



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VI kadencja

**Druk nr 3494**

Warszawa, 23 września 2010 r.

Pan  
Grzegorz Schetyna  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

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

## **- o spółdzielniach mieszkaniowych.**

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

(-) Paweł Arndt; (-) Urszula Augustyn; (-) Krzysztof Brejza; (-) Piotr Cieśliński; (-) Krzysztof Gadowski; (-) Magdalena Gąsior-Marek; (-) Artur Gierada; (-) Mariusz Grad; (-) Agnieszka Hanajczyk; (-) Zbigniew Konwiński; (-) Izabela Leszczyna; (-) Michał Marcinkiewicz; (-) Aldona Młyńczak; (-) Tadeusz Naguszewski; (-) Tomasz Piotr Nowak; (-) Janina Okragły; (-) Danuta Olejniczak; (-) Maciej Orzechowski; (-) Witold Pahl; (-) Agnieszka Pomaska; (-) Grzegorz Raniewicz; (-) Lidia Staroń; (-) Michał Stuligrosz; (-) Paweł Suski; (-) Michał Szczerba; (-) Łukasz Tusk; (-) Piotr Waško; (-) Monika Wielichowska; (-) Radosław Witkowski; (-) Marek Zieliński.

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

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

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) 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,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

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

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

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

7. W zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się przepisy ustawy z dnia ..... r. o spółdzielniach (Dz. U. Nr ..., poz. ...). Jednakże przepisy dotyczące wystąpienia, wykluczenia i wykreślenia ze spółdzielni stosuje się tylko do chwili zawarcia umowy o ustanowienie prawa lokatorskiego albo prawa odrębnej własności lokalu.

**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, z późn. zm.).

2. Za lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy przeznaczoną 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. Lokalem o innym przeznaczeniu w rozumieniu ustawy jest również dom zawierający jeden lokal, a także samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona do zaspokojenia innych potrzeb niż mieszkaniowe.

5. 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).

**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, prawo lokatorskie 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 prawo lokatorskie.

4. Członkami spółdzielni są jej założyciele oraz osoby, które złożyły oświadczenia o przystąpieniu i zostały przyjęte na podstawie przepisów ustawy wymienionej w art. 1 ust. 7, jak również osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa tego prawa, spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo lokatorskie, choćby nie złożyły oświadczenia o przystąpieniu i nie zostały przyjęte, z zastrzeżeniem ust. 5.

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

6. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą zbycia spółdzielczego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu lub ekspektatywy tego prawa oraz rozwiązania umowy o budowę lokalu, o którym mowa w art. 37.

**Art. 4.** 1. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Członkowie będący właścicielami lokali uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, uczestniczą w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych zgodnie z postanowieniami statutu. Od chwili

postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.

4. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 i 2;
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 7 ust. 3; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

5. Członkowie uczestniczą w kosztach związanych z działalnością oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli walne zgromadzenie podejmie taką uchwałę.

6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, 2 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

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

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

**Art. 5.** 1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka, przedstawić kalkulację wysokości opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 5.

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

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

4. Członkowie mogą kwestionować wysokość opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W wypadku kwestionowania zasadność zmiany wysokości opłat i wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia wysokości opłat i zasadności ich zmiany 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 spółdzielni w zakresie obciążającym członków.

**Art. 7.** 1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania

tej nieruchomości w roku następnym.

2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z planem remontów uchwalanym corocznie przez walne zgromadzenie. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

4. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu lub jej zmiana wymaga pisemnej zgody większości tych członków. Środki finansowe pochodzące z takiego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości.

**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 z udziałem funkcjonariusza policji.

3. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

4. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

5. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni 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.

6. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i 6, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.).

**Art. 9.** 1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w

tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

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

**Art. 10.** Statut określa prawa i obowiązki członków dotyczące w szczególności:

- 1) zawierania umów w sprawie budowy lokali,
- 2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,
- 3) wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego.

## **Rozdział 2**

### **Spółdzielcze prawo do lokalu**

**Art. 11.** 1. Spółdzielcze prawo do lokalu jest zbywalne, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

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

3. Umowa zbycia spółdzielczego prawa do lokalu jest zawierana w formie aktu notarialnego. Notariusz niezwłocznie przesyła spółdzielni wypis tego aktu.

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

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

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

**Art. 12.** 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, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.

**Art. 13.** 1. Jeżeli spółdzielcze 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 prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

**Art. 14.** 1. W wypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 5, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego

zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

2. Artykuł 11 ust. 7 stosuje się.

**Art. 15.** 1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, powinna odpowiadać kwocie, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku aukcji lub przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu, na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz niespłaconego zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 5.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1.

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

**Art. 16.** 1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.

2. Spółdzielnia powinna zbyć w drodze aukcji lub przetargu w terminie 6 miesięcy prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1.

3. Spółdzielnia uiszcza osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 15 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze aukcji lub przetargu.

**Art. 17.** Do egzekucji ze spółdzielczego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

**Art. 18.** 1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

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

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

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. 19.** 1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na niego 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 niego spłat, o których mowa w art. 18 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. 18 ust. 3 i 4.

**Art. 20.** 1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lokalu lub jego części nie wymaga zgody spółdzielni. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek jest obowiązany do pisemnego zawiadomienia spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

**Art. 21.** 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 prawo do tego lokalu.

**Art. 22.** Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

**Art. 23.** 1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą prawa do gruntu wraz z budynkiem albo udziałem we współwłasności budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

2. W wypadku nabycia prawa do gruntu wraz z budynkiem albo udziałem we współwłasności budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, stają się członkami tej spółdzielni. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z budynkiem albo udziałem we współwłasności budynku zostało zbyte.

3. Jeżeli w toku likwidacji albo postępowania upadłościowego nie nastąpiło zbyte prawa do gruntu wraz z budynkiem albo udziałem we współwłasności budynku, z dniem wykreślenia spółdzielni z rejestru po zakończeniu jej likwidacji albo postępowania upadłościowego spółdzielcze prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.



**Art. 24.** Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolno stojących.

### **Rozdział 3** **Prawo lokatorskie do lokalu mieszkalnego**

**Art. 25.** 1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego, zwanego dalej „prawem lokatorskim”, spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.

2. Prawo lokatorskie może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.

3. Prawo lokatorskie jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Prawo lokatorskie powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

5. Prawo lokatorskie może być ustanowione na rzecz członka albo na rzecz członka i jego małżonka.

6. Do ochrony prawa lokatorskiego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

**Art. 26.** 1. 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 zawiadomienia spółdzielni o tej czynności.

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

**Art. 27.** 1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie prawa lokatorskiego 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 prawa lokatorskiego 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.

**Art. 28.** 1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa lokatorskiego z przyczyn, które według art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) upoważniają właściciela do wypowiedzenia stosunku prawnego, uprawniającego lokatora do odpłatnego używania lokalu.

2. W wypadku gdy prawo lokatorskie przysługuje kilku osobom, w tym małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednej lub kilku z tych osób albo wobec jednego lub obojga małżonków.

3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o spółdzielniach o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.

4. Z chwilą gdy wygaśnięcie prawa lokatorskiego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.

5. W wypadku wygaśnięcia prawa lokatorskiego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 32, zawiera z inną osobą umowę o ustanowienie prawa lokatorskiego zgodnie z postanowieniami statutu.

6. W wypadku wygaśnięcia prawa lokatorskiego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, w wysokości wkładu wniesionego przez osobę obejmującą lokal na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią zgodnie z postanowieniami statutu.

7. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu.

8. Umowa o ustanowienie prawa lokatorskiego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa lokatorskiego do tego lokalu, jest nieważna.

**Art. 29.** Spółdzielnia nie może przenieść na rzecz członka lub innych osób własności lokalu, do którego przysługuje prawo lokatorskie, chyba że ustawa stanowi inaczej.

**Art. 30.** W wypadku ustania małżeństwa wskutek rozvodu albo unieważnienia małżeństwa były małżonek, któremu przypadło prawo lokatorskie w wyniku podziału tego prawa, staje się członkiem spółdzielni.

**Art. 31.** 1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków prawo lokatorskie, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten staje się członkiem spółdzielni.

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

**Art. 32.** 1. W wypadku wygaśnięcia prawa lokatorskiego roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie prawa lokatorskiego przysługują

małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim byłego członka. Spółdzielnia może wyznaczyć tym osobom termin, nie krótszy niż jeden rok, do złożenia oświadczenia o przystąpieniu i do zawarcia umowy. Po bezskutecznym upływie terminu roszczenia wygasają, a uprawnionym osobom przysługuje roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego. Artykuł 28 ust. 6 i 7 stosuje się.

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

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

4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie tej umowy. Ustęp 1 zdanie drugie i trzecie oraz ust. 2 stosuje się odpowiednio, z tym, że termin wyznaczony przez spółdzielnię do dochodzenia roszczeń nie może być krótszy niż 3 miesiące.

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

**Art. 33.** 1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą prawa do gruntu wraz z budynkiem albo udziałem we współwłasności budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa, prawo lokatorskie przekształca się w prawo najmu lokalu mieszkalnego.

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

3. W wypadku nabycia prawa do gruntu wraz z budynkiem albo udziałem we współwłasności budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową osoby, którym przysługują prawa lokatorskie albo roszczenia o zawarcie umowy o budowę lokalu lub umowy o ustanowienie prawa lokatorskiego, stają się członkami tej spółdzielni oraz stronami tych umów. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z budynkiem albo udziałem we współwłasności budynku zostało zbyte.

4. Zakończenie likwidacji spółdzielni albo postępowania upadłościowego nie

może nastąpić przed zbyciem prawa do gruntu wraz z budynkiem albo udziałem we współwłasności budynku, w którym zostały ustanowione albo miały być ustanowione prawa lokatorskie.

## **Rozdział 4**

### **Prawo odrębnej własności lokalu**

**Art. 34.** 1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów 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 lokalu 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. 35.** 1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 34 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlany albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

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

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

**Art. 36.** 1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.

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

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

**Art. 37.** 1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka 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. 38.** 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.

**Art. 39.** 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. Rozliczenia między właścicielami, o których mowa w ust. 1, a spółdzielnią powinny być dokonane w umowie uwzględniającej odpowiednio przepisy ustawy z dnia ..... r. o spółdzielniach o podziale spółdzielni. W braku porozumienia każdej ze stron przysługuje roszczenie o zawarcie takiej umowy.

3. Z chwilą podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1, ustaje członkostwo właścicieli lokali w spółdzielni.

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

**Art. 40.** 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. 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. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 39.

4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

**Art. 41.** Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **Rozdział 5**

### **Zmiany w przepisach obowiązujących**

**Art. 42.** W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.) art. 244 otrzymuje brzmienie:

„Art. 244. § 1. Ograniczonymi prawami rzeczowymi są: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze prawo do lokalu oraz hipoteka.  
§ 2. Spółdzielcze prawo do lokalu oraz hipotekę regulują odrębne przepisy.”.

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

- 1) w art. 17 pkt 4<sup>2</sup> otrzymuje brzmienie:  
„4<sup>2</sup>) o uchylenie, stwierdzenie nieważności albo o ustalenie nieistnienia uchwał organów osób prawnych lub jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, oraz uchwał właścicieli lokali”;
- 2) w art. 398<sup>2</sup> § 1 otrzymuje brzmienie:  
„§ 1. Skarga kasacyjna jest niedopuszczalna w sprawach o prawa majątkowe, w których wartość przedmiotu zaskarżenia jest niższa niż pięćdziesiąt tysięcy złotych, w sprawach gospodarczych - niższa niż siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych, a w sprawach z zakresu prawa pracy i ubezpieczeń społecznych - niższa niż dziesięć tysięcy złotych. Jednakże w sprawach o uchylenie, stwierdzenie nieważności albo o ustalenie nieistnienia uchwał organów osób prawnych lub jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, oraz uchwał właścicieli lokali, skarga kasacyjna przysługuje niezależnie od wartości przedmiotu zaskarżenia, a w sprawach z zakresu ubezpieczeń społecznych skarga kasacyjna przysługuje niezależnie od wartości przedmiotu zaskarżenia w sprawach o przyznanie i o wstrzymanie emerytury lub renty oraz o objęcie obowiązkiem ubezpieczenia społecznego.”.

**Art. 44.** W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 2:
  - a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:  
„2. Lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych do stałego pobytu ludzi, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Za lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.”;
  - b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:  
„2a. Lokalem o innym przeznaczeniu jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb, które są przeznaczone do celów innych niż mieszkalne.”;
  - c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:  
„3. Właściwy starosta wydaje zaświadczenie stwierdzające spełnienie

- wymagań określonych w ust. 2 albo ust. 2a.”;
- d) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:  
 „4a. Własność lokalu rozciąga się również na przylegające do niego balkon, loggię, taras i inne części budynku służące do wyłącznego korzystania przez właściciela lokalu. Ich powierzchnie nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu.”;
- 2) art. 6 otrzymuje brzmienie:  
 „Art. 6. 1. Ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości, stanowi wspólnotę mieszkaniową.  
 2. Właściciele lokali mogą nabywać prawa do majątku wspólnego właścicieli lokali i zaciągać zobowiązania dotyczące tego majątku w takim zakresie, w jakim jest to związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną.  
 3. Właścicielom lokali przysługują w ich majątku wspólnym udziały w takiej wielkości jak w nieruchomości wspólnej.  
 4. Wspólnota mieszkaniowa może pozywać i być pozywana w sprawach dotyczących praw i obowiązków związanych z zarządzeniem nieruchomością wspólną.”;
- 3) art. 9 otrzymuje brzmienie:  
 „Art. 9. 1. Odrębna własność lokalu może powstać w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela albo użytkownika wieczystego gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia, po zakończeniu budowy, własności lokalu i przeniesienia prawa do tego lokalu na drugą stronę umowy, małżonków lub na inną osobę wskazaną w umowie (umowa o budowę lokalu).  
 2. Umowa o budowę lokalu wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.  
 3. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa odrębnej własności lokalu).  
 4. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.  
 5. Umowa przeniesienia ekspektatywy odrębnej własności lokalu wymaga zachowania formy aktu notarialnego.
- 3) po art. 15 dodaje się art. 15a w brzmieniu:  
 „Art. 15a. 1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody właściciel lokalu jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli właściciel lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, osoba sprawująca zarząd nieruchomością wspólną, a w jej braku – właściciel innego lokalu ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.  
 2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność właściciela lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, należy zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia właściciela; z czynności tych sporządza się protokół z udziałem funkcjonariusza policji.  
 3. Właściciel lokalu jest obowiązany udostępnić lokal, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji albo remontu, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.”;
- 4) art. 16 otrzymuje brzmienie:  
 „Art. 16. 1. Jeżeli właściciel lokalu zalega co najmniej za okres sześciu

miesiący z zapłatą należnych od niego opłat lub zaliczek lub wykracza w sposób rażący bądź uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, każdy właściciel lub wspólnota mieszkaniowa mogą żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

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

5) art. 17 otrzymuje brzmienie:

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

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

6) art. 21 otrzymuje brzmienie:

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

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

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

7) art. 22 otrzymuje brzmienie:

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

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

3. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:

1) ustalenie wynagrodzenia zarządu,

2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego,

3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządzania,

4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,

5) obciążenie nieruchomości wspólnej lub jej części,

6) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,

7) wytoczenie powództwa na podstawie art. 16,

8) udzielenie zgody na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej,

9) udzielenie pełnomocnictwa do reprezentowania właścicieli lokali.

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



5. Do zbycia albo nabycia przez zarząd własności innej nieruchomości w celu powiększenia nieruchomości wspólnej jest potrzebna zgoda wszystkich właścicieli lokali.”;
- 8) art. 25 otrzymuje brzmienie:  
 „Art. 25. 1. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.  
 2. Uchwała sprzeczna z umową właścicieli lokali albo naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszająca interesy właściciela lokalu może być zaskarżona do sądu.  
 3. Każdy właściciel lokalu lub zarząd może wytoczyć przeciwko wspólnocie mieszkaniowej powództwo o uchylenie uchwały.  
 4. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, wspólnotę reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez właścicieli lokali. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla wspólnoty.  
 5. Powództwo może być wytoczone w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia zawiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej przynajmniej częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów.  
 6. Orzeczenie sądu stwierdzające nieważność uchwały bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich właścicieli lokali i zarządu.”;
- 9) w art. 29 ust. 1 otrzymuje brzmienie:  
 „1. Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany prowadzić ewidencję kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.”;
- 10) art. 32a otrzymuje brzmienie:  
 „Art. 32a. Jeżeli nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, nie spełnia wymagań przewidzianych dla działki budowlanej, uniemożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynku lub urządzeń z nim związanych, współwłaściciele mogą nabyć własność przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie tych wymagań.”.

## **Rozdział 6**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**Art. 45.** 1. Spółdzielnia, która na gruncie będącym w jej posiadaniu i stanowiącym własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub związku takich jednostek wybudowała sama lub wybudował jej poprzednik prawny budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem, nabywa, po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie, własność tego gruntu przez zasiedzenie w takim zakresie, w jakim grunt ten jest niezbędny do prawidłowego korzystania z budynków i innych urządzeń.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli spółdzielni przysługuje prawo użytkowania wieczystego gruntu albo jeżeli Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego lub związek takich jednostek przed upływem terminu określonego w tym przepisie zawrą ze spółdzielnią umowę o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu i przeniesienie własności budynków lub innych urządzeń trwale związanych z gruntem albo wystąpią do sądu na podstawie art. 64 Kodeksu

cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego z powództwem o wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli spółdzielni w sprawie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i przeniesienia własności budynków lub innych urządzeń trwale związanych z gruntem. Właściwy organ Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub związku takich jednostek może udzielić bonifikaty na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).

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

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

5. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio, jeżeli spółdzielnia wybudowała sama lub wybudował jej poprzednik prawny budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem mającym nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W takim wypadku nie stosuje się art. 511 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie zobowiązującym do wskazania we wniosku o wszczęcie postępowania zainteresowanych w sprawie.

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

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

**Art. 46.** Ustanowienie odrębnej własności lokali położonych w budynkach znajdujących się na gruncie, o którym mowa w art. 46 ust. 1 albo 3, może nastąpić po nabyciu przez spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego tego gruntu.

**Art. 47.** Do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego istniejącego w dniu wejścia ustawy w życie stosuje się przepisy rozdziału 2 ustawy, z wyjątkiem prawa do lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego, do którego stosuje się przepisy rozdziału 3 ustawy.

**Art. 48. 1.** Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu istniejącego w dniu wejścia ustawy w życie stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 4 ustawy.

2. Jeżeli do dnia wejścia w życie ustawy spółdzielnia nie dokonała czynności określonych w przepisach art. 41-43 ustawy wymienionej w art. 53 albo sąd prawomocnie stwierdził nieważność uchwały zarządu spółdzielni, uchwałę

określającą przedmiot odrębnej własności lokali podjąć walne zgromadzenie spółdzielni na podstawie tych przepisów w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie.

3. Jeżeli walne zgromadzenie nie podejmie uchwały, o której mowa w ust. 2, członek spółdzielni może wystąpić do sądu, na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, z powództwem o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni. Koszty sądowe oraz koszty zastępstwa procesowego pokrywa spółdzielnia.

4. Sąd, na wniosek zainteresowanego członka spółdzielni, dokona wpisu odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej na podstawie uchwały zarządu spółdzielni, o której mowa w art. 42 i 43 ustawy wymienionej w art. 53, albo uchwały walnego zgromadzenia bądź prawomocnego orzeczenia sądu zastępującego tę uchwałę. Koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni.

5. Sąd dokona wpisu, o którym mowa w ust. 4, po spłaceniu przez zainteresowanego członka przypadających na lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, oraz zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 2.

**Art. 49.** 1. Jeżeli nieruchomości ma nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami albo spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni, do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu istniejącego w dniu wejścia ustawy w życie stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2 ustawy.

2. Walne zgromadzenie spółdzielni podejmie uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym spółdzielnia nabędzie własność albo prawo użytkowania wieczystego gruntu, o którym mowa w art. 46, stosując przepisy wymienione w art. 49 ust. 2. Przepisy art. 49 ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio.

**Art. 50.** 1. Osobie, która przed dniem wejścia ustawy w życie utraciła tytuł prawny do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu, nieruchomości wspólnych lub nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia spłaci spółdzielni całe zadłużenie wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

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

**Art. 51.** Do spraw sądowych, toczących się z udziałem spółdzielni i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem, stosuje się przepisy dotychczasowe, chyba że przepisy niniejszej ustawy są korzystniejsze dla zainteresowanych osób.

**Art. 52.** Spółdzielnie istniejące w dniu wejścia ustawy w życie dokonają zmian swoich statutów stosownie do wymagań niniejszej ustawy i w trybie przewidzianym w ustawie o spółdzielniach. Zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego tych zmian spółdzielnie dokonają w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej

ustawy.

2. Do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów pozostają w mocy, nie dłużej jednak niż do dnia 30 czerwca 2011 r. Jednakże w razie sprzeczności między nimi, a przepisami niniejszej ustawy stosuje się przepisy tej ustawy.

**Art. 53.** Traci moc ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.), z wyjątkiem art. 39 i 48, które tracą moc po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

**Art. 54.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## Uzasadnienie

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

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

W rozdziale 1, zawierającym przepisy ogólne, zdecydowana większość przepisów została przeniesiona z obecnej ustawy. Nowe rozwiązanie zamieszczono w art. 2 ust. 4, który – w nawiązaniu do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07 (niepubl.) – zawiera definicję lokalu o innym przeznaczeniu, który stanowi odrębny budynek (tzw. pawilon handlowy). Zasadniczo została zmieniona formuła członkostwa w spółdzielni. Odwrócono mianowicie dawną formułę związania prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni, trafnie zniesioną przez Trybunał Konstytucyjny, zastępując ją nową formułą związania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu. Inaczej mówiąc, każdy, komu przysługuje prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej, jest członkiem spółdzielni. Nie jest bowiem normalna sytuacja, gdy, jak obecnie, prawa do lokali