



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VI kadencja

Druk nr 2510

Warszawa, 16 października 2009 r.

Pan

Bronisław Komorowski

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 zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze,
ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
oraz ustawy o biegłych rewidentach i ich
samorządzie.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Grzegorza Tobiszowskiego.

(-) Marek Ast; (-) Zbigniew Babalski; (-) Piotr Babinetz; (-) Andrzej Bętkowski; (-) Antoni Błądek; (-) Jan Bury s. Antoniego; (-) Daniela Chrapkiewicz; (-) Piotr Cybulski; (-) Witold Czarnecki; (-) Edward Czesak; (-) Szymon Stanisław Giżyński; (-) Kazimierz Gołojuch; (-) Krystyna Grabicka; (-) Kazimierz Hajda; (-) Andrzej Jaworski; (-) Beata Kempa; (-) Sławomir Kłosowski; (-) Henryk Kowalczyk; (-) Leonard Krasulski; (-) Marek Kwitek; (-) Marek Łatas; (-) Marzena Machałek; (-) Krzysztof Maciejewski; (-) Barbara Marianowska; (-) Jerzy Materna; (-) Kazimierz Moskal; (-) Zbysław Owczarski; (-) Stanisław Ożóg; (-) Anna Paluch; (-) Marek Polak; (-) Piotr Polak; (-) Józef Rojek; (-) Małgorzata Sadurska; (-) Anna Sikora; (-) Anna Sobecka; (-) Andrzej Szlachta; (-) Robert Telus; (-) Ryszard Terlecki; (-) Teresa Wargocka; (-) Elżbieta Witek; (-) Tadeusz Woźniak; (-) Wojciech Szczęsny Zarzycki; (-) Sławomir Zawiślak; (-) Maria Zuba

Ustawa
z dnia 2009 r.

o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie

Art. 1

W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) W art. 8¹ ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„1. Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo wglądu oraz otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, oświadczeń majątkowych członków zarządu, o których mowa w art. 8² ust. 12, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.”

2) W art. 8² ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W spółdzielniach, w których liczba członków przekracza 500, nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej.

3) W art. 8² po ust. 4 dodaje się ust. 5 - 13 :

„5. Każdy członek Rady Nadzorczej ma prawo wglądu we wszystkie dokumenty spółdzielni.

6. Każdy członek Rady Nadzorczej ma prawo zlecić ekspertyzę dotyczącą spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Walne Zgromadzenie Członków określa maksymalną kwotę jaka rocznie może wydać każdy członek Rady Nadzorczej w celu przygotowania ekspertyzy dotyczącej spółdzielni,

8. Wniosek złożony przez członka Rady Nadzorczej, który nie uzyskał akceptacji Rady Nadzorczej, na wniosek tego członka, Rada Nadzorcza przedstawia Walnemu

Zgromadzeniu Członków jako wniosek mniejszości.

9. W spółdzielniach mieszkaniowych, w których liczba członków przekracza 500 wybór Rady Nadzorczej dokonywany jest według następujących zasad:

- 1a) Rada Nadzorcza, 30 dni przed walnym zgromadzeniem spółdzielni, w czasie którego dokonuje się wyboru Rady Nadzorczej, powołuje Komisję Wyborczą w składzie: 1 pracownik spółdzielni wskazany przez zarząd spółdzielni, oraz po jednym przedstawicielu każdego kandydata.
- 1b) Komisja Wyborcza przeprowadza i nadzoruje przebieg wyborów Rady Nadzorczej.
- 2) Kandydat lub grupa kandydatów mogą powołać Komitet Wyborczy, którego zadaniem jest prowadzenie kampanii wspierającej kandydata do Rady Nadzorczej, na terenie spółdzielni.
- 3) Zgłoszenie kandydata następuje po uzyskaniu pisemnego poparcia co najmniej 1% członków spółdzielni liczącej do 5000 członków lub co najmniej 50 członków spółdzielni w spółdzielniach liczącej 5000 i więcej członków.
- 4) Zawiadomienie o wyborach Rady Nadzorczej, terminie i miejscu zgłaszania kandydatów musi być dostarczone członkowi w ten sam sposób jak zawiadomienie o zmianie opłat, co najmniej 60 dni przed walnym zgromadzeniem, w czasie którego mają się odbyć wybory Rady Nadzorczej.
- 5) Kandydaci zgłaszają swoje kandydatury najpóźniej 30 dni przed walnym zgromadzeniem .
- 6) Lista kandydatów do Rady Nadzorczej winna być dostarczona członkom spółdzielni razem z zawiadomieniem o walnym zgromadzeniu.
- 7) Jeśli walne zgromadzenie odbywa się w częściach, kandydat do Rady Nadzorczej winien być zawiadomiony o terminach wszystkich części w celu umożliwienia mu przedstawienia siebie, każdej części walnego zgromadzenia,"
10. W przypadku nie otrzymania przez zarząd absolutorium w czasie walnego zgromadzenia, prezes zarządu nie może w tej spółdzielni pełnić funkcji prezesa oraz członka zarządu przez okres co najmniej jednej kadencji.

11. Wynagrodzenie miesięczne członka zarządu nie może przekroczyć 150% **przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za rok poprzedni ogłoszone przez Prezesa GUS**. Walne zgromadzenie członków spółdzielni może w drodze uchwały, ustalić inną wysokość tego wynagrodzenia, pod warunkiem, że uczestniczyła w nim co najmniej połowa członków spółdzielni, a uchwała została podjęta większą niż połowa, uczestniczących w walnym zgromadzeniu, liczbą głosów.

12. Prezes zarządu spółdzielni mieszkaniowej liczącej powyżej 500 członków przedstawia radzie nadzorczej na piśmie oświadczenie majątkowe zgodnie z załącznikiem nr 1, nie później niż 30 dni od daty uchwały rady nadzorczej powołującej go na to stanowisko.

13. Przekroczenie terminu, o którym mowa w ust. 12 powoduje wstrzymanie wypłaty wynagrodzenia członkowi zarządu do czasu złożenia oświadczenia majątkowego.

4) W art. 8³ ust. 10 i 11 otrzymują brzmienie:

„10. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza oraz członkowie.

11. Zarząd powołuje Komitet Redakcyjny w celu przygotowania pod względem formalno-prawnym projektów uchwał zgłaszanych przez członków.”

5) W art. 8³ po ust. 11 dodaje się ust. 11¹ – 11⁵ w brzmieniu:

„11¹. Zarząd informuje członków o terminie i miejscu składania projektów uchwał i żądań, o których mowa w ust. 10, co najmniej na dwa miesiące przed posiedzeniem Walnym zgromadzenia lub jego pierwszą,

11². Komitet Redakcyjny w porozumieniu z wnioskodawcą przygotowuje pod względem formalno-prawnym projekt uchwały, Przy braku zgody wnioskodawcy, projekt uchwały przedstawiany jest walnemu zgromadzeniu w oryginalnej formie wraz z opinią Komitetu Redakcyjnego,

11³. Wszystkie projekty uchwał zarząd dostarcza członkom wraz z zawiadomieniem o walnym zgromadzeniu,

11⁴. Projekt uchwały zgłaszanej przez członka spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

11⁵. Jeśli walne zgromadzenie odbywa się w częściach, składający projekt uchwały winien być zawiadomiony o terminach wszystkich części w celu umożliwienia mu przedstawienia projektu każdej części walnego zgromadzenia.”

6) **W Art. 8³ ust. 13 otrzymuje brzmienie:**

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

7) **Art. 12 uchyla się.**

8) **Art. 12¹ otrzymuje brzmienie:**

„1. Jeśli koszty budowy przypadające na lokal, do którego członkowi spółdzielni przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, zostały pokryte przez tego członka oraz ze środków pochodzących z pomocy państwa, członek ten po spłacie środków pochodzących z pomocy państwa ma roszczenie przeniesienia własności tego lokalu z zastrzeżeniem ust. 2 pkt. 3.

2. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

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

3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni,
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu,
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, w tym przygotowanie na piśmie projektu umowy i wydanie odpowiedniej liczby kopii wypisów, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
6. Statut spółdzielni może przewidywać ograniczenie możliwości przeniesienia przez spółdzielnię na inne osoby własności lokali mieszkalnych w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu,”

9) Art. 17¹⁴ ust. 1 i 1¹ uchyla się.

10) W art. 17¹⁴ po ust. 1 dodaje się ust. 1² - 1⁴ w brzmieniu:

„1². Osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, która w pełni pokryła koszty budowy przypadające na ten lokal ma roszczenie przeniesienia na nią własności tego lokalu z zastrzeżeniem ust. 1³ pkt 2.

1³. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej 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 zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹.

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

11) W Art. 17¹⁴ ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, w tym przygotowanie na piśmie projektu umowy i wydanie odpowiedniej liczby kopii wypisów, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.”

12) Art. 49¹ otrzymuje brzmienie:

„Art. 49¹. 1. Osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni lub nieuzasadnionej zwłoki w przenoszeniu własności lokalu lub w przypadku stawiania przez zarząd warunków przeniesienia własności, nie wymienionych w ustawie, 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, zaś koszty postępowania sądowego pokrywa spółdzielnia”

2. Sąd rozpatruje pozew nie później niż w 3 miesiące od jego złożenia.

Art. 2

W ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zm.¹⁾) wprowadza się następujące zmiany:

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591, z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184, z 2006 r. Nr 165, poz. 1180 oraz z 2007 r. Nr 125, poz. 873.

1) w art. 91:

a) § 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 1. Każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, oraz każdorazowo przed wykonaniem uchwały o podziale, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.”,

b) § 1² otrzymuje brzmienie:

„§ 1². Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w § 1 i § 1¹, Krajowa Rada Spółdzielcza, lub minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności spółdzielni na jej koszt.”,

c) w § 2¹:

- pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, inwestycyjnych, socjalnych oraz społecznych;”,

- pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) udzielanie instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności spółdzielni.”,

d) skreśla się § 3

e) § 4 otrzymuje brzmienie:

„§ 4. Lustratora wyznacza Rada Nadzorcza”;

2) art. 92 otrzymuje brzmienie:

„Art. 92. § 1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, radę i zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie rady uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.

§ 2. Lustrator uprawniony jest do:

- 1) wstępu na teren nieruchomości, obiektu, lokalu lub ich części, gdzie jest prowadzona działalność spółdzielni, w takich dniach i godzinach, w jakich jest lub powinna być prowadzona ta działalność,
- 2) żądania pisemnych lub ustnych informacji i wyjaśnień oraz przeglądania ksiąg i wszelkich dokumentów i innych nośników informacji w lustrowanej

spółdzielni oraz do bezpośredniego sprawdzania jej stanu majątkowego, a organy spółdzielni mieszkaniowej i jej pracownicy obowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.”;

3) po art. 92 dodaje się art. 92a i art. 92b w brzmieniu:

„Art. 92a. § 1. Obowiązki lustratora może pełnić osoba, która uzyskała uprawnienia lustracyjne wydane przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

§ 2. Lustratorzy będący członkami zarządów spółdzielni mieszkaniowych nie mogą przeprowadzać lustracji spółdzielni mieszkaniowych. Zakaz ten dotyczy również lustratorów, którzy zawiesili członkostwo w zarządzie spółdzielni.

§ 3. Kryteria kwalifikacyjne lustratorów oraz tryb przeprowadzenia lustracji określa minister do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

§ 4. Lustrację może również przeprowadzać osoba posiadająca uprawnienia biegłego rewidenta jeżeli jest ujęta w centralnym rejestrze, o którym mowa w art. 93e.

Art. 92b. § 1. Lustrator jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 92 § 2, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej.

§ 2. Lustrator jest zobowiązany do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych.

§ 3. Standardy zawodowe ustala minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej po zasięgnięciu opinii Krajowej Rady Spółdzielczej. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.”;

4) w art. 93:

§ 1-1b otrzymują brzmienie:

„§ 1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa radzie, zarządowi spółdzielni i ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.

§ 1a. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją lustrator opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je zarządowi, radzie nadzorczej i ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

§ 1b. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać walnemu zgromadzeniu i ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej informację o realizacji wniosków polustracyjnych.”;

5) w art. 93a:

a) § 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 2. Na wniosek grupy członków spółdzielni mieszkaniowej minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej może zarządzić lustrację spółdzielni, dotyczącą spraw określonych we wniosku. Wniosek taki powinien być zgłoszony przez co najmniej 50 członków spółdzielni mieszkaniowej, a w spółdzielniach, w których liczba członków nie przekracza 100, przez 1/5 tych członków.”,

b) po § 2 dodaje się § 2a-2c w brzmieniu:

§ 2a. Lustrację, o której mowa w § 2, przeprowadza się na koszt spółdzielni, a w przypadku gdy ustalenia lustracji w całości nie potwierdzą zgłoszonych zarzutów, kosztami lustracji można obciążyć wnioskodawców.

