelizacji nadal posiada wady uniemożliwiające spójną realizację jej przepisów.

Dla niektórych polityków spółdzielczość mieszkaniowa stała się wygodnym „chłopcem do bicia", odpowiedzialnym za wszelkie skutki zaniedbań państwa w polityce mieszkaniowej. Koronnym tego dowodem jest uchwalona 15 grudnia 2000 roku ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, szczególnie w wersji obowiązującej od nowelizacji uchwalonej w 2007 roku.

Ustawa ta tworzy nieprzejrzysty i dysfunkcjonalny model spółdzielczości mieszkaniowej. Stworzono nowe rozwiązania normatywne a jednocześnie bezrefleksyjnie przyjęto zawarte w Prawie spółdzielczym z 1982 roku, przewidziane tam rozstrzygnięcia legislacyjne zasadzające się na całkowicie odmiennych założeniach.

Dodatkowo legislatywa wykazuje nieumiejętność właściwego odczytania orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego, a wywiedzione z nich wnioski są stosowane mechanicznie, co pogłębia chaos koncepcyjny ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Konglomerat tak zróżnicowanych przesłanek zaowocował zdeformowaniem koncepcji spółdzielni mieszkaniowych i praw spółdzielczych oraz ich dysfunkcjonalność.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 2000 r. jest nie tylko ułomnym aktem prawnym, ale wywołuje również negatywne skutki.

Główne z nich, to:

- narzucenie spółdzielniom zróżnicowanych warunków finansowych przekształcenia praw lokatorskich na własnościowe, w wyniku czego ok. 2 milionów członków, którzy uzyskali uprawnienia własnościowe przed 2007 rokiem, poniosło znaczne obciążenia finansowe, a

900 tys. członków uzyskujących takie same uprawnienia majątkowe od 2007 r. tych obciążeń finansowych nie poniosło,

- nakaz przekształcenia praw lokatorskich w odrębną własność bez ekwiwalentnego wynagrodzenia dla spółdzielni, uznany przez Trybunał Konstytucyjny za sprzeczny z Konstytucją, pozbawił spółdzielnie znaczących przychodów na cele remontowe,
- ograniczenie możliwości członków swobodnego wyboru tytułów prawnych do lokali (zakaz ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu),
- arbitralny nakaz odrębnego dla każdej nieruchomości rozliczania kosztów i przychodów, co praktycznie przekreśla możliwość realizacji jednej z podstawowych zasad spółdzielczych – solidaryzmu społecznego,
- zanarchizowanie samorządności spółdzielczej przez nakaz odbywania walnych zgromadzeń członków niezależnie od wielkości spółdzielni mieszkaniowej.

Wbrew tendencyjnym medialnym przekazom przypisującym spółdzielniom mieszkaniowym sabotowanie praw członków do wyodrębnienia własności lokali, proces ten przebiega w spółdzielniach bez większych zakłóceń.

Już 1/3 z 3,5 miliona mieszkań spółdzielczych stała się wyodrębnioną własnością członków i składane wnioski są realizowane na bieżąco z wyjątkiem nieruchomości lub lokali o nieuporządkowanym stanie prawnym.

Środowisko społeczne spółdzielczości mieszkaniowej od dłuższego czasu wnioskowało pod adresem rządu oraz ustawodawcy uporządkowanie treści ustawy przez usunięcie przepisów szkodliwych oraz likwidację sprzeczności i luk prawnych. Niestety, wnioski te nie zostały uwzględnione.

Doświadczeniem szczególnym w tych staraniach poprawienia treści ustawy był wyrok Trybunału Konstytucyjnego wydany 17 grudnia 2008 r., w którym uznano przepis art. 12 ust. 1 omawianej ustawy jako niezgodny z Konstytucją, gdyż pozbawia spółdzielnie część majątku wspólnego bez ekwiwalentnego wynagrodzenia. Trybunał Konstytucyjny zalecił niezwłoczną nowelizację tego przepisu.

Uchwalona 18 grudnia 2009 r. nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zignorowała ten wyrok Trybunału Konstytucyjnego i ponownie uchwalono przepis art. 12 ust. 1 w brzmieniu wcześniejszym, uznanym przez Trybunał Konstytucyjny jako niezgodny z Konstytucją.

Wnioskodawcy przypominają, że art. 190 ust. 1 Konstytucji jednoznacznie stanowi, iż orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego mają moc powszechnie obowiązującą i są ostateczne.

Przedstawiony projekt ustawy nie jest nową koncepcją ustawy, a jedynie próbą uporządkowania niespójnych przepisów i wypełnieniem luk prawnych w obowiązujących przepisach.

Projekt ustawy nie przewiduje anulowania decyzji, które stworzyły określone prawa po stronie członków spółdzielni. Wszystkie dokonane przekształcenia praw do lokali zachowają swoją ważność.

Intencją projektu ustawy jest by podstawowe zasady funkcjonowania spółdzielni i jej relacje z członkami były regulowane przepisami statutu spółdzielni a nie arbitralnymi rozwiązaniami narzuconymi przez ustawodawcę.

Przedstawiony projekt przywraca członkom spółdzielni prawo swobodnego decydowania jaki tytuł prawny do lokalu chcą posiadać i nie zawiera ograniczeń czasowych w zakresie przekształcania spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności.

Projekt ustawy dopuszcza przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania zarówno na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jak i w prawo odrębnej własności.

Mimo tendencyjnie negatywnych opinii medialnych o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, ogromna większość członków jest zainteresowana utrzymaniem tego prawa.

Ani odrębna własność lokalu w budynku wielorodzinnym nie daje właścicielowi całkowitej niezależności ani też spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie narzuca szczególnych ograniczeń.

Zasady finansowe tych przekształceń powinien określać statut spółdzielni.

W odniesieniu do spółdzielczych mieszkań lokatorskich, których liczba w ostatnich latach zmniejszyła się do ok. 4% całości spółdzielczych zasobów, projekt ustawy przewiduje:

- utrzymanie norm chroniących prawo do lokalu osób bliskich zamieszkałych z członkiem,
- uporządkowanie zasad rozliczeń finansowych w przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa (zwrot zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego).

Projekt ustawy jako zasadę utrzymuje rozliczanie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości odrębnie dla każdej nieruchomości.

Dopuszcza jednak możliwość wspólnego rozliczania kosztów i przychodów dla dwu lub więcej nieruchomości, jeżeli taka zasada przyjęta zostanie w statucie spółdzielni.

Projekt ustawy stwarza właścicielom lokali możliwość rezygnacji z usług spółdzielni i utworzenia wspólnoty mieszkaniowej w dwóch przypadkach tj.:

- gdy większość właścicieli lokali położonych w obrębie danej nieruchomości podejmie uchwałę o utworzeniu wspólnoty,
- gdy została wyodrębniona własność wszystkich lokali w danej nieruchomości i żaden z właścicieli nie jest członkiem spółdzielni, w tym przypadku z chwilą ustania członkostwa ostatniego właściciela lokalu powstaje wspólnota mieszkaniowa z mocy prawa.

Projekt ustawy reguluje także dotychczas nie unormowane zasady rozliczeń pomiędzy spółdzielnią a właścicielami lokali tworzącymi wspólnotę mieszkaniową z tytułu różnych zobowiązań oraz z tytułu udziału w funduszu remontowym .

Projekt ustawy umożliwia przywrócenie w spółdzielniach mieszkaniowych postanowieniami statutu zebrania przedstawicieli członków jako najwyższego organu spółdzielni mieszkaniowej.

Wniosek ten jest odzwierciedleniem licznych postulatów spółdzielni mieszkaniowych, w opinii, których likwidacja możliwości zastąpienia walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli członków powoduje komplikacje w działalności spółdzielni. Dotyczy to przede wszystkim dużych spółdzielni mieszkaniowych zrzeszających po kilka tysięcy członków.

Brak precyzyjnych przepisów ustawy normujących obradowanie walnego zgromadzenia, w szczególności odbywanego w częściach, powoduje liczne komplikacje w funkcjonowaniu spółdzielni.

Projekt ustawy przewiduje przywrócenia określania w statucie spółdzielni długości kadencji Rady Nadzorczej oraz liczby kolejnych kadencji, które może sprawować członek Rady Nadzorczej.

W obecnym stanie prawnym sprawy te są arbitralnie uregulowane w ustawie.

W stosunku do żadnego innego rodzaju spółdzielni, ani w stosunku do żadnego innego typu podmiotu prywatnego (spółka, stowarzyszenie, fundacja itp.), takiego ograniczenia nie ma.

Brak uzasadnienia dla takiego – odmiennego – traktowania spółdzielni mieszkaniowych jest równoznaczny z dyskryminacją.

Ograniczenie długości kadencji rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej do 3 lat oraz ograniczenie możliwości bycia członkiem rady nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje jest ograniczeniem w zakresie korzystania z wolności i praw konstytucyjnych nie uzasadnionym ani interesem publicznym ani potrzebą ochrony wolności i praw innych osób. Spółdzielnia mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem osób prowadzących działalność na podstawie ustaw oraz zarejestrowanego statutu.

Rada nadzorcza wybierana przez członków spółdzielni spośród nich samych jest jednym z organów samorządu spółdzielczego.

Wprowadzenie ustawowych arbitralnych ograniczeń w długości kadencji rady nadzorczej oraz długości okresu pełnienia mandatu członka tego organu jest nieuzasadnionym ograniczeniem wolności zrzeszania się.

Projektowana ustawa nie spowoduje skutków finansowych dla budżetu Państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego (art. 34 ust. 2 pkt 5 Regulaminu Sejmu).

Wnioskodawcy oświadczają, że projekt ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej (art. 34 ust. 2 pkt 7 Reg. Sejmu).

Wnioskodawcy nie przeprowadzili konsultacji w stosunku do projektu ustawy (art. 34 ust. 3 zdanie drugie).

Warszawa, 17 lipca 2012 r.

BAS–WAPEiM–1846/12

Pani Ewa Kopacz
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia prawna w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Dariusz Joński)

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 działalności spółdzielni 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 zawiera przepisy przejściowe i końcowe.

Zgodnie z projektem, ustawa ma wejść w życie po upływie trzech miesięcy od dnia ogłoszenia.

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 działalności spółdzielni mieszkaniowych nie jest objęty zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

Dyrektor
Biura Analiz Sejmowych

Zbigniew Wrona

Warszawa, 17 lipca 2012 r.

BAS-WAPEiM-1847/12

Pani Ewa Kopacz
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia prawna w sprawie stwierdzenia, czy poselski projekt ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych (przedstawiciel wnioskodawcy: poseł Dariusz Joński) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu

Poselski projekt ustawy o działalności spółdzielni 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 ustawy nie jest objęty zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

Projekt ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu.

Dyrektor
Biura Analiz Sejmowych

Zbigniew Wrona

NBP

Narodowy Bank Polski

PIERWSZY ZASTĘPCA PREZESA
Piotr Wiesiołek

Warszawa, 10 sierpnia 2012 r.

DP-IV-MJ-024-696/12

SEKRETARIAT SZEFA KS
L.dz. .....
Data wpływu 13. 08. 2012

Pan

Lech Czapla

Szef Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

W nawiązaniu do pisma z dnia 30 lipca 2012 r. (znak: GMS-WP-173-220/12) dotyczącego *poselskiego projektu ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych* uprzejmie informuję, że Narodowy Bank Polski nie zgłasza uwag do powyższego dokumentu.

z poważaniem

ulica Świętokrzyska 11/21, 00-919 Warszawa, telefon 22 826 56 41, fax 22 826 56 45

KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.org.pl, http://www.krs.org.pl

tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00
tel./fax +48 22/827-43-21

SEKRETARIAT SZEFA
L.dz. SK-020-2980/12
Data wpływu 22. 08. 2012

Warszawa 24 sierpnia 2012 r

Pan Lech Czapla

Szef Kancelarii Sejmu

Warszawa

Szanowny Panie Ministrze

Odpowiadając na pismo z dnia 30 lipca 2012 r GMS-WP-173-220/12 przy którym przekazano projekt ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych wniesiony przez grupę Posłów Klubu SLD, Krajowa Rada Spółdzielcza uprzejmie przedkłada co następuje.

Należy z dużym zadowoleniem odnotować tę inicjatywę. W szczególności z tej przyczyny, że jedną z zasadniczych jej przesłanek stanowi troska o takie uporządkowanie ustawodawstwa z zakresu działalności spółdzielczości mieszkaniowej, które uwzględni orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego.

Krajowa Rada Spółdzielcza co do zasady znajduje uzasadnienie dla wyłączenia z treści nadesłanego projektu rozdziału 2 art. 13 i 14. Zdaniem naszym brak jest przesłanek merytorycznych jak i prawnych dla regulacji dotyczących zasad funkcjonowania organów spółdzielni gdzie kryterium stanowić mają różnice dotyczące rodzaju przedmiotu działalności gospodarczej. Zasadnicza konstrukcja organów spółdzielni podlegać powinna uregulowaniom wspólnym dla wszystkich rodzajów spółdzielni. Spółdzielnia stanowi

organizację, której zasadnicze zręby kształtowane są międzynarodowymi zasadami spółdzielczymi. Różnicowanie szczegółowych unormowań dotyczących działalności niektórych jedynie organów prowadzić będzie do nieuzasadnionego procesu wpisywania spółdzielni w systemy prawne właściwe dla innych form organizacyjnych.

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej
Alfred Domagalski

RZECZPOSPOLITA POLSKA

PROKURATOR GENERALNY

Warszawa, dnia 31.08. 2012 r.

PG VII G 025-269/12

SEKRETARIAT SZEFA KS
L.dz. .....
Data wpływu 03. 09. 2012

Pan

Lech Czapla

Szef Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze

W nawiązaniu do pisma z dnia 30 lipca 2012 r., nr GMS-WP-173-220/12, dotyczącego *poselskiego projektu ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych,* przekazanego do zaopiniowania przez Prokuratora Generalnego w trybie art. 3 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 20 czerwca 1985 r. o prokuraturze (Dz. U. z 2011 r. Nr 270, poz. 1599, z późn. zm.), pozwalam sobie przedstawić następujące stanowisko.

Projekt ustawy, jak wskazano w uzasadnieniu, stanowi próbę uporządkowania niespójnych przepisów i wypełnienia luk prawnych w obowiązujących unormowaniach. Proponowane zmiany polegają na:

- wprowadzeniu reguły, że podstawowe zasady funkcjonowania spółdzielni i jej relacje z członkami winny być regulowane przepisami statutu spółdzielni, a nie arbitralnymi rozwiązaniami narzuconymi przez ustawodawcę;
- przywróceniu możliwości ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
- przywróceniu członkom spółdzielni prawa swobodnego decydowania, jaki tytuł prawny do lokalu chcą posiadać oraz zniesienie ograniczeń czasowych w zakresie przekształcania spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności, przy czym, jak założono, zasady finansowe tych przekształceń powinien określać statut spółdzielni;
- dopuszczeniu możliwości wspólnego rozliczania kosztów i przychodów dla dwóch lub więcej nieruchomości, jeżeli taka zasada przyjęta zostanie w statucie spółdzielni;

- umożliwieniu przywrócenia – postanowieniami statutu – zebrania przedstawicieli członków jako najwyższego organu spółdzielni mieszkaniowej;
- przywróceniu możliwości określania w statucie spółdzielni długości kadencji rady nadzorczej oraz liczby kolejnych kadencji, które może sprawować członek rady nadzorczej;
- przywróceniu możliwości członkowstwa pracowników spółdzielni w radzie nadzorczej spółdzielni, chyba że zakaz wyboru takich osób do rady nadzorczej zostanie wprowadzony przez statut spółdzielni.

Projektowane regulacje nie przewidują utraty uprzednio nabytych praw, powstałych po stronie członków spółdzielni, co oznacza, że wszystkie dokonane przekształcenia praw do lokali zachowają swoją ważność.

Mając na uwadze przedmiot projektu i podnoszoną argumentację, że proponowane regulacje ustawy pozostają w związku z orzeczeniami Trybunału Konstytucyjnego, odnoszącymi się do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zasadna wydaje się ich ocena w aspekcie zachowania standardów konstytucyjnych i zgodności proponowanych rozwiązań z normami konstytucyjnymi.

Aktualnie obowiązująca ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.) była wielokrotnie nowelizowana, zarówno z uwagi na zmieniające się koncepcje funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej, jak i z powodu licznych interwencji Trybunału Konstytucyjnego, który kwestionował konstytucyjność poszczególnych rozwiązań przewidzianych przepisami tej ustawy.

Trybunał Konstytucyjny w swoich orzeczeniach, m. in. w wyrokach z: 29 maja 2001 r., sygn. K. 5/01, OTK ZU nr 4/2001, poz. 97; 20 kwietnia 2005 r., sygn. K 42/02, OTK ZU nr 4/A/ 2005, poz. 38; 25 lutego 1999 r., sygn. K. 23/98 OTK ZU nr 2/1999, poz. 25; 29 czerwca 2001 r., sygn. K. 23/00, OTK ZU nr 5/2001, poz. 22; 30 marca 2003 r., sygn. K 32/03, OTK ZU nr 3/A/2004, poz. 22, 9 listopada 2005 r., sygn. P 11/05, OTK ZU nr 10/A/2005, poz. 113), odniósł się do zagadnień dotyczących statusu prawnego spółdzielni mieszkaniowych

Z powołanych orzeczeń Trybunału wynika, że spółdzielnie mieszkaniowe stanowią dobrowolne zrzeszenia, o których mowa w art. 12 Konstytucji, będące realizacją

konstytucyjnie gwarantowanej wolności zrzeszania się, przewidzianej w art. 58 Konstytucji. W związku z tym ingerencje ustawodawcze, które uszczuplają prawa lub nakładają na spółdzielnię obowiązki dotyczące sfery, w której decyzja należy do organów spółdzielni i jej statutów, muszą uwzględniać charakter osoby prawnej i spełniać kryteria uznania ingerencji ustawodawczej za proporcjonalną.

Spółdzielnie mieszkaniowe posiadają szczególny status prawny, związany z ich rolą w realizacji zadań wskazanych w art. 75 ust. 1 Konstytucji, stanowią bowiem jedną z form realizacji zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jednostki. Norma zawarta w art. 75 ust. 1 Konstytucji statuuje obowiązek władz publicznych prowadzenia działań sprzyjających do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wspierających rozwój budownictwa mieszkaniowego i działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Ponadto spółdzielnia mieszkaniowa, jako osoba prawna, korzysta z konstytucyjnie zagwarantowanych wolności i praw jednostki, w tym zwłaszcza z ochrony własności (art. 64 Konstytucji). Ochrona własności spółdzielczej w stosunku do osób trzecich i państwa jest taka sama jak ochrona innych postaci własności prywatnej. Zgodnie bowiem z przywołaną normą konstytucyjną brak jest podstaw do różnicowania konstytucyjnego statusu i przyznawanej ochrony w zależności od tego, czy własność należy do osoby fizycznej, czy też osoby prawnej.

Dokonując oceny przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można pominąć realiów funkcjonowania ruchu spółdzielczego. Norma zawarta w art. 58 Konstytucji, gwarantująca wolność zrzeszania się, stanowi standard organizacji wewnętrznej zrzeszeń, zapobiegający ograniczaniu swobody jednostki. Ustawodawca ma nie tylko prawo, ale i obowiązek podejmowania środków przeciwdziałających „wewnątrzspółdzielczym" naruszeniom praw i wolności jednostki. Trybunał Konstytucyjny również w art. 76 Konstytucji znajduje podstawę do ingerencji ustawodawcy w stosunki wewnątrzspółdzielcze. Przepis ten nakazuje władzy publicznej ochronę konsumentów, użytkowników i najemców, przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi. Niemniej realizacja tego celu i pozytywna interwencji ustawodawcza winna odbywać się w ramach art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Dokonując analizy projektowanych przepisów w aspekcie zachowania standardów konstytucyjnych, należy stwierdzić, że przyjęcie reguły, iż podstawowe zasady funkcjonowania spółdzielni i jej relacje z członkami winny być regulowane przepisami statutu spółdzielni, a nie arbitralnymi rozwiązaniami narzuconymi przez ustawodawcę, bez wątpliwości znajduje uzasadnienie konstytucyjne. Wypada jednak wskazać, że z art. 58

i art. 76 Konstytucji wynika obowiązek wprowadzenia ustawowych rozwiązań chroniących interesy członków spółdzielni – zarówno jako członków organizacji, jak i konsumentów.

W tym kontekście wątpliwości konstytucyjne budzą następujące rozwiązania.

Wprowadzenie zasady, że liczba członków spółdzielni, której osiągnięcie upoważnia do zastąpienia walnego zgromadzenia przez zebranie przedstawicieli (art. 14 § 1 projektu), określa wyłącznie statut spółdzielni, podczas gdy, jak się wydaje, to ustawodawca winien określić granice dopuszczalności tego rodzaju rozwiązania. Uwaga ta dotyczy to również przewidzianego w art. 13 § 1 projektu określenia w statucie podziału walnego zgromadzenia na części.

Wątpliwości budzi możliwość członkowstwa pracowników spółdzielni w radzie nadzorczej spółdzielni, chyba że zakaz wyboru takich osób do rady nadzorczej zostanie wprowadzony przez statut spółdzielni (art. 12 § 2 projektu). Takie rozwiązanie może doprowadzić do sytuacji, w której działalność administracji spółdzielni będzie kontrolowana przez pracowników tejże administracji.

Również wprowadzenie zasady, że liczba kolejnych kadencji, które może sprawować członek rady nadzorczej może (lecz nie musi) być ograniczona statutem spółdzielni (art. 12 § 3 projektu), podczas gdy źródłem wprowadzenia tego rodzaju ograniczenia powinna być wyłącznie ustawa.

Wątpliwości konstytucyjnych nie budzi natomiast możliwość ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 26 projektu). Trybunał Konstytucyjny podkreśla, że art. 75 Konstytucji nie wyróżnia określonej formy prawnego tytułu do lokalu, w jakiej następuje zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, a w szczególności przepis ten nie nakazuje, by formą tą była własność. Kwestia ta zależna jest więc od wyboru ustawodawcy i przyjętych przez niego założeń polityki społeczno-gospodarczej. Zauważyć jednak należy, że proponowane w projekcie zasady odpłatności za ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 28 § 1 i 2 projektu) są niemal identyczne z proponowanymi regułami płatności za ustanowienie prawa do odrębnej własności lokalu (art. 44 § 1 i 2 projektu). Rozwiązanie to wydaje się być sprzeczne z ocenami przedstawionymi przez Trybunał Konstytucyjny w powołanym wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r., sygn. akt K 42/02. W orzeczeniu tym wskazano, że jeżeli ustawodawca dopuszcza istnienie obok prawa własności innego rodzaju praw podmiotowych do lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, to należałoby odpowiednio zróżnicować wysokość świadczeń spełnianych przez nabywców.

Wątpliwości konstytucyjne budzi sposób, w jaki w projekcie dopuszczono możliwość wspólnego rozliczania kosztów i przychodów dla dwóch lub więcej nieruchomości. Projekt przewiduje bowiem, że wprawdzie zasadą jest odrębne rozliczanie przychodów i dochodów dla każdej nieruchomości, to odmienna zasada tych rozliczeń może zostać przyjęta w statucie spółdzielni (art. 5 § 2 projektu). W ten sposób projektodawca dopuszcza daleko idącą statutową jedynie ingerencję w prawa majątkowe nie tylko członków spółdzielni, lecz również osób posiadających prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej, a nie będących jej członkami. Wydaje się więc, że statutowa ingerencja w prawo gwarantowane przez art. 64 ust. 2 Konstytucji nastąpiłaby z naruszeniem zasad określonych w art. 64 ust. 3 Konstytucji, które wymagają ustawowej formy takiej ingerencji.

Przedstawiając powyższe wydaje się, że projektowane rozwiązania wymagają dalszej pogłębionej analizy.

Z poleceń

PROKURATOR GENERALNY

Andrzej Seremet

PIERWSZY PREZES
SĄDU NAJWYŻSZEGO
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 2 października 2012 r.

BSA I - 021 - 297/12

SEKRETARIAT SZEFA KS
L.dz. EU-020-290/12
Data wpływu 03.10.2012

Pan
Lech CZAPLA
Szef Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze!

W odpowiedzi na pismo z dnia 30 lipca 2012 r., GMS-WP-173-220/12 uprzejmie informuję, że Sąd Najwyższy na podstawie art. 1 p. 3 ustawy o Sądzie Najwyższym z dnia 23 listopada 2002 r. (Dz. U. Nr 240, poz. 2052 ze zm.) nie uznaje za celowe opiniowania ***poselskiego projektu ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych.***

Z poważaniem

Stanisław Dąbrowski

Stanisław DĄBROWSKI

PRZEWODNICZĄCY
KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA

Nr WOK-020-121/12

Dot. GMS-WP-173-220/12

Warszawa, 10 października 2012 r.

SEKRETARIAT SZEFA KS
L.dz. .....
Data wpływu 14. 10. 2012

Pan Lech CZAPLA

Szef Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze!

W załączeniu, uprzejmie przesyłam opinię Krajowej Rady Sądownictwa z dnia 28 września 2012 r. w przedmiocie *poselskiego projektu ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych.*

Z poważaniem

SSN Antoni Górski

ODPIS

OPINIA

KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA

z dnia 28 września 2012 r.

w przedmiocie poselskiego projektu ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych.

Krajowa Rada Sądownictwa, po zapoznaniu się z poselskim projektem ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych, opiniuje go negatywnie.

Rada zaznacza, że opiniowany projekt ustawy w znacznej części powiela obecnie obowiązujące przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz rozwiązania prawne analogiczne do przedstawionych w negatywnie zaopiniowanym przez Radę obywatelskim projekcie ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych (opinia KRS z 9 września 2010 r.).

Rada podtrzymuje poprzednią opinię w zakresie w jakim zgłoszone uwagi nie zostały uwzględnione w opiniowanym obecnie projekcie ustawy oraz zwraca uwagę na następujące zagadnienia objęte projektem:

1) ustawodawca świadomie odszedł od spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (ograniczonego prawa rzeczowego), w związku z czym negatywnie należy ocenić projektowany art. 1 § 2 pkt 2, który przywraca to prawo w odniesieniu do nowych inwestycji. Ponadto, nie znajduje uzasadnienia projektowana możliwość ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie (art. 16 § 4-6 projektu),
2) projektodawcy nie dostrzegają obecnej praktyki wynikającej z ustawy o własności lokali w zakresie zarządzania nieruchomościami, zgodnie z którą kosztami realizacji zadań społecznych, oświatowych i kulturalnych powinni być obciążeni zainteresowani a nie wszyscy członkowie spółdzielni, jak to jest proponowane w art. 5 § 1 pkt 4 projektu ustawy,
3) projektowany art. 7 § 4 może doprowadzić do kredytowania jednych członków spółdzielni przez innych i to przez bliżej nieokreślony czas, ponieważ zasady gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych mają być ustalane w statucie i regulaminie uchwalanym przez organ wskazany w statucie (np. na właścicieli domów jednorodzinnych może być przerzucony obowiązek finansowania budynków wielomieszkaniowych),

4) brak jest dostatecznych powodów do tworzenia zebrań przedstawicieli, które zastępowałyby walne zgromadzenie członków (art. 14 projektu),
5) negatywnie należy ocenić rezygnację z ustawowego zakazu wyboru pracowników spółdzielni w skład rady nadzorczej i pozostawienie tej kwestii do uregulowań statutu,
6) rezygnacja z określenia w ustawie maksymalnej wysokości wpisowego może prowadzić do nieuzasadnionej maksymalizacji opłat przez spółdzielnię, a w konsekwencji stanowić przeszkodę w nabywaniu praw do lokali przez osoby, które nie były dotychczas członkiem spółdzielni (np. w drodze dziedziczenia, darowizny),
7) projektowany art. 4 § 6 nakłada obowiązek ponoszenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu od chwili „postawienia lokalu do dyspozycji", co w praktyce może prowadzić do sporów związanych z tym czy skutek taki następuje z chwilą uzyskania pozwolenia na użytkowanie lokalu czy też wystarczającym jest wydanie lokalu,
8) bezpodstawnie wyłączona została możliwość kwestionowania przed sądem zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, co może prowadzić do nadużyć ze strony spółdzielni, ponieważ członek spółdzielni nie będzie mógł zakwestionować podwyżki opłat nawet gdyby była ona nieracjonalna lub znacznie przewyższała faktyczny wzrost cen, tym bardziej, że nie ma innej drogi, ponieważ zmiana nie następuje uchwałą,
9) rezygnacja z kadencyjności członków rady nadzorczej nie ma uzasadnienia, a może prowadzić do zbyt dużych powiązań pomiędzy jej członkiem a zarządem spółdzielni, prowadząc w konsekwencji do pokrzywdzenia spółdzielców,
10) nietrafne jest skrócenie z 6 do 3 miesięcy okresu zalegania z opłatami, po którym będzie możliwym podjęcie uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Może to prowadzić do pochopnego podejmowania tego rodzaju uchwał, pozbawiając praw do lokalu osób, które znalazły się przejściowo w trudnej sytuacji materialnej (np. utraciły pracę), a w konsekwencji doprowadzi do obciążenia budżetów jednostek samorządu terytorialnego, które odpowiadają (w określonych prawem przypadkach) za dostarczenie lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych oraz naruszy prawa członka spółdzielni z uwagi na nieproporcjonalność trzymiesięcznego okresu z życiową wartością mieszkania dla członka spółdzielni, jak również stworzy niebezpieczeństwo rezygnacji z uprzedniego dochodzenia przez spółdzielnię zaległości na drodze sądowej i w trybie egzekucji należności pieniężnych,
11) projektowany art. 63 § 6 budzi wątpliwości co do zgodności z Konstytucją RP w świetle wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 lutego 2012 r., P 17/10, ponieważ

pozbawia spółdzielnie prawa własności na warunkach finansowych niespełniających standardów proporcjonalności,

12) negatywnie należy ocenić przeniesienie do projektu ustawy większości przepisów przejściowych i końcowych z obecnie obowiązującej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności, że część z nich utraciła aktualność (np. art. 65 projektu wprowadza ponownie termin, który był liczony od dnia wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i już upłynął),

13) art. 66 projektu przerzuca na Skarb Państwa obowiązek ponoszenia kosztów sądowych w zakresie opłaty od pozwu wnoszonego na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c, pomimo braku jakichkolwiek przesłanek przemawiających za takim zwolnieniem.

Ponadto, zachodzi rozbieżność pomiędzy uzasadnieniem projektu, z którego wynika, że ustawa nie spowoduje skutków finansowych dla budżetu państwa, a projektowanym art. 66 (przerzucenie opłat sądowych od pozwu na SP) oraz art. 21 (przewiduje wyłączenie określonego dochodu członka spółdzielni spod opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych).

Opiniowany projekt ustawy nie wypełnia dyspozycji § 55 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. Nr 100, poz. 908) w zakresie dotyczącym oznaczenia jednostek redakcyjnych. Zgodnie z tym przepisem „artykuły" powinny dzielić się na „ustępy", nie zaś na „paragrafy", które zastrzeżono dla ustaw kodeksowych.

W projekcie występują także niedokładności i błędy redakcyjne oraz nieprawidłowe odesłania (np. w projektowanym art. 60 § 1 jest odesłanie do art. 62 § 1, który nie został podzielony na „paragrafy").

Konkludując, Krajowa Rada Sądownictwa podziela potrzebę przygotowania projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jednak przedstawiony projekt zmierza w niewłaściwym kierunku. Projektodawca nie dostrzega zmian, które nastąpiły na rynku mieszkaniowym w związku ze zmianami wolnorynkowymi i upowszechnieniem się prawa odrębnej własności lokali, w związku z czym projekt należało ocenić negatywnie.

Biuro Krajowej Rady Sądownictwa
ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

DYREKTOR
Wydziału Organizacyjnego i Kadr
Biura Krajowej Rady Sądownictwa
Marian Szkodziński

Przewodniczący
Krajowej Rady Sądownictwa
SSN Antoni Górski

KRAJOWA RADA SĄDOWNICTWA

Warszawa, 8 października 2012 r.

Poseł na Sejm RP

Dariusz Joński

SEKRETARIAT
MARSZAŁKA SEJMU RP
09. 10. 2012
FK-020-290/2/12
WPŁYNĘŁO

Szanowny Pan

Cezary Grabarczyk

Wicemarszałek Sejmu RP

Szanowny Panie Marszałku,

Odpowiadając na Pana pismo z dnia 14 sierpnia 2012 r. znak: GMS-Wp-03-183/12 w sprawie potrzeby uzupełnienia uzasadnienia projektu ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych, zgodnie z wymogami określonymi w art. 34 ust. 2 pkt 4 i 5 Regulaminu Sejmu uprzejmie informuję, że tak jak podano w przedmiotowym uzasadnieniu wykonanie przepisów ustawy nie spowoduje żadnych obciążeń finansowych dla budżetu państwa lub budżetów samorządu terytorialnego.

Ustawa rodzić będzie wyłącznie skutki dla rozliczeń finansowych między spółdzielniami mieszkaniowymi a ich członkami oraz niebędącymi członkami posiadaczy praw do lokali w nieruchomościach zarządzanych przez te spółdzielnie.

Z wyrazami szacunku

Dariusz Joński

Warszawa, dnia 6 listopada 2012 r.

Dariusz Joński

Poseł na Sejm RP

Szanowny Pan

Cezary Grabarczyk

Wicemarszałek Sejmu RP

SEKRETARIAT
MARSZAŁKA SEJMU RP
07. 11. 2012
FK-020-290(4)/12
WPŁYNĘŁO

Szanowny Panie Marszałku

Odpowiadając na Pana pismo nr GMS-WP-03-240/12 z dnia 18 października 2012 r. w sprawie uzupełnienia uzasadnienia do poselskiego projektu ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych o koszty dla Skarbu Państwa jakie spowoduje realizacja art. 57 projektu ustawy, uprzejmie informuję, że treść wymienionego artykułu odpowiada treści obowiązującego art. 41 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przepis art. 41 obowiązuje nieprzerwanie, mimo wielokrotnych nowelizacji tej ustawy, od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.

Reasumując oświadczam, że proponowana treść art. 57 projektu ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych nie jest nową regulacją i nie nakłada żadnych nowych obciążeń dla budżetu państwa.

Z wyrazami szacunku