§ 2b. Lustrację, o której mowa w § 2 przeprowadza lustrator wyznaczony przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

§ 2c. W przypadku niewykonania przez spółdzielnię mieszkaniową wniosków z przeprowadzonej lustracji, informacja o ich nie wykonaniu musi być przedstawiona walnemu zgromadzeniu przed głosowaniem absolutorium dla zarządu, pod rygorem nieważności tej uchwały.”;

c) po art. 93a dodaje się art. 93b-93h w brzmieniu:

Art. 93b § 1. Jeżeli działalność lustratora jest niezgodna z prawem, a także jeżeli lustrator nie zachowuje w tajemnicy wiadomości o działalności spółdzielni uzyskanych przy lustracji, podlega odpowiedzialności zawodowej; obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej nie jest ograniczony w czasie. Zachowanie

tajemnicy nie obowiązuje wobec organów lustrowanej spółdzielni, ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz organów wymiaru sprawiedliwości.

§ 2. Wobec lustratora mogą być orzeczone, z tytułu odpowiedzialności zawodowej, następujące kary dyscyplinarne:

- 1) upomnienie;
- 2) nagana;
- 3) zawieszenie wykonywania uprawnień zawodowych na okres od 6 miesięcy do 1 roku;
- 4) zawieszenie wykonywania uprawnień do czasu ponownego złożenia egzaminu z wynikiem pozytywnym;
- 5) pozbawienie uprawnień zawodowych z możliwością ubiegania się o ponowne ich nadanie po upływie 3 lat od dnia ich pozbawienia.

§ 3. Zastosowanie kar, o których mowa w ust. 2 pkt 3-5, powoduje wykreślenie osoby ukaranej z rejestru z dniem, w którym decyzja o ukaraniu podlega wykonaniu.

§ 4. Ponowny wpis do rejestru w przypadkach, o których mowa w ust. 3, następuje na wniosek osoby ukaranej, po upływie okresu orzeczonej kary.

§ 5. Pozbawienie uprawnień zawodowych następuje również w przypadku utraty zdolności do czynności prawnych.

Art. 93c. § 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej nadaje uprawnienia lustracyjne na podstawie postępowania kwalifikacyjnego zakończonego wynikiem pozytywnym.

§ 2. Uprawnienia nadaje się każdemu, kto przeszedł z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne.

§ 3. Uprawnienia nadaje się osobom posiadającym uprawnienia biegłych rewidentów na ich wniosek skierowany do ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

§ 4. Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna i Odpowiedzialności Zawodowej.

§ 5. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej powołuje i odwołuje, w drodze zarządzenia, Państwową Komisję Kwalifikacyjną i Odpowiedzialności Zawodowej z udziałem osób wskazanych przez

Krajową Radę Spółdzielczą w proporcji 60% minister , 40% Krajowa Rada Spółdzielcza.

§ 6. Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza się na koszt osób ubiegających się o nadanie uprawnień lustracyjnych. Koszty są pokrywane przez wniesienie opłaty egzaminacyjnej.

§ 7. Wysokość opłaty egzaminacyjnej nie może być wyższa niż kwota przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w roku poprzedzającym przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie przepisów o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

§ 8. Członkom Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i Odpowiedzialności Zawodowej przysługuje wynagrodzenie za przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego.

§ 9. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) wysokość opłaty egzaminacyjnej, umożliwiającej pokrycie kosztów postępowania kwalifikacyjnego i wydatków związanych z funkcjonowaniem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i Odpowiedzialności Zawodowej oraz tryb jej pobierania, oraz przypadki uzasadniające zwrot tej opłaty, uwzględniając etapy i terminy postępowania kwalifikacyjnego
- 2) wysokość wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i Odpowiedzialności Zawodowej, uwzględniając liczbę osób przystępujących do postępowania kwalifikacyjnego, czas trwania tego postępowania oraz sposób przeprowadzenia egzaminu,

Art. 93d. Nadanie uprawnień zawodowych w zakresie lustracji spółdzielni mieszkaniowych stwierdza się świadectwem. Odmowa nadania uprawnień następuje w drodze decyzji.

Art. 93e. 1. Osoby, którym nadano uprawnienia zawodowe, podlegają wpisowi do centralnego rejestru lustratorów spółdzielni mieszkaniowych na podstawie świadectw nadania tych uprawnień.

§ 2. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej prowadzi centralny rejestr, o którym mowa w ust. 1. W centralnym rejestrze wpisuje się następujące dane dotyczące osób, którym nadano uprawnienia:

- 1) numer kolejny wpisu;
- 2) datę wpisu;
- 3) imię i nazwisko;
- 4) imiona rodziców;
- 5) datę i miejsce urodzenia;
- 6) adres zamieszkania;
- 7) wykształcenie;
- 8) numer ewidencyjny PESEL;
- 9) numer uprawnień lustracyjnych.

§ 3. Wyciągi z rejestru, z wyjątkiem danych wymienionych w § 2 pkt 5 i 8 , podlegają ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej **oraz umieszczone na stronie internetowej urzędu jego obsługującego.**

§ 4. Ogłoszeniu, o którym mowa w § 3, podlegają także uzupełnienia i zmiany w rejestrze.

Art. 93f. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej orzeka, w drodze decyzji, o zastosowaniu kar dyscyplinarnych, o których mowa w art. 93b § 2, na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego, a także podejmuje decyzje w sprawach określonych w art. 93b § 3. Na decyzje przysługuje skarga do sądu administracyjnego.

§ 2. Postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej wszczyna minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, z zastrzeżeniem § 3, z własnej inicjatywy lub na wniosek Krajowej Rady Spółdzielczej. Po wszczęciu postępowania minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej przekazuje sprawę do Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i Odpowiedzialności Zawodowej w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego.

§ 3. W przypadku gdy sprawa dotyczy osób powołanych lub ustanowionych przez sąd, postępowanie wyjaśniające wszczyna się wyłącznie na skutek skargi złożonej przez sąd.

§ 4. Postępowanie wyjaśniające dotyczące wypełniania obowiązków, o których mowa w art. 92b, przeprowadza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna i Odpowiedzialności Zawodowej.

Art. 93g. Postępowanie wyjaśniające wymienione w art. 93f odbywa się z udziałem osoby, w stosunku do której toczy się postępowanie. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo nie wstrzymuje postępowania. W przypadku trzykrotnej usprawiedliwionej nieobecności Państwowa Komisja Kwalifikacyjna i Odpowiedzialności Zawodowej przeprowadza postępowanie, pomimo że osoba, w stosunku do której ono się toczy, nie ustanowiła pełnomocnika w tym postępowaniu.

Art. 93h. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej mając na względzie zapewnienie obiektywnego, rzetelnego i sprawnego sprawdzenia przygotowania kandydatów na lustratorów oraz zapewnienie obiektywnej oceny skarg na działalność osób, którym nadano uprawnienia zawodowe w zakresie lustracji spółdzielni mieszkaniowej, a także uwzględniając rzeczywiste koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) szczegółowy zakres wiedzy wymaganej w postępowaniu kwalifikacyjnym;
- 2) sposób i tryb przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego, sposób ustalenia i rodzaje kosztów tego postępowania, organizację Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i Odpowiedzialności Zawodowej oraz regulamin jej działania;
- 3) wzory świadectw uprawnień zawodowych w zakresie wykonywania lustracji spółdzielni mieszkaniowych;
- 4) sposób prowadzenia centralnego rejestru lustratorów;
- 5) sposób postępowania przy wydawaniu świadectw w przypadku ich utraty;
- 6) sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, sposoby ustalania i rodzaje kosztów tego postępowania,

wysokość wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i Odpowiedzialności Zawodowej oraz sposób jego ustalania.”.

Art. 257. § 1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym tytule stosuje się odpowiednio przepisy części I, z wyjątkiem art. 24 § 4 i 6-9, art. 32 i 33, a w odniesieniu do związków rewizyjnych także art. 67, 75-78 oraz przepisów ustawy dotyczących udziałów i wkładów. Przepisy art. 42 stosuje się odpowiednio również do uchwał rady związku.

§ 2. Lustrację związków spółdzielczych, na podstawie przepisów określonych w art. 91-93, przeprowadza Krajowa Rada Spółdzielcza.

Art. 3.

W ustawie z dnia 13 października 1994 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie (Dz. U. z 2001 r. Nr 31, poz. 359, z późn. zm.²⁾) w art. 2 po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Biegli rewidenci spełniający wymagania art. 92a § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zm.¹⁾) mogą pełnić obowiązki lustratorów spółdzielni mieszkaniowych.”.

Art. 4.

Osoby, którym Krajowa Rada Spółdzielcza nadała przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy uprawnienia do wykonywania czynności lustracyjnych, są lustratorami w rozumieniu tej ustawy.

Art. 5.

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

2. Do spraw wszczętych, a niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowych.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 240, poz. 2052, z 2003 r. Nr 124, poz. 1152, z 2004 r. Nr 62, poz. 577, Nr 96, poz. 959, Nr 173, poz. 1808 i Nr 213, poz. 2155, z 2006 r. Nr 157, poz. 1119 i Nr 218, poz. 1592 oraz z 2007 r. Nr 85, poz. 571.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591, z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184, z 2006 r. Nr 165, poz. 1180 oraz z 2007 r. Nr 125, poz. 873.

Art. 6.

1. Spółdzielnie istniejące w dniu wejścia ustawy w życie dokonają zmian swoich statutów stosownie do wymagań niniejszej ustawy i w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze. Zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego tych zmian spółdzielnie dokonają w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

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

Art. 7.

W ustawie z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 13 lipca 2007 r. Nr 125, poz. 873) w art. 9 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Z dniem wejścia w życie ustawy obowiązują postanowienia dotyczące walnego zgromadzenia członków nawet jeśli statut spółdzielni nie został zarejestrowany. „

Art. 8.

W ustawie z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz.U. 1995 Nr 13 poz. 59) z późn. zm. w art. 2 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Najwyższa Izba Kontroli może kontrolować pod względem legalności i gospodarności działalność spółdzielni mieszkaniowych, które w jakiegokolwiek formie korzystały z pomocy państwa.”

Art. 9.

Przepis, o którym mowa w art. 1 pkt. 2 dotyczącym nowego ust. 11 w art. 8² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązuje przy podpisywaniu z członkami zarządu nowych umów.

Art. 10.

Ustawa wchodzi w życie 14 dni po jej ogłoszeniu.

Uzasadnienie

Potrzeba znowelizowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy prawo spółdzielcze, wynika z trzech zasadniczych powodów. Powód pierwszy to orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r. P 16/08 oraz z dnia 15 lipca 2009 r. K 64/07. Trybunał Konstytucyjny w swoich orzeczeniach uznał za niezgodne z odpowiednimi artykułami Konstytucji RP następujące przepisy:

w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591, z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184, z 2006 r. Nr 165, poz. 1180, z 2007 r. Nr 125, poz. 873, z 2008 r. Nr 235, poz. 1617 oraz z 2009 r. Nr 65, poz. 545), **Art. 4 ust. 8 zdanie drugie, Art. 12 ust. 1 w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni wyłącznie splot, o których mowa w pkt 1-3 tego przepisu, Art. 12 ust. 1¹, Art. 17¹⁴ ust. 1 w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni wyłącznie splot, o których mowa w pkt 1 i 2 tego przepisu, Art. 17¹⁴ ust. 1¹, Art. 27², Art. 35 ust. 2¹, Art. 48 ust. 3**, w ustawie z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873 oraz z 2008 r. Nr 235, poz. 1617), **Art. 6 ust. 1, Art. 8 ust. 1 i ust. 2, Art. 10 ust. 1.**

Wymienione przepisy wygasły w dniu ogłoszenia wyroków Trybunału Konstytucyjnego w Dzienniku Urzędowym, z wyjątkiem Art. 12 ust. 1, Art. 12 ust. 1¹, Art. 17¹⁴ ust. 1 Art. 17¹⁴ ust. 1¹, których moc, zgodnie z orzeczeniem TK wygasa z dniem 1 stycznia 2010 r. Wygaśnięcie wymienionych przepisów powoduje następujące skutki:

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych

Art. 4 ust. 8 zdanie drugie, następuje zrównanie wszystkich lokatorów w przypadku odwołania się od ustalonych przez zarząd spółdzielni wysokości opłat. Nie ma potrzeby nowej regulacji tego problemu.

Art. 12 ust. 1, Art. 12 ust. 1¹, spółdzielcy posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, tracą prawo do przeniesienia na nich własności lokalu, nawet po zwrocie do Skarby Państwa nominalnej kwoty umorzenia części kredytu przez państwo. Kwestia wymaga regulacji ze względu na równe traktowanie obywateli. Wobec części spółdzielców dokonane zostało przeniesienie własności

Art. 17¹⁴ ust. 1, Art. 17¹⁴ ust. 1¹, spółdzielcy posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, tracą prawo przeniesienia na nich własności lokalu, mimo iż w całości ponieśli koszty budowy przypadające na ich lokal. Istnieje konieczność regulacji ustawowej z dwóch powodów. Po pierwsze znaczna liczba mających spółdzielcze prawo do lokalu jest już właścicielami tych lokali, po drugie osoby, które w pełni poniosły koszty budowy budynku przypadające na ich lokal muszą mieć zapewnione prawo własności.

Art. 27², zostaje zniesiona penalizacja osób odpowiedzialnych w spółdzielni mieszkaniowej za nieprzeniesienie własności lokali na osoby do tego uprawnione i które wyraziły taką wolę. Jest to konsekwencja wygaśnięcia Art. 12 ust. 1, Art. 12 ust. 1¹ oraz Art. 17¹⁴ ust. 1, Art. 17¹⁴ ust. 1¹.

Art. 35 ust. 2¹, zniesiony został obowiązek spółdzielni nabycia własności gruntu użytkowanego w całości, jeśli choć jedna uprawniona osoba wystąpiła z wnioskiem o przeniesienie własności lokalu, a jednostka samorządowa udzieliła bonifikaty na zbycie gruntu na cele mieszkaniowe.

Art. 48 ust. 3, zniesiony został obowiązek pokrycia przez osobę wnioskującą przeniesienie własności mieszkania spółdzielczego, będącego niegdyś mieszkaniem zakładowym, koniecznych nakładów poniesionych przez spółdzielnię przeznaczonych na utrzymanie budynku w którym znajduje się to mieszkanie.

Ustawa zmieniająca ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 14 czerwca 2007r.

Art. 6 ust. 1, wygasła możliwość umorzenia niespłaconej kwoty za przekształcenie spółdzielczego prawa lokatorskiego w spółdzielcze prawo własnościowe, nawet wówczas, gdy spłacona kwota powoduje, że koszty budowy budynku, przypadające na ten lokal, zostały w pełni pokryte. Kwestia ta wymaga regulacji, bowiem pozostawienie istniejącego stanu prawnego

Art. 8 ust. 1 i ust. 2, osoby, które złożyły wnioski o przeniesienie własności ich lokali przed wejściem w życie ustawy utraciły prawo do 3 miesięcznego terminu od wejścia w życie ustawy, w którym spółdzielnia miała obowiązek przenieść prawo własności

lokali na wnioskodawców. Konsekwentnie zniesiona została zniesiona penalizacja wobec tych osób, które miały obowiązek dokonania tego przeniesienia.

Art. 10 ust. 1, usunięcie tego przepisu powoduje, że możliwość zasiadania w radzie nadzorczej przez dwie kolejne kadencje będzie liczona od kadencji rady nadzorczej, która rozpocznie się po wejściu w życie ustawy.

Powód drugi wynika z przeszło dwuletniego doświadczenia działania ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. nowelizującej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Do najważniejszych doświadczeń wynikających z dwuletniego obowiązywania znowelizowanej ustawy należy zaliczyć:

- konieczność rozróżnienia kadencyjności członków rad nadzorczych w spółdzielniach mieszkaniowych w zależności od liczby członków spółdzielni. W spółdzielniach o niewielkiej liczbie członków, ograniczenie liczby kadencji członków rad nadzorczych sprawia trudność w znalezieniu kandydatów chętnych do sprawowania tej funkcji. Całkowite zniesienie tego ograniczenia w spółdzielniach mieszkaniowych nie jest wskazane z powodu zapewnienia demokratycznego zarządzania spółdzielniami.
- konieczność prawnego zabezpieczenia swobody kandydowania do rady nadzorczej bez naruszenia zasad demokracji.
- konieczność wzmocnienia praw członków rady nadzorczej
- konieczność demokratyzacji procedur uchwałodawczych w spółdzielniach mieszkaniowych.
- konieczność likwidacji swobody interpretacji co do wysokości opłat notarialnych i zakresu czynności w ramach tej opłaty przy sporządzaniu umowy przeniesienia własności lokalu
- konieczność uściślenia powodów uzasadniających złożenie pozwu do sądu z powodu nie przenoszenia własności lokalu przez spółdzielnię, a także wyznaczenia granic czasowych, w których sąd zobowiązany jest ten pozew rozpatrzyć.
- konieczność wprowadzenia jednolitych zasad przeprowadzania walnych zgromadzeń członków, niezależnie od stanu nowelizacji statutów spółdzielni. Niestety, po 31 lipca 2007 r. zmienione statuty składane do sądów w celu ich rejestracji, zbyt często obarczone były błędami uniemożliwiającymi ich rejestrację. W konsekwencji te spółdzielnie mieszkaniowe, mimo obowiązywania nowego prawa, działały w oparciu o stare statuty. Co więcej, powodowało to zamieszanie interpretacyjne oraz wzbudzało liczne spory w samych spółdzielniach.

Powód trzeci wynika z konieczności zmian jakie są niezbędne w spółdzielczości, a w szczególności w spółdzielczości mieszkaniowej, związanych ze złymi praktykami i tradycjami narosłymi w okresie PRL-u, a które do tej pory nie doczekały się regulacji zgodnych z tradycjami państwa demokratycznego i konkurencyjnej gospodarki.

Uznając prawo Trybunału Konstytucyjnego do ostatecznego werdyktu, nie można jednak abstrahować od faktu, że orzeczenie w sprawie niekonstytucyjności Art. 12 ust. 1, Art. 12 ust. 1¹ oraz Art. 17¹⁴ ust. 1, Art. 17¹⁴ ust. 1¹ zostało przyjęte przy wyjątkowo dużej liczbie zdań odrębnych oraz, że Trybunał Konstytucyjny stojąc na straży ochrony własności, całkowicie pominął również konstytucyjną zasadę sprawiedliwości. Należy przypomnieć, że obecne stosunki własnościowe w spółdzielniach mieszkaniowych zostały wykreowane przez ideologiczną ustawę z dnia 17-02-1961 (Dz. U. z 1961 nr 12 poz. 61). W wyniku tych przepisów spółdzielcy, którzy w pełni ponieśli koszty, nie tylko budowy mieszkania, ale wszystkie koszty budowy również części wspólnych nie mogli zostać z powodów ideologicznych właścicielami opłaconych przez siebie mieszkań. Natomiast właścicielem tych mieszkań zostały spółdzielnie mieszkaniowe, **nie ponosząc jako spółdzielnie żadnych kosztów**. Została tu naruszona zasada transakcji, ten kto płaci nabywa prawo do własności. Płacącym za wybudowanie mieszkań zaoferowano surogat własności nazwany bardzo pokrętnie spółdzielczym prawem własnościowym.

Podobnie ma się sprawa w przypadku spółdzielczego prawa lokatorskiego. Spółdzielca, który takie prawo otrzymał musiał pokryć, w postaci wkładu mieszkaniowego oraz zwrotu części kredytu udzielonego przez państwo, wraz z odsetkami, koszty budowy budynku przypadające na jego lokal. Pozostałą część kosztów budowy pokrył Skarb Państwa, w postaci części umorzonej kredytu. Tak więc i w tym wypadku **spółdzielnie nie poniosły żadnych kosztów**, a jednak zostały jedynymi właścicielami lokali.

Jakkolwiek pośrednikiem przy pobieraniu kredytów i ich spłaceniu były spółdzielnie mieszkaniowe (indywidualni spółdzielcy w owym czasie nie mogli ich uzyskać), to fakt, że w banku istnieją pełne informacje dotyczące spłaty kredytów przez indywidualnych spółdzielców, jak też wysokości indywidualnych umorzeń, świadczy o indywidualnym charakterze tych transakcji.

Mimo upływu 20 lat od przemian ustrojowych, niewątpliwa niesprawiedliwość ekonomiczna, społeczna i prawna nie została do tej pory skutecznie naprawiona. Bez tej naprawy wydaje się niemożliwe przywrócenie zaufania do spółdzielczości mieszkaniowej i rozbudzenia aktywności członków tych spółdzielni.

Po przemianach ustrojowych w 1989 r. jedyna ważniejsza zmiana w prawie spółdzielczym dotyczyła zapisu, w którym stwierdza się w art. 3, że *Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków*.

W konsekwencji tego została wykluczona kontrola spółdzielni przez jakiegokolwiek instytucje państwowe. Jednocześnie brak głębszych reform prawa spółdzielczego spetryfikował tradycje i praktyki w spółdzielniach z okresu PRL. Wielotysięczne spółdzielnie z zachowaną z tego okresu fasadą demokracji, praktycznie pozostały poza kontrolą. Dlatego niezbędnym jest wprowadzenie nowych zasad kontroli spółdzielni, podniesienie rangi i statusu osób uprawnionych do wykonywania tej kontroli oraz zwiększenie odpowiedzialności osób kierujących spółdzielnią, a także ułatwienie i uproszczenie inicjatywy kontroli spółdzielni przez jej członków.

Podsumowując zmiany zaproponowane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w Prawie spółdzielczym mają przynieść oczekiwane sprawiedliwe uporządkowanie własności w spółdzielniach mieszkaniowych, wzmocnić demokratyczne zasady zarządzania spółdzielniami przez wzmocnienie pozycji ich członków, stworzyć warunki rzetelnej kontroli działalności spółdzielni i ich organów, a przez te działania przywrócić ruchowi spółdzielczemu właściwą pozycję w społecznej gospodarce rynkowej.

Brak bezpośrednich skutków dla konkurencyjności gospodarki i przedsiębiorczości.

Brak bezpośredniego wpływu na sytuację i rozwój regionalny.

Projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej . Natomiast wejście w życie ustawy nie powinno powodować zmniejszenia wpływów budżetowych, gdyż zgodnie z art. 49¹ nowelizacji tylko w przypadku beczynności spółdzielni lub nieuzasadnionej zwłoki w przenoszeniu własności lokalu lub w przypadku stawiania

przez zarząd warunków przeniesienia własności, nie wymienionych w ustawie, osoba uprawniona może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1. Kodeksu postępowania cywilnego, które jest wolne od opłat sądowych. Biorąc powyższe pod uwagę projekt ustawy nie pociąga za sobą obciążenia budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego, a próby wskazania przedmiotowych obciążeń musiałyby być związane z przyjęciem założenia istnienia złej woli ze strony bliżej nieokreślonej liczby spółdzielni/przypadków, które trudno założyć a ich oszacowanie jest niemożliwe.

WZÓR

Przed wypełnieniem należy zapoznać się z pouczeniem

Oświadczenie majątkowe

Ja, niżej podpisany(-a),

(imiona i nazwisko; w przypadku kobiet należy podać również nazwisko panieńskie)

urodzony(-a) w

zatrudniony(-a) w

(miejsce zatrudnienia, stanowisko lub funkcja)

zamieszkały(-a) w

.....

po zapoznaniu się z przepisami ustawy z dnia ... 15 grudnia 2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr ..., poz. ...)

zgodnie z art. 8² ust. 12 ustawy

oświadczam, że posiadam:

I.

1.

Dom o powierzchni: m², adres:

.....

tytuł prawny:

źródło pochodzenia

.....

2.

Mieszkanie o powierzchni: m², adres:

.....

tytuł prawny:

źródło pochodzenia

.....

3.

Gospodarstwo rolne:

rodzaj gospodarstwa: powierzchnia:

adres:

rodzaj zabudowy:

tytuł prawny:

źródło pochodzenia.....

.....

Z tego tytułu osiągnąłem(-ęłam) w roku ubiegłym dochód w wysokości:

.....

.....

4. Inne nieruchomości:

powierzchnia:

adres:

tytuł prawny:

źródło pochodzenia:

II.

1.

Zasoby pieniężne:

- środki pieniężne zgromadzone w walucie polskiej:

.....

- środki pieniężne zgromadzone w walucie obcej:

.....

źródło pochodzenia.....

.....

2.

Przychody osiągnięte z tytułu zatrudnienia lub innej działalności zarobkowej (podać ich wielkość i podstawę ich osiągnięcia)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

III.

a.* Nabyłem(-am) (nabył mój małżonek) mienie od Skarbu Państwa, innej państwowej osoby prawnej, jednostki samorządu terytorialnego, związku tych jednostek lub od komunalnej osoby prawnej, które podlegało zbyciu w drodze przetargu:

(podać rodzaj mienia, datę nabycia, od jakiego podmiotu)

.....
.....
.....
.....
.....

b.* Nie nabyłem(-am) mienia, o którym mowa w lit. a.

IV.

1.

a.* Nie jestem członkiem zarządu, rady nadzorczej, komisji rewizyjnej spółki prawa handlowego, ani członkiem zarządu fundacji lub stowarzyszenia prowadzących działalność gospodarczą.

b.* Jestem członkiem zarządu, rady nadzorczej, komisji rewizyjnej spółki prawa handlowego, członkiem zarządu fundacji lub stowarzyszenia prowadzących działalność gospodarczą:

(podać pełnioną funkcję i stanowiska wraz z nazwami spółek, fundacji, stowarzyszeń)

.....
.....
.....
.....

Z tego tytułu osiągnąłem(-ęłam) w roku ubiegłym dochód w wysokości:

.....

2.

a.* Nie jestem zatrudniony(-a) ani nie wykonuję innych zajęć w spółkach prawa handlowego, które mogłyby wywołać podejrzenie o moją stronniczość lub interesowność.

b.* W spółkach prawa handlowego wykonuję niżej wymienione zajęcia:

(podać pełnioną funkcję, nazwę i adres spółki prawa handlowego)

.....
.....
.....

Z tego tytułu osiągnąłem(-ęłam) w roku ubiegłym dochód w wysokości:

.....

3.

a.* Nie jestem członkiem zarządu, rady nadzorczej lub komisji rewizyjnej spółdzielni.

b.* Jestem członkiem zarządu, rady nadzorczej lub komisji rewizyjnej spółdzielni:

(podać pełnioną funkcję, nazwę i adres spółdzielni)

.....
.....
.....
.....

Z tego tytułu osiągnąłem(-ęłam) w roku ubiegłym dochód w wysokości:

..... /

Z tego tytułu nie osiągnąłem(-ęłam) w roku ubiegłym dochodu*.

4.

a.* W następujących spółkach prawa handlowego posiadam niżej podane udziały lub akcje:

(podać nazwę spółki, adresy, wielkość udziałów i ilość akcji)

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Z tego tytułu osiągnąłem(-ęłam) w roku ubiegłym dochód w wysokości:

.....

b.* Nie posiadam udziałów lub akcji, o których mowa w lit. a.

5. Oświadczam, że moje udziały (lub akcje) przekraczają 10% w spółce prawa handlowego:
(podać nazwę spółki, adres)

.....
.....
.....

W pozostałych spółkach prawa handlowego posiadane udziały lub akcje nie stanowią 10% kapitału.

6.

a.* Jestem zatrudniony (-a) w podmiocie innym niż wymieniony w art. 2 ustawy korzystającym ze środków publicznych (podać nazwę, adres, stanowisko, funkcję)

.....
.....
.....

Z tego tytułu osiągnąłem(-ęłam) w roku ubiegłym dochód w wysokości:

.....

b.* Nie jestem zatrudniony (-a) w podmiocie innym niż wymieniony w art. 2 ustawy korzystającym z środków publicznych.

V.

a.* Posiadam następujące instrumenty finansowe w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. Nr 183, poz. 1538, z późn. zm.)

.....
.....
.....
.....
.....

b.* Nie posiadam instrumentów finansowych w rozumieniu art. 2 ustawy wymienionej w lit. a.

VI.

a.* Nie prowadzę działalności gospodarczej na własny rachunek ani wspólnie z innymi osobami, nie zarządzam również taką działalnością, ani nie jestem przedstawicielem, czy też pełnomocnikiem podmiotu prowadzącego taką działalność.

b.* Prowadzę w sposób określony w lit. a działalność polegającą na:

.....
.....
.....
.....

Z tego tytułu osiągnąłem(-ęłam) w roku ubiegłym dochód w wysokości:

.....

VII.

a*. Posiadam składniki mienia ruchomego o wartości szacunkowej powyżej 10 000 zł (wskazać źródło pochodzenia; w przypadku pojazdów mechanicznych należy podać markę, model i rok produkcji):

.....
.....
.....
.....
.....
.....

b.* Nie posiadam składników mienia ruchomego o wartości określonej w lit. a.

VIII.

a.* Posiadam zobowiązania pieniężne o wartości powyżej 10 000 zł (w tym zaciągnięte kredyty i pożyczki oraz warunki, na jakich zostały udzielone) (wobec kogo, w jakiej wysokości):

.....
.....
.....
.....

.....
.....
b.* Nie posiadam zobowiązań pieniężnych, o których mowa w lit. a.

IX.

a.* W stosunku do niżej wymienionych składników majątkowych o wartości szacunkowej powyżej 10 000 zł prawo własności zostało przeniesione na podstawie umowy cywilnoprawnej w okresie 5 lat przed dniem złożenia oświadczenia na małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, zięcia, synową, rodzeństwo, ojczyma, macochę, teściów, zstępnych rodzeństwa, rodzeństwo rodziców, zstępnych i małżonków pasierbów, małżonków rodzeństwa i rodzeństwo małżonków, małżonków rodzeństwa małżonków, małżonków innych zstępnych oraz na inne osoby pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym (podać jakie to składniki majątkowe, ich źródło pochodzenia, kiedy zostały przeniesione /rok/ oraz na kogo)

.....
.....
.....
.....
.....
.....

b.* W okresie 5 lat przed dniem objęcia funkcji lub zatrudnienia nie dokonałem (-łam) przeniesienia prawa własności składników majątkowych o szacunkowej wartości powyżej 10 000 zł.

X.

W stosunku do uprzednio złożonego oświadczenia majątkowego występują następujące różnice (wymienić enumeratywnie):

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....

XL

Informacje o stanie majątku osobistego małżonka, obejmujące mienie wskazane w pkt I-V, VII-VIII i X

.....
.....
.....
.....

Powyższe oświadczenie składam świadomy(-a), że za podanie nieprawdy lub zatajenie prawdy grozi odpowiedzialność karna na podstawie art. 233 § 1 Kodeksu karnego.

.....
(miejsowość, data)

.....
(podpis)

* Niepotrzebne skreślić

Pouczenie:

- 1) w oświadczeniu majątkowym należy wskazać przynależność składników majątkowych , przychodów i zobowiązań do majątku osobistego i majątku objętego małżeńską wspólnością majątkową,
- 2) w części I oświadczenia majątkowego w rubryce „tytuł prawny” należy w szczególności podać – własność, współwłasność, użytkowanie, służebność, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, hipoteka, prawo do domu jednorodzinnego, umowa najmu,
- 3) w rubryce „źródło pochodzenia” należy wskazać, źródła pochodzenia mienia, w szczególności: darowizna, spadek, kredyt bankowy, oszczędności własne, środki finansowe z umowy o pracę, środki finansowe z innych dodatkowych umów, w tym umowa zlecenia, umowa o dzieło, prawa autorskie,
- 4) w przypadku braku miejsca na wpis dodatkowe informacje zamieszcza się na odrębnym arkuszu podpisanym czytelnie przez osobę składającą oświadczenie majątkowe.

Warszawa, 21 października 2009 r.

BAS-WAL-2201/09

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia prawna

o zgodności przedstawionego poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Grzegorz Tobiszowski) z prawem Unii Europejskiej

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M.P. z 2009 r. Nr 5, poz. 47) sporządza się następującą opinię:

I. Przedmiot projektu ustawy

Przedstawiony poselski projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie ma na celu uwzględnienie dwóch wyroków Trybunału Konstytucyjnego: z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie P 16/08 (Dz. U. Nr 235, poz. 1617) oraz z dnia 15 lipca 2009 r. w sprawie K 64/07 (Dz. U. Nr 117, poz. 998). Ponadto, projekt przewiduje m.in. zmianę zasad kadencyjności członków rad nadzorczych w spółdzielniach mieszkaniowych wraz ze wzmocnieniem praw członków rady nadzorczej oraz uporządkowanie stosunków własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustawa ma wejść w życie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

II. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem ustawy

Prawo Unii Europejskiej nie reguluje spraw objętych projektem ustawy.

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

Opiniowany projekt ustawy nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

IV. Konkluzje

Przedstawiony poselski projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie nie jest objęty zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

Opracował: Zespół Prawa Europejskiego i Międzynarodowego

Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Michał Królikowski

Warszawa, 21 października 2009 r.

BAS-WAL-2202/09

Pan Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia prawna
dotycząca możliwości uznania poselskiego projektu ustawy o zmianie
ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz
ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie (przedstawiciel
wnioskodawców: poseł Grzegorz Tobiszowski) za projekt ustawy
wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a ust. 1
Regulaminu Sejmu

Stosownie do art. 95a ust. 1 Regulaminu Sejmu, projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej jest projekt ustawy mającej na celu wykonanie prawa Unii Europejskiej.

Przedstawiony poselski projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie ma na celu uwzględnienie dwóch wyroków Trybunału Konstytucyjnego: z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie P 16/08 (Dz. U. Nr 235, poz. 1617) oraz z dnia 15 lipca 2009 r. w sprawie K 64/07 (Dz. U. Nr 117, poz. 998). Ponadto, projekt przewiduje m.in. zmianę zasad kadencyjności członków rad nadzorczych w spółdzielniach mieszkaniowych wraz ze wzmocnieniem praw członków rady nadzorczej oraz uporządkowanie stosunków własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych.

Ponieważ opiniowany projekt ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie pozostaje poza zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej nie ma podstaw, by uznać go za projekt ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej.

Opracował: Zespół Prawa Europejskiego i Międzynarodowego
Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Michał Królikowski

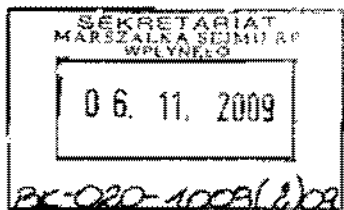
Deskrytory Bazy REX: Unia Europejska, spółdzielnie, biegli rewidenci



Klub Parlamentarny „Prawo i Sprawiedliwość”

Warszawa, dnia 6 listopada 2009 roku

Grzegorz Tobiszowski
Posel na Sejm
Rzeczypospolitej Polskiej



Szanowny Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

W odpowiedzi na pismo Pana Marszałka z dnia 4 listopada br. jako reprezentant wnioskodawców poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie w załączniku przekazuje założenia projektów podstawowych aktów wykonawczych.

Grzegorz Tobiszowski

Posel na Sejm RP

Założenia projektów podstawowych aktów wykonawczych do projektu ustawy o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie

1. Na podstawie art. 93c § 9 ustawy ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zm.) minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia:

- a) wysokość opłaty egzaminacyjnej, umożliwiającej pokrycie kosztów postępowania kwalifikacyjnego i wydatków związanych z funkcjonowaniem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i Odpowiedzialności Zawodowej oraz tryb jej pobierania, oraz przypadki uzasadniające zwrot tej opłaty, uwzględniając etapy i terminy postępowania kwalifikacyjnego,
- b) wysokość wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i Odpowiedzialności Zawodowej, uwzględniając liczbę osób przystępujących do postępowania kwalifikacyjnego, czas trwania tego postępowania oraz sposób przeprowadzenia egzaminu.

2. Na podstawie art. 93h ustawy ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zm.) minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej mając na względzie zapewnienie obiektywnego, rzetelnego i sprawnego sprawdzenia przygotowania kandydatów na lustratorów oraz zapewnienie obiektywnej oceny skarg na działalność osób, którym nadano uprawnienia zawodowe w zakresie lustracji spółdzielni mieszkaniowej, a także uwzględniając rzeczywiste koszty postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej określi, w drodze rozporządzenia:

- a) szczegółowy zakres wiedzy wymaganej w postępowaniu kwalifikacyjnym;
- b) sposób i tryb przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego, sposób ustalenia i rodzaje kosztów tego postępowania, organizację Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i Odpowiedzialności Zawodowej oraz regulamin jej działania;
- c) wzory świadectw uprawnień zawodowych w zakresie wykonywania lustracji spółdzielni mieszkaniowych;
- d) sposób prowadzenia centralnego rejestru lustratorów;
- e) sposób postępowania przy wydawaniu świadectw w przypadku ich utraty;
- f) sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, sposoby ustalania i rodzaje kosztów tego postępowania, wysokość wynagrodzenia członków Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej i Odpowiedzialności Zawodowej oraz sposób jego ustalania.

KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

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

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

SEKRETARIAT SZEFKA KS
WPLYNEŁO
dnia 17.11.2009 200.....
.....
(półgłowa)

Warszawa, dnia 16 listopada 2009 r.

Pan
LECH CZAPLA
p.o. Szefa
Kancelarii Sejmu

W nawiązaniu do przekazanego przy piśmie z dnia 4 listopada 2009r. PS- 186/09 poselskiego projektu Klubu Parlamentarnego „Prawo i Sprawiedliwość” ustawy o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie pragnę poinformować, iż w ocenie środowiska społecznego spółdzielczości przedstawiony projekt ustawy w ogóle nie nadaje się do przekazania pod obrady Sejmu.

Przedstawiony projekt jest luźnym i subiektywnie dokonanym zbiorem fragmentarycznych norm odnoszących się w części do całego ruchu spółdzielczego, a w części tylko do spółdzielni mieszkaniowych.

Zdziwienie budzi przypisanie ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej wiodącej roli organizacyjnej i merytorycznej dla całego systemu badań lustracyjnych spółdzielni wszystkich typów (rolnych, mleczarskich, spółdzielni oszczędnościowo-kredytowych, handlowych, inwalidów, pracy itd.).

Zdziwienie budzi propozycja przywrócenia dotychczasowego brzmienia art. 12 ust. 1 oraz art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, których treść została przez Trybunał Konstytucyjny uznana za niezgodną z Konstytucją, a tym samym proponuje się naruszenie art. 190 ust. 1 Konstytucji RP.

Dla obiektywizacji oceny przedstawionego projektu inicjatywy Klubu Parlamentarnego „Prawo i Sprawiedliwość” wskazane byłoby opracowanie odpowiednich analiz przez Biuro Analiz Sejmowych oraz zasięgnięcie opinii zewnętrznych ekspertów.

Równocześnie pozwalamy sobie zwrócić uwagę na niebezpieczeństwo anarchizacji procesu legislacyjnego dotyczącego spółdzielczości mieszkaniowej przez wielość inicjatyw legislacyjnych podejmowanych w tym samym czasie.

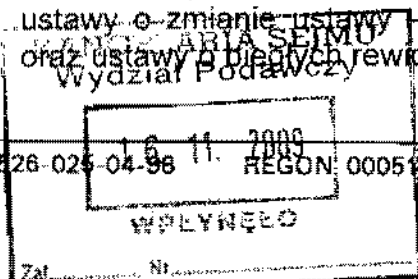
Do Marszałka Sejmu został złożony:

- w dniu 8 września 2009 r. przez rząd projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (druk nr 2348)
- w dniu 7 października 2009 r. przez Klub Parlamentarny „Platforma Obywatelska” projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- w dniu 16 października 2009 r. przez Klub Parlamentarny „Prawo i Sprawiedliwość” projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie.

NIP 526-025-04-98 REGON: 000511344

Bank Pekao S.A. 64124082471111000049779727

Bank Spółdzielczy w Raszynie 56800400022001001207110001



Niezależnie od tych trzech projektów zostały przygotowane dwa projekty zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z inicjatywy Senatu RP:

- uchwalona ustawa z dnia 24 września 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która oczekuje na podpis Prezydenta RP,
- przygotowany projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zmieniający treść art. 44, który dotyczy hipotek ustanowionych na nieruchomościach spółdzielczych.

Między tymi projektami brak jest koordynacji czasowej i spójności merytorycznej, co może wywołać znaczącą zwłokę w dokonaniu odpowiednich rozstrzygnięć legislacyjnych na forum Sejmu oraz istotne zakłócenia społeczno – organizacyjne w spółdzielniach mieszkaniowych spowodowane niemożnością dokonywania przekształceń własnościowych po 30 grudnia 2009 r. (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r. P/16/08, w którym Trybunał orzekł, że art. 12 ust. 1 oraz art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, traci moc z dniem 30 grudnia 2009 r. i zalecił niezwłoczną nowelizację ustawy).

Ta wielość inicjatyw i różne założenia merytoryczne w nich proponowane skutkować będą dalszym pogorszeniem jakości ustawy.

Należy mieć na uwadze, że mimo upływu 20 lat transformacji ustrojowej w naszym kraju organy państwowe nie określiły kierunkowych celów jakie powinny być zrealizowane w sektorze mieszkaniowym oraz środków ekonomicznych i rozwiązań prawno – organizacyjnych, które miałyby zapewnić osiągnięcie tych celów. Ograniczono się do decyzji fragmentarycznych, często o odmiennych założeniach aksjologicznych.

Uchwalając w 2000 r. ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych ustawodawca nie określił efektu ekonomicznego, organizacyjnego i społecznego jakiego oczekuje się w wyniku realizacji uchwalonych przepisów.

Ustawa ta jest przykładem populizmu ekonomicznego, chaosu koncepcyjnego i mętności pojęciowej, których skutkiem jest zdeformowanie koncepcji spółdzielni mieszkaniowej i praw spółdzielczych, a efektem dysfunkcjonalność.

Ustawodawca całkowicie pominął prywatnoprawny charakter spółdzielni, jako dobrowolnych zrzeszeń, o których mowa w art. 12 Konstytucji, będących realizacją konstytucyjnie gwarantowanej wolności zrzeszania się. Pominięcie tej kwestii doprowadziło do nadmiernej, nieuzasadnionej ingerencji ustawodawczej w sferę, w której decyzje powinny należeć do organów spółdzielni i jej statutów. Przykładem takiej działalności legislacyjnej były przepisy art. 12 ust. 1, art. 17¹⁴ ust. 1 i art. 48 nowelizacji z 14 czerwca 2007r., zobowiązujące spółdzielnię do przekształcenia lokatorskich i własnościowych praw do lokali w odrębną własność w całkowitym oderwaniu od zasady ekwiwalentności.

Trybunał Konstytucyjny stwierdził niekonstytucyjność przepisów dotyczących finansowych warunków przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu.

Wprowadzone w 2007 r. zmiany o charakterze korporacyjnym dotyczące ustroju organów samorządowych spółdzielni mieszkaniowych wskazują na proces różnicowania spółdzielni mieszkaniowych w stosunku do innych typów spółdzielni, które podlegają kompleksowej regulacji ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze. Te odrębności dotyczą składu osobowego, organizacji oraz funkcjonowania walnych zgromadzeń i rad nadzorczych.


Zmiany te wyrugowały organy demokracji pośredniej w postaci zebrań przedstawicieli, a tym samym i zebrania grup członkowskich, ograniczyły możliwość uczestniczenia w pracach rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej do dwóch kolejnych kadencji.

To ograniczenie dotyka nie tylko potencjalnych członków rady nadzorczej ale i ogółu członków spółdzielni, których czynne prawo wyborcze zostało ograniczone, bowiem nie mogą skutecznie głosować na kandydata, któremu ufają.

Faktyczną intencją prawodawcy było nie tyle wzmocnienie demokracji spółdzielczej ale walka z wyimaginowanymi nadużyciami oraz przymuszeniem do zmiany składów rad nadzorczych. Regulacja ta osłabiła jednak demokrację spółdzielczą, co potwierdziła dwuletnia praktyka stosowania ułomnych przepisów.

Mając na uwadze te wszystkie zagrożenia środowisko społeczne spółdzielczości mieszkaniowej przygotowało projekt całościowego uporządkowania treści ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z uwzględnieniem orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego.

Projekt ten, którego treść dołączam do niniejszego pisma został przekazany w czerwcu 2009 r. do Prezesa Rady Ministrów, Ministra Gospodarki, Ministra Infrastruktury oraz Przewodniczących wszystkich Klubów Parlamentarnych. Po dzień dzisiejszy inicjatywa ta nie została podjęta.

PRZEWODNICZĄCY
ZGROMADZENIA OGÓLNEGO
RAJOWEJ RADY SPÓLDZIELCZEJ

dr Jerzy Jankowski

ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZILENI MIESZKANOWYCH RP

**KONCEPCJA KOMPLEKSOWEJ NOWELIZACJI
USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH**

WARSZAWA, CZERWIEC 2009

USTAWA

z dnia

o spółdzielniach 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 na rzecz członków 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 ust. 2 i 3, 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 ust. 1.

7. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 i Nr 133, poz. 654, z 1996 r. Nr 5, poz. 32, Nr 24, poz. 110 i Nr 43, poz. 189, z 1997 r. Nr 32, poz. 183, Nr 111, poz. 723 i Nr 121, poz. 769 i 770 oraz z 1999 r. Nr 40, poz. 399, Nr 60, poz. 636, Nr 77, poz. 874 i Nr 99, poz. 1151).

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, poz. 903).

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

3. Domem jednorodzinny 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 2000 r. Nr 46, poz. 543, z 2001 r. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271 i Nr 200, poz. 1682).

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. Wysokość wpisowego nie może przekraczać wysokości 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314).

5. 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 ust. 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 nowowynbudowany na warunkach określonych w art. 1 ust. 2 pkt. 6 obowiązana jest zapłacić cenę, określoną według zasad ustalonych w zawartej umowie o budowę lokalu.

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

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 ust. 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 ust. 1 pkt. 1-3 i 5, chyba że statut stanowi inaczej.

3. Zasady rozliczania na poszczególne lokale kosztów, o których mowa w ust. 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 ust. 1 pkt. 1 – 3 i 5, według zasad określonych w ust. 3.

5. Członek spółdzielni będący właścicielem lokalu ma obowiązek uczestniczyć w pokrywaniu kosztów określonych w ust. 1 pkt. 1 – 4, według zasad określonych w ust. 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 ust. 1 pkt. 1 – 3, według zasad określonych w ust. 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 ust. 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 ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

10. Opłaty, o których mowa w ust. 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 ust. 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 wraz z ich uzasadnieniem spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić pisemnie osoby, o których mowa w ust. 1, 4, 5, 6:

1) co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat zależnych od spółdzielni, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

2) co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat niezależnych od spółdzielni, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.), ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

14. 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 zmienionej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

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 ust. 1, dotyczy wszystkich członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub prawo odrębnej własności lokalu, a także niebędących członkami właścicieli lokali oraz osób niebędących 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 ust. 1 oraz wydatków tego funduszu na tę nieruchomość.

4. Regulamin gospodarki funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych, uchwalony przez organ wskazany w statucie spółdzielni, może dopuszczać przejściową redystrybucję między nieruchomościami środków tego funduszu i ustalać okres, w którym powinna być zapewniona w poszczególnych nieruchomościach równowaga między wielkością wpływów i wydatków tego funduszu.

5. Jeżeli w wyniku działań technicznych ma być zwiększona księgową 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 ust. 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. (uchylony).

6. 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.

7. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca 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.

8. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 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. Nr 71, poz. 733, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 168, poz. 1383).

9. 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 ust. 1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.

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

Art. 10. 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) zasady dysponowania lokalami o innym przeznaczeniu, określają postanowienia statutu.

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 protokółów 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, 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 miałyby 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,
- 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 ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek 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 ust. 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 ust. 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. Nie dotyczy to osób, którym przysługuje roszczenie przewidziane w art. 24.

6. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie art. 24 ust. 1 i 2, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z art. 17 ust. 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 ust. 1, za 3 miesiące.

3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia podejmuje uchwałę, o której mowa w ust. 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 ust. 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. 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 ust. 2. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 9 ust. 1.

7. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 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 ust. 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.

10. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 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 ust. 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 ust. 1 oraz z tytułu wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 7 ust. 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. 67 stosuje się odpowiednio.

3. Walne zgromadzenie spółdzielni może podjąć uchwałę wprowadzającą korzystniejsze dla członka wnioskującego przekształcenie prawa do lokalu, zasady rozliczeń niż określone w ust. 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. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

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

7. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 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 ust. 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 ust. 1 i 3 oraz z tytułu wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 7 ust. 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. 67 stosuje się odpowiednio.

3. Walne zgromadzenie spółdzielni może podjąć uchwałę wprowadzającą korzystniejsze, dla członka wnioskującego przeniesienie własności lokalu, zasady rozliczeń niż określone w ust. 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. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 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 spółdzielnia 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. 63 ustawy lub od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu w przypadku, gdy uchwała ta została zaskarżona do sądu.**

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

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

Art. 20. 1. 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.

2. Niedopuszczalne jest przekształcenie przez spółdzielnię spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Art. 21. Zmniejszenie płatności członka na podstawie uchwał walnego zgromadzenia, o których mowa w art. 18 ust. 3 lub art. 19 ust. 3, jest dochodem członka niepodlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Art. 22. 1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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 ust. 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. 22 ust. 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 ust. 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 ust. 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 ust. 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 art. 24 ust. 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 uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 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 art. 24 ust. 1 lub 2, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni. Przepis art. 22 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 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 ust. 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 ust. 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 ust. 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 ust. 1, 4, 5 i 6, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, 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. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 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 ust. 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 ust. 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 ust. 1, 3 i 4 oraz z tytułu wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 7 ust. 2.

2.(1¹.) Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 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 spółdzielnia 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. 63 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 ust. 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 ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.”

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 ust. 1.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 38 ust. 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 miałyby 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 ust. 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 ust. 6, art. 27 ust. 1, 2, 3, 4, art. 31-37 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 ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

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

4. 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 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część 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 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

Art. 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 ust. 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 ust. 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. 63 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 ust. 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. Jeżeli w wyniku zastosowania art. 51 lub art. 52 ukonstytuowała się wspólnota mieszkaniowa spółdzielnia obowiązana jest dokonać rozliczenia:

1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w art. 5 ust. 1 oraz opłat należnych od właścicieli lokali w tej nieruchomości zgodnie z art. 5 ust. 5 i 6, za wszystkie miesiące roku, poprzedzające ukonstytuowanie się wspólnoty mieszkaniowej,

- 2) naliczonych właścicielom lokali odpisów na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 7 ust. 2 oraz wydatków z tego funduszu na tę nieruchomość, za cały okres od wyodrębnienia dla tej nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego,
 - 3) kosztów dostawy ciepła do lokali oraz opłat należnych od właścicieli lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody, za wszystkie miesiące okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej, w trakcie którego następuje ukonstytuowanie wspólnoty mieszkaniowej,
 - 4) kosztów i opłat związanych z działaniami, o których mowa w art. 7 ust.5.
2. Jeżeli rozliczenie, o którym mowa w ust. 1, wykazuje dla danego lokalu różnicę, to nadwyżka opłat jest zwracana przez spółdzielnię właścicielowi lokalu, a niedobór opłat właściciel lokalu jest obowiązany wpłacić do spółdzielni.

Art. 54. 1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 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. 51 i art. 52.

Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

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

Rozdział 6

Przepisy karne

Art. 56. Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, albo likwidatorem, wbrew obowiązкови dopuszcza do tego, że spółdzielnia:

- 1) nie udostępnia członkowi spółdzielni mieszkaniowej odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w art. 11,
 - 2) nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, o których mowa w art. 16 ust. 3 albo art. 44 ust. 4
- podlega karze grzywny.

Art. 57. W sprawach o czyny, o których mowa w art. 56, orzekanie następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

Rozdział 7

Przepisy przejściowe i końcowe

Art. 58. 1. Spółdzielnia mieszkaniowa, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, gminy, osoby prawnej innej niż Skarb Państwa, gmina albo związek międzygminny lub osoby fizycznej oraz przed tym dniem wybudowała sama lub wybudowali jej poprzednicy prawni, budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem, może żądać, aby właściciel zajętej na ten cel działki budowlanej przeniósł na nią jej własność za wynagrodzeniem. Przepis stosuje się, jeżeli przed dniem złożenia wniosku przez spółdzielnię nie została wydana decyzja o nakazie rozbiórki budynków. Przepis art. 4 pkt 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543) stosuje się odpowiednio.

2. Jeżeli budynki spełniające warunki określone w ust. 1 położone są na kilku nieruchomościach, z których część stanowi własność spółdzielni, a część przedmiot użytkowania wieczystego, spółdzielnia może żądać nabycia własności działek znajdujących się w jej użytkowaniu wieczystym. Przepis art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

3. Jeżeli budynki spełniające warunki określone w ust. 1 położone są na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste innej osobie niż spółdzielnia mieszkaniowa będąca posiadaczem tych budynków, spółdzielnia może żądać, aby osoba ta przeniósła na nią prawo użytkowania wieczystego za wynagrodzeniem.

4. Jeżeli budynki stanowiące własność spółdzielni położone są na kilku działkach gruntu, do których spółdzielnia przysługuje prawo użytkowania wieczystego, a w umowach o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste ustalono różne terminy użytkowania wieczystego, spółdzielnia może żądać od właściciela gruntu zmiany postanowień umownych w celu ujednoczenia terminów użytkowania wieczystego poprzez przyjęcie terminu uśrednionego.

5. Jeżeli właścicielem działek budowlanych, o których mowa w ust. 1, jest Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki, zamiast przeniesienia własności tych działek na rzecz spółdzielni działki te na wniosek spółdzielni mieszkaniowej zostają jej oddane w użytkowanie wieczyste.

6. Wynagrodzenie z tytułu nabycia praw do działek gruntu, o których mowa w ust. 1-3, ustala się w wysokości równej wartości rynkowej tych działek, przy czym nie uwzględnia się wartości budynków i innych urządzeń, o ile zostały wybudowane lub nabyte przez spółdzielnię lub jej poprzedników prawnych. Jeżeli właścicielem zbywanych działek jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, właściwy organ może udzielić bonifikaty na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

7. Jeżeli nieruchomość, o której mowa w ust. 1, posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, spółdzielnia mieszkaniowa nabywa własność tej nieruchomości przez zasiedzenie, jeżeli spełnia kryteria wymagane w ust. 1. Przepisu art. 511 Kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie zobowiązującym do wskazania we wniosku o wszczęcie postępowania zainteresowanych w sprawie, nie stosuje się.

8. Spółdzielnia mieszkaniowa, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa albo gminy, albo gdy właściciel tej nieruchomości pozostaje nieznany, pomimo podjętych starań o jego ustalenie, i przed tym dniem, na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej spółdzielnia sama wybudowała budynek lub wybudowali jej poprzednicy prawni, nabywa własność tej nieruchomości przez zasiedzenie. Orzeczenie sądu stwierdzające nabycie własności tej nieruchomości jest podstawą wpisu do księgi wieczystej.

9. Jeżeli osoba uprawniona do lokalu spółdzielczego wystąpiła z wnioskiem o przeniesienie prawa odrębnej własności, a spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się objęty wnioskiem lokal, a spółdzielnia spełnia warunki, o których mowa w ust. 8, to zarząd spółdzielni obowiązany jest, w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku, do wystąpienia do sądu z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia gruntu, na którym znajduje się budynek, którego dotyczy wniosek.

10. Przychód uzyskany przez spółdzielnię mieszkaniową w wyniku wydania orzeczenia, o którym mowa w ust. 8 zwolniony jest od podatku dochodowego w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych

11. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie wystąpiła z żądaniem przeniesienia na nią własności działek budowlanych, o których mowa w ust. 1, nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową własności tych działek za wynagrodzeniem, ustalonym zgodnie z ust. 6, mogą żądać ich właściciele.

12. Koszty nabycia nieruchomości lub uzyskania wieczystego użytkowania gruntu, jak również koszty przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, obciążają członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych oraz członków spółdzielni i osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnianiem własności lokali

Art. 59. Ustanowienie odrębnej własności lokali położonych w budynkach usytuowanych na gruntach, o których mowa w art. 58 ust. 1, może nastąpić po nabyciu przez spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego działek budowlanych, na których wybudowano te budynki.

Art. 60. 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 ust. 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 ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Art. 61. 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 ust.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. 62. 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. 61,
- 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 innych niż te, o których mowa w art. 35, 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 ust. 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 ust. 1, spółdzielnia stosuje przepisy o zamówieniach publicznych.

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

Art. 63. 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 ust. 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 ust. 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. 64. 1. Projekty uchwał, o których mowa w art. 63 ust. 2, zarząd spółdzielni wyklada 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 ust. 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 ust. 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 ust. 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 ust. 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 ust. 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 ust. 1 i 4.

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

Art. 65. 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. 66 ust. 1.

2. Dokonanie podziału, o którym mowa w ust. 1, powoduje wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość w dniu wejścia w życie ustawy zabezpieczającej kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby innej nieruchomości. W celu zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasła, spółdzielnia niezwłocznie obciąża hipoteką nieruchomość, na potrzeby której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu, lub inną nieruchomość, o której mowa w art. 61.

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

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

Art. 66. 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. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 i Nr 125, poz. 1368 oraz z 2002 r. Nr 169, poz. 1387).

Art. 67. 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, wpłaty z tytułu, o których mowa w art. 18 ust. 1 – 3 i w art. 19 ust. 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. 68. 1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem 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 ust. 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 ust. 1 pkt. 1 i 2 oraz przeniesienia własności lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 określają postanowienia statutu spółdzielni.

3. Żądanie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje osobie, która była najemcą lokalu zakładowego w dacie przejścia tego budynku przez spółdzielnię. Żądanie to przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym w ust. 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 1996 r. Nr 52, poz. 236, z 1997 r. Nr 6, poz. 32 oraz z 2000 r. Nr 39, poz. 442), 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 ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Art. 69. 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 ust. 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. 68, 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. 70. 1. Jeżeli przed upływem 24 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 62 i 63, a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 64 ust. 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. 60-64.

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

Art. 71. 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. 72. 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 4 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. 73. 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 ust. 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. 74. 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, 60, 68 i 69, składane są w wypadkach, o których mowa w ust. 1, do likwidatora lub syndyka masy upadłościowej spółdzielni.

Art. 75. 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. 76. 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. 77. Tracą moc przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Art. 78. Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

KONCEPCJI KOMPLEKSOWEJ NOWELIZACJI USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

1) Do art. 1 ust. 2 pkt. 2.

Proponuje się odejście od zakazu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i przywrócenie możliwości ustanawiania przez spółdzielnię na rzecz członka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego.

Przywrócenie możliwości ustanawiania przez spółdzielnię na rzecz członka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dotyczyłoby ustanawiania tego prawa:

- w nowobudowanych budynkach,
- do lokali wolnych w sensie prawnym, do których wygasło spółdzielcze prawo,
- do lokali dotychczas wynajmowanych,
- do lokali powstałych w wyniku adaptacji lub zmiany przeznaczenia lokalu.

Prawo to pełni pożyteczną rolę w obrocie i jest pożądanym prawem na rynku i praktycznie nie różniącym się pod względem wartości od prawa odrębnej własności lokalu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu posiada atrybuty prawa własności, a więc jest zbywalne podlega dziedziczeniu, egzekucji. Prawo to nie jest ograniczone żadnym terminem, jak również nie wygasa na skutek śmierci, wykluczenia lub wykreślenia członka spółdzielni.

Prawo to charakteryzuje wielopodmiotowość, co oznacza, że może należeć nie tylko do małżonków ale również może przysługiwać innym osobom np. rodzeństwu, konkubentom.

Należy również stwierdzić, że członkowie spółdzielni oczekujący na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w ramach budownictwa spółdzielczego są zainteresowani uzyskaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Za przywróceniem możliwości ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przemawia także fakt istnienia spółdzielczych własnościowych praw do lokali ustanowionych w przeszłości, aż do 31 lipca 2007 r. (z kilkumiesięczną przerwą) i faktycznie występujących w obrocie prawnym.

Nie stoi temu na przeszkodzie ustawa zasadnicza – Konstytucja. Prawo, to w żadnym z wyroków Trybunału Konstytucyjnego nie zostało zdyskredytowane.

Warunki finansowe uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinien określać statut każdej spółdzielni, przy uwzględnieniu swoich możliwości, w tym osiągniętych korzyści z majątku spółdzielni do którego prawo mają członkowie spółdzielni, w tym członkowie oczekujący na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

2) Do art. 1 ust. 2 pkt. 7.

Dodany przepis jest poszerzeniem dotychczasowego zakresu działalności spółdzielni w zakresie realizowania zadań społecznych, oświatowych i kulturalnych w środowisku zamieszkania.

Przepis ten sankcjonuje istniejący aktualnie stan, w którym spółdzielnie prowadziły i prowadzą działalność społeczną, oświatową, kulturalną i stwarza możliwość obciążania kosztami tej działalności członków.

Przepis ten eliminuje brak jednoznacznego przepisu na podstawie którego spółdzielnie mogłyby prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

3) Do art. 4.

Dotychczasowa treść art. 4 regulowała zasady rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami zarówno z tytułu kosztów budowy lokali jak i kosztów użytkowania.

Projekt rozdziela tę tematykę na dwa odrębne art. 4 i 5.

W przedstawionej propozycji brzmienia art. 4 dotyczącego rozliczenia kosztów budowy uwzględniono stanowisko Trybunału Konstytucyjnego wyrażone w wyroku z 20 kwietnia 2005 r. sygn. K 42/2002, o konieczności różnicowania finansowych warunków uzyskiwania różnych jakościowo praw do lokali t.j. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności lokalu.

Proponuje się by członkowie uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nie byli obciążani kosztami pozyskania gruntu, gdyż ten typ prawa do lokalu nie tworzy po stronie członka udziału w prawie do gruntu.

Natomiast odrębna własność lokalu jest związana nierozzerwalnie z udziałem w prawie do gruntu, a więc członek uzyskujący własność lokalu musi również partycypować finansowo w pokryciu proporcjonalnej części wartości gruntu.

4) Do art. 5.

Proponowane brzmienie art. 5 dotyczącego rozliczeń finansowych spółdzielni z użytkownikami lokali zachowuje w swej podstawowej treści brzmienie dotychczas obowiązujące.

Zmiany dotyczą:

- 1) dopuszczenia możliwości (ust. 2) wspólnego rozliczania kosztów i przychodów dla dwu lub więcej nieruchomości, jeżeli taka zasada zapisana zostanie w statucie spółdzielni; wnioski takie wpływają z wielu spółdzielni, w których odrębne bilansowanie kosztów i przychodów dla poszczególnych nieruchomości doprowadziło do bardzo dużego zróżnicowania obciążeń członków zajmujących lokale nawet w sąsiednich nieruchomościach i nie ma to związku z jakością warunków zamieszkiwania; dotychczasowe arbitralne unormowanie rodzi też nie przewidziane problemy dla których nie ma rozwiązania – z jakich źródeł finansować obsługę danej nieruchomości gdy zalega z płatnościami 15-20% użytkowników lokali,

- 2) dopuszczenia możliwości (ust. 3) by zasady rozliczania kosztów na poszczególne lokale nie były normowane wyłącznie przepisami statutu, ale również w formie regulaminu uchwalanego przez organ wskazany w statucie spółdzielni; zasady rozliczeń wymagają rozstrzygnięcia wielu szczegółowych zagadnień, których uwarunkowania prawno – ekonomiczne ulegają częstym zmianom, a w konsekwencji musi być zmieniany statut; równocześnie wiele zasad rozliczeniowych wywołuje kontrowersje, dla których rozstrzygnięcia nie można uzyskać przewagi 2/3 głosów, a taka kwalifikowana większość jest niezbędna dla uchwalenia zmiany statutu – rezultatem jest brak norm statutowych,
- 3) zmodyfikowania przepisu ust. 13 dotyczącego terminu zawiadamiania użytkowników lokali przez spółdzielnię o zmianie wysokości opłat; celem proponowanych zmian jest realizacja wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 17 maja 2006 r. (sygn. akt K 33/05), który nakazał zachowanie jednolitości praw lokatorów w zakresie trybu i terminów dokonywania zmian w opłatach za użytkowanie mieszkań, niezależnie od formy zarządzania nieruchomością.

5) Do art. 7.

Treść art. 7 dotyczącego finansowania działań technicznych w nieruchomościach wprowadza dwie zmiany w stosunku do stanu dotychczasowego tj.

- 1) dopuszczenie możliwości by w okresach przejściowych (kilkuletnich) możliwe było wspólne gospodarowanie funduszem remontowym dla dwu i więcej nieruchomości (przejściowa redystrybucja środków finansowych) z zachowaniem jednak w skali wieloletniej równowagi między wielkością wpływów i wydatków tego funduszu w skali poszczególnych nieruchomości; taka praktyka była już obecnie dopuszczona na podstawie wykładni dotychczasowego brzmienia art. 7,
- 2) uregulowanie sposobu finansowania działań technicznych zwiększających wartość budynku i lokali jak: wprowadzanie nowych instalacji i urządzeń technicznych; nakłady na zwiększenie wartości środka trwałego nie mogą być zaliczone do uzasadnionych kosztów uzyskania przychodów (ustawa o rachunkowości, ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych) i brak ustawowej regulacji finansowania takich działań technicznych wywołuje liczne spory.

6) Do art.10 punkt 2.

Proponowany przepis jest konsekwencją przywrócenie możliwości przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 18).

7) Do art.10 punkt 6.

Stosownie do tego, którą działalność wymienioną w art. 1 ust. 2 ustawy spółdzielnia będzie prowadziła w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, to koniecznym jest określenie zasad dysponowania lokalem w statucie spółdzielni.

Statut powinien regulować zasady dysponowania przez spółdzielnię lokalami mieszkalnymi nowobudowanymi, lokalami mieszkalnymi do których wygasło spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jak również lokalami odzyskanymi przez spółdzielnię w związku ze zmianą sposobu wykorzystania lokalu, a także w zakresie zamiany lokali.

8) Do art. 10 punkt 7.

Stosownie do tego, którą działalność wymienioną w art. 1 ust. 2 ustawy spółdzielnia będzie prowadziła w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków, koniecznym jest określenie zasad zaspokajania tych potrzeb także w stosunku do lokali o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe) w statucie spółdzielni. Konieczne jest więc określenie w statucie trybu zadysponowania lokalami użytkowymi nowobudowanymi oraz lokalami użytkowymi dotychczas wynajmowanymi przez spółdzielnię.

9) Do art. 11.

Treść art. 11 precyzuje zakres dokumentów jakich może żądać członek spółdzielni i zwracający uwagę na obowiązujący przepis ustawy Prawo spółdzielcze, który daje prawo odmowy wydania członkowi umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę.

Stanowi to dodatkowe zabezpieczenie interesów gospodarczych spółdzielni oraz ochronę osób trzecich. Przepis ust. 3 nie nakazuje spółdzielni założenia strony internetowej w celu udostępniania na tych stronach dokumentów spółdzielni. Jeżeli więc spółdzielnia nie posiada założonej strony internetowej, to nie ma obowiązku jej utworzenia, natomiast jeśli spółdzielnia posiada utworzoną stronę internetową to ma obowiązek prezentowania na niej dokumentów, o których mowa w art. 8¹ ust. 3. ustawy.

10) Do art. 12.

Przepis art. 8² ust. 2-4 ustawy, dodany ustawą nowelizującą, wprowadził zakaz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej pracownikom spółdzielni, ograniczenie długości kadencji rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej do 3 lat oraz ograniczenie możliwości bycia członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje, jak również zakaz wyboru w skład rady nadzorczej członków spółdzielni będących jej pracownikami.

Dotychczas, sprawy długości kadencji rady nadzorczej oraz czasu pełnienia mandatu członka tej rady były pozostawione do normowania w statutach poszczególnych spółdzielni.

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.

11) Do art. 13 ust. 1

Proponowany przepis ma na celu uściślenie kompetencji rady nadzorczej do ustalenia liczby części walnego zgromadzenia i zasady zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia.

12) Do art. 13 ust. 4

Proponowany przepis ma na celu doprecyzowanie formy w jakiej mają być składane wnioski z żądaniem zwołania walnego zgromadzenia. W celu uniknięcia nieporozumień wniosków z żądaniem zwołania walnego zgromadzenia powinien umożliwiać sprawdzenie czy rzeczywiście został podpisany wyłącznie przez członków spółdzielni.

13) Do art. 13 ust. 5

Proponowany przepis polega na wydłużeniu czasu w jakim zarząd jest zobowiązany zwołać walne zgromadzenie na żądanie uprawnionej grupy członków spółdzielni. Dotychczasowy termin cztero tygodniowy jest zbyt krótki, ze względu na obowiązek zawiadomienia członków o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia co najmniej na 21 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części oraz całej procedury związanej z organizowaniem walnego zgromadzenia istotnej dla podejmowanych uchwał właściwym terminem jest termin sześciu tygodni.

14) Do art. 13 ust. 10.

Proponowany przepis ma na celu skorygowanie terminu w jakim członkowie mogą składać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia. Dotychczasowy 15 dniowy termin daje zarządowi jedynie dobę na przygotowanie pod względem formalnym projektów uchwał zgłoszonych przez członków spółdzielni. Zgłoszenie przez członków większej ilości projektów uchwał stwarza problemy organizacyjne z ich właściwym przygotowaniem uwzględniając 14 dniowy termin na wyłożenie zgłoszonych projektów przed walnym zgromadzeniem lub jego pierwszą częścią.

15) Do art. 14.

Proponowany art. 14 umożliwia wprowadzenie 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 funkcjonowanie w szczególności walnego zgromadzenia odbywanego w częściach powoduje w tych spółdzielniach liczne komplikacje w ich funkcjonowaniu.

16) Do art. 16 ustępy 4, 5 i 6

Proponowane uzupełnienie przepisu jest konieczne gdyż, z dniem 31 lipca 2007r. tj, z dniem wejścia w życie znowelizowanych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchylony został przepis art. 10 ust. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych.

W tej sytuacji brak jest aktualnie przepisów ustawowych regulujących zasady wnoszenia wkładu przez osobą uprawnioną realizującą roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w trybie art. 24 ust. 2 projektu ustawy.

17) Do art. 17.

Proponowany przepis jest spowodowany koniecznością wprowadzenia regulacji dotyczącej rozliczenia się spółdzielni z osobą uprawnioną (byłym członkiem, spadkobiercami) z tytułu wygasłego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w tym w sytuacji gdy realizowane jest roszczenie osób bliskich na podstawie art. 15 obowiązującej ustawy.

Proponowany przepis przywraca również zasadę dysponowania lokalami mieszkalnymi, do których wygasło spółdzielcze prawo przez spółdzielnie na podstawie postanowień statutu.

Statut powinien regulować zasady dysponowania przez spółdzielnię lokalami mieszkalnymi nowobudowanymi, lokalami mieszkalnymi do których wygasło spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jak również lokalami odzyskanymi przez spółdzielnię w związku ze zmianą sposobu wykorzystania lokalu, a także w zakresie zamiany lokali (patrz art. 10 pkt. 6 projektu ustawy)

18) Do art. 18.

Proponowane przepisy przywracają możliwość przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz określają warunki finansowe przekształcenia, które uwzględniają wyroki Trybunału Konstytucyjnego m.in. z 17 grudnia 2008 r. sygn. 16/08.

Przepis ten jest także konsekwencją proponowanego uchylecia zakazu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i przywrócenie możliwości ustanawiania przez spółdzielnię na rzecz członka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego, w tym również w wyniku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

19) Do art. 19.

Proponowany przepis jest skutkiem wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 17 grudnia 2008 r. sygn. 16/08, który uznał za niekonstytucyjne warunki finansowe przeniesienia własności lokalu wprowadzone nowelizacją ustawy z 14 czerwca 2007 r.

20) Do art. 20.

Przepis jest konsekwencją proponowanego uchylecia zakazu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i przywrócenie możliwości ustanawiania przez spółdzielnię na rzecz członka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego, w tym również w wyniku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

21) Do art. 21.

Wprowadzenie przepisu zapobiega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych członków którzy skorzystali z korzystniejszych warunków finansowych określonych w art. 11¹ ust. 1² lub art. 12 ust. 3 wprowadzonych przez spółdzielnię.

22) Do art. 24.

Przepis przywraca bardzo istotną przesłankę roszczenia o przyjęcie w poczet członków i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na rzecz osoby bliskiej tj. wspólne zamieszkiwanie osoby bliskiej z dotychczasowym członkiem spółdzielni.

Należy mieć na uwadze że spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania nie jest prawem dziedzicznym. Przepis ten ma natomiast chronić osoby bliskie wspólnie zamieszkałe aby w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania nie utraciły „dachu nad głową”.

W razie braku osób bliskich wspólnie zamieszkałych spadkobiercy byłego członka bądź inne osoby uprawnione mają prawo do zwrotu wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania. Zgodnie z zasadą że dziedziczeniu podlega wyłącznie wkład mieszkaniowy a nie spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.

23) Do art. 26,28,29,30.

Wprowadzenie przepisów jest konsekwencją proponowanego uchylecia zakazu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i przywrócenie możliwości ustanawiania przez spółdzielnię na rzecz członka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego. Proponowane przepisy uwzględniają wyroki Trybunału Konstytucyjnego w zakresie zniesienia zasady jednopodmiotowości, zniesienia wygaszania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na skutek wykluczenia, wykreślenia, zgonu członka, warunków finansowych uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

24) Do art. 38.

Proponowany przepis jest skutkiem wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 17 grudnia 2008 r. sygn. 16/08, który uznał za niekonstytucyjne warunki finansowe przeniesienia własności lokalu wprowadzone nowelizacją ustawy z 14 czerwca 2007 r.

25) Do art. 49 ust. 2

Spółdzielnia mieszkaniowa sprawując funkcje zarządcy na mocy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powinna mieć możliwość uzyskania dokumentów potwierdzających prawo własności w szczególności dokumentujących przejście prawa własności na inne osoby np. sprzedaż, darowizna, zamiana cywilnoprawna. Stąd zachodzi konieczność by wypis aktu notarialnego zbycia prawa odrębnej własności lokalu notariusz przesyłał spółdzielni (zarządcy).

26) Do art. 51.

Wyjście spod zarządu spółdzielni nie uchyla obowiązku właścicieli lokali udziału w kosztach utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlu (art. 5).

Należy mieć na uwadze, że obowiązek ponoszenia wydatków związanych z korzystaniem z nieruchomości stanowiących własność spółdzielni, a przeznaczonych do wspólnego korzystania przez właścicieli (mieszkańców ich nieruchomości) nie przestanie istnieć tylko z tego powodu, że powstała wspólnota i do zarządzania wówczas mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Skoro osoby zamieszkujące w określonej nieruchomości korzystają z cudzej własności, to właścicielowi (tj. spółdzielni) należy się zapłata.

Proponowany przepis jest analogiczny do art. 52 ust. 2, który stanowi, że 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 i w sposób jednoznaczny rozstrzyga o obowiązku właścicieli w przypadku podjęcia uchwały w trybie art. 51 projektu ustawy .

27) Do art. 52.

Przepis art. 26 ust. 1 ustawy, w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z 31 lipca 2007 r. stanowi, iż w przypadku, gdy w danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, to do nieruchomości tej mają być stosowane przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli lokali członkami spółdzielni.

Przepis ten, arbitralnie narzuca członkom spółdzielni mieszkaniowych prawno-organizacyjną formę wspólnoty mieszkaniowej, jako formę zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, ogranicza wolność zrzeszania się.

Skarżony przepis wkracza w sposób bezpośredni w uprawnienia członków spółdzielni, nakazując stosowanie ustawy o własności lokali – niezależnie od tego, czy członkowie deklarują przynależność wyłącznie do wspólnoty mieszkaniowej.

Skutkiem powyższego, każdy właściciel, który nie wystąpił ze spółdzielni, będzie zmuszony do przynależności do dwóch organizacji – co w małych spółdzielniach będzie stanowić regułę i konieczność podporządkowania się organom tych organizacji niezależnie od swojej woli.

Z chwilą wejścia ustawy nowelizującej w życie, w budynku (nieruchomości), w którym została wyodrębniona własność wszystkich lokali, niezależnie od tego, czy właściciele są członkami, czy nie, powstaje – z mocy ustawy – wspólnota mieszkaniowa i do zarządzanie nieruchomością będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

Powstaje zatem sytuacja, w której spółdzielnia zrzeszająca członków posiadających odrębną własność lokalu w danej nieruchomości i zarządzająca tą nieruchomością – na mocy art. 1 ust. 3 i art. 27 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – z dniem 31 lipca 2007 r. nie ma prawa do zarządu i administrowania nieruchomością wspólną osób będących członkami spółdzielni przez spółdzielnię w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Oznacza to likwidację małych spółdzielni mieszkaniowych zarządzanych dotychczas przez spółdzielnię i w oparciu o przepisy spółdzielcze, tj. ustawę – Prawo spółdzielcze i ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.

W konsekwencji, przepis art. 26 ust. 1 obowiązującej ustawy ogranicza wolność zrzeszania się zagwarantowaną w Konstytucji. Wola członków spółdzielni, którzy dobrowolnie zrzeszyli się dla dobra wspólnego, tj. zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, została przez ustawodawcę bezpodstawnie unicestwiona.

Przepis art. 26 ust. 1 obowiązującej ustawy przez pozbawienie właścicieli lokali autonomii decyzyjnej w sprawach organizacyjnych stwarza swoiste przesłanki do preferencyjnego traktowania formy wspólnot mieszkaniowych w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych, co narusza art. 75 Konstytucji RP nakazujący władzom publicznym prowadzenie polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych oraz popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

28) Do art. 53.

Proponowany artykuł reguluje problematykę rozliczeń w sytuacji gdy w wyniku zastosowania art. 51 lub art. 52 ukonstytuowała się wspólnota mieszkaniowa.

Obowiązujące przepisy art. 24¹, art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie regulują sprawy rozliczeń pomiędzy spółdzielnią a odłączającą się wspólnotą z tytułu różnych zobowiązań oraz z tytułu udziału w funduszu remontowym (podziału środków zgromadzonych na funduszu remontowym spółdzielni pomiędzy spółdzielnię a wspólnotę). Nie regulują tej sprawy również inne przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

29) Do art. 54 ustęp 3.

Spółdzielnia mieszkaniowa sprawując funkcje zarządcy na mocy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powinna mieć możliwość uzyskania dokumentów potwierdzających prawo własności w szczególności dokumentujących przejście prawa własności na inne osoby np. w drodze dziedziczenia, sprzedaży, darowizny, zamiany cywilnoprawnej, czy nabycia własności lokalu w drodze egzekucji, a także przejścia prawa na jednego z byłych małżonków w wyniku podziału majątku.

30) Do art. 54 ustę 5.

W sytuacji, gdy zarządca nieruchomości, w tym przypadku spółdzielnia mieszkaniowa, zamierza prowadzić roboty budowlane polegające np. na rozbudowie, przebudowie, zabudowie, czy podziale nieruchomości wspólnej, które spowodują zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, to konieczne jest uzyskanie przez spółdzielnię zgody właścicieli lokali na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Jeśli natomiast zarządca nieruchomości - spółdzielnia zamierza prowadzić roboty budowlane, które nie wiążą się ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej, to stroną przed właściwym organem w postępowaniu związanym z realizacją robót budowlanych - jest **zarządca** nieruchomości, czyli spółdzielnia mieszkaniowa (art. 54 ust. 2 projektu ustawy) i nie jest wymagana zgoda właścicieli lokali.

31) Do art. 58 ust. 8.

Ustawa z 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła w dodanym do art. 35 ustawy ustępie 4¹ możliwość bezpłatnego nabycia prawa własności gruntów (i budynków), jeżeli właścicielem gruntu jest Skarb Państwa lub gmina albo nieustalony inny właściciel w trybie quasi zasiedzenia.

Dotyczy to tylko gruntu zabudowanego budynkiem przed 5 grudnia 1990r. Użyte w tym przepisie stwierdzenie „**spółdzielnia ta**” powoduje wiele wątpliwości interpretacyjnych w sytuacji, gdy budynki zostały wybudowane przed 5.12.1990r., ale przez inną Spółdzielnię (poprzednika prawnego), a z wnioskiem o zasiedzenie występuje spółdzielnia powstała w wyniku podziału. Wprawdzie Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26. 11.2008r. sygn. III CZP 115/08 stwierdził, że w razie podziału spółdzielni, która posiadała nieruchomość gminną w dniu 5 grudnia 1990r. przed tą datą, na podstawie pozwolenia na budowę oraz decyzji lokalizacyjnej, wybudowała na tej nieruchomości budynek, nabycie własności nieruchomości na podstawie art. 35 ust. 4¹ ustawy następuje na rzecz spółdzielni, która powstała w wyniku podziału. Jednak spółdzielnie nadal napotykają na trudności regulując stan prawny gruntu na podstawie tego przepisu, stąd zachodzi konieczność uzupełnienia brzmienia treści przepisu o stwierdzenie „**poprzednicy prawni**”.

32) Do art. 58 ust. 10.

Intencją przepisu jest nabycie własności gruntu w trybie zasiedzenia, co zderza się jednak z negatywnymi dla spółdzielni i jej członków konsekwencjami podatkowymi.

Nabycie własności gruntu w trybie zasiedzenia jest traktowane jako uzyskanie nieodpłatnego świadczenia, którego wartość jest przychodem podlegającym podatkowi dochodowemu od osób prawnych (art. 12 ust.1 pkt. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych).

W wielu przypadkach zasiedzenie dotyczy gruntów o znacznej wartości i zapłacenie 19% podatku dochodowego staje się dodatkowym poważnym obciążeniem finansowym dla wszystkich osób zajmujących lokale w budynkach położonych na gruntach będących przedmiotem zasiedzenia.

Wywołuje to protesty szczególnie ze strony osób niezainteresowanych wyodrębnieniem własności lokali – dlatego mają ponosić skutki finansowe wywołane realizacją wniosków innych osób.

Wprawdzie Ministerstwo Finansów w odpowiedzi na interpelację poselską wypowiedziało się w tej kwestii, to jednak brak jest jednoznacznej pewnej regulacji ustawowej, że przychód uzyskany przez spółdzielnię mieszkaniową w wyniku wydania orzeczenia, o którym mowa w ust. 4¹ zwolniony jest od podatku dochodowego w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

33) Do art. 58 ust.12.

Nowelizacja ustawy z 14 czerwca 2007 r. usunęła obowiązek pokrywania zobowiązań spółdzielni z innych tytułów. W konsekwencji znikły podstawy obciążania członków spółdzielni dysponujących spółdzielczymi prawami do lokali innymi kosztami niż wymienione w art. 5 projektu ustawy. Z drugiej strony ustawodawca nakłada na spółdzielnię obowiązek regulowania stanu prawnego gruntu co związane jest z ponoszeniem kosztów i obciążenia tymi kosztami członków spółdzielni i osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu.

34) Do art. 60 ust. 1

Zobowiązaniem z tytułu przeniesienia własności lokalu jest koszt nabycia prawa własności albo prawa wieczystego użytkowania, który w obowiązującym przepisie art. 39 usm został sformułowany jako udział w nieruchomości wspólnej.

Mając powyższe na uwadze przeniesienie własności lokalu użytkowego(garażu, pracowni), wraz z ułamkową częścią gruntu stanowiącą część majątku wspólnego Spółdzielni powinno nastąpić po dokonaniu przez najemcę odpłatności ekwiwalentnej do wartości gruntu ustalonej w drodze wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego.

35) Do art. 61 ust. 2

Realizacja przez spółdzielnie mieszkaniowe obligatoryjnych zadań nałożonych na nie ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych mających umożliwić osobom uprawnionym wyodrębnianie własności lokali wywołuje uboczny negatywny skutek w obciążeniach z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

Obowiązująca ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nakazuje spółdzielni dokonanie podziału nieruchomości (art. 40,41,42) tak, aby przedmiotem podziału były nieruchomości jednobudynkowe. W realizacji tych przepisów występują sytuacje, gdzie obok nieruchomości jednobudynkowych, w których zlokalizowane

są lokale mieszkalne lub lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu, występują również nieruchomości jednobudynkowe-pawilony handlowe.

Dopóki nieruchomość wielobudynkowa w skład której wchodziły budynki mieszkalne i budynki handlowo-usługowe traktowana była na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami jako nieruchomość gruntowa przeznaczona na cele mieszkaniowe stawka procentowa opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 1% ceny nieruchomości gruntowej.

Obecnie wraz z wydzieleniem nieruchomości jednobudynkowych organy samorządu terytorialnego uznają, że należy stosować stawkę wyższą np. 5% czy 6% wartości gruntu.

Większość z tych nieruchomości zajmowana jest na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a więc opłaty eksploatacyjne za lokal odpowiadają kosztom poniesionym przez spółdzielnię, zatem podwyżka z tytułu zmiany wysokości opłat za wieczyste użytkowanie gruntu stanowi bardzo duże obciążenie.

Podobne zjawisko występuje w sposobie traktowania mienia spółdzielni wydzielonego na podstawie art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tereny parkingowe, rekreacyjne, drogi itp.).

Próba traktowania nieruchomości określonych w art. 40 ustawy jako terenów niemieszkaniowych, dla których mogą być stosowane wyższe stawki opłat za użytkowanie wieczyste niż za tereny mieszkaniowe nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Taka praktyka powinna być uznana jako niezgodna z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawą o gospodarce nieruchomościami. Nie nastąpiła, bowiem trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Zaś celem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych było umożliwienie wyodrębniania lokali i przeniesienia ich własności na rzecz osób posiadających lokale w tych nieruchomościach.

Realizacja obligatoryjnych przepisów ustawy nie powinna powodować takich negatywnych skutków dla spółdzielni i ich członków.

Nieruchomości pozostające mieniem spółdzielni (proponowany art. 61 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu powinny mieć ustaloną opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu według zasady określonej w art. 72 ust. 3 pkt. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. 1% ceny.

36) Do art. 63 ust. 3 pkt. 1

Nowelizacja ustawy z 14 czerwca 2007 r. wprowadziła obowiązek tworzenia nieruchomości jednobudynkowych, choć ustawa o własności lokali takiego ograniczenia nie zawiera. Spółdzielnia może tworzyć nieruchomości wielobudynkowe w wyjątkowych sytuacjach tj. wynikających z braku dostępu do drogi publicznej lub takiego usytuowania budynku, które uniemożliwia rozdzielenie działek.

Ograniczona została zatem wola członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni, uprawnionych do przenoszenia własności lokali by sami decydowali jak ma być ukształtowana nieruchomość w której posiadają tytuły prawne do lokali.

Przepis ten jest wyjściem naprzeciw możliwości utworzenia także nieruchomości wielobudynkowych jeżeli za utworzeniem takiej nieruchomości wypowie większość osób posiadających prawa do lokali w budynkach mających wchodzić w skład tej nieruchomości.

37) Do art. 67.

Przepis nakłada obowiązek na spółdzielnię przeznaczenia kwot uzyskanych z przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub w prawo odrębnej własności na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego spółdzielni.

38) Do art. 68

Proponowana nowa treść art. 68 stwarza po stronie najemcy roszczenie wobec spółdzielni o zawarcie według wyboru najemcy umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub przeniesienia własności lokalu na warunkach finansowych określonych w ustawie. Takie prawo wyboru tytułu prawnego do zajmowanego lokalu jest pożądane przez najemców.

Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania lub spółdzielczego własnościowego prawa jest uwarunkowane członkostwem w spółdzielni.

Z obowiązującego przepisu art. 48 ust. 1 ustawy wynika, że obowiązek zawarcia przez spółdzielnię umowy przeniesienia własności lokalu dotyczy każdego najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.

Dlatego też, jeżeli określona osoba ma status najemcy w takim budynku, to przysługuje mu roszczenie o przeniesienie własności lokalu.

Nie wydaje się uzasadnione stanowisko, że chodzi o poszerzenie kręgu osób uprawnionych o osoby, które nie były pracownikami zakładów przekazujących nieodpłatnie mienie do spółdzielni. Proponowana zmiana stwarza roszczenie dla osób będących najemcami lokalu w dacie przejścia tego budynku przez spółdzielnię (art.68 ust. 3).

Także obowiązujący art. 48 ust. 2 ustawy prowadzi do wniosku, że osobie bliskiej w stosunku do najemcy przysługuje roszczenie o przeniesienie własności lokalu niezależnie od roszczenia przysługującego najemcy z art. 48 ust. 1 ustawy i to na tych samych warunkach, które obowiązują najemcę.

Takie stosowanie przepisu doprowadzić może w szeregu wypadków do pozbawienia najemcy tytułu prawnego do lokalu m.in. w sytuacji jego nieporadności najczęściej związanej z podeszłym wiekiem, choroby, czy konfliktu rodzinnego. Stwarzałyby również w sposób niewątpliwy uprzywilejowanie dla osób bliskich najemcy w porównaniu z osobami bliskimi członka spółdzielni w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W tym ostatnim przypadku roszczenie przysługuje dopiero po śmierci członka spółdzielni.

Mając powyższe na uwadze proponowana treść ust. 3 zmierza do tego by roszczenie dla osoby bliskiej było realizowane dopiero po wyrażeniu zgody przez najemcę na przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby bliskiej.

39) Do art. 69.

Proponowany przepis jest konsekwencją przywrócenie możliwości przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania albo prawa najmu lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

41) Do art. 70 ust. 2 i art. 71

Przepisy te mają na celu zniesienie obciążeń spółdzielni, a zatem wszystkich jej członków z tytułu kosztów sądowych. Koszty sądowe określają przepisy ogólne o kosztach sądowych.

Nie znajduje żadnego racjonalnego uzasadnienia obciążanie kosztami sądowymi spółdzielni, w szczególności gdy spółdzielnia nie może zrealizować orzeczenia sądu nakazującego przeniesienie własności np. w sytuacji nieregulowanego stanu prawnego gruntu, a takie sytuacje mają miejsce w praktyce spółdzielczej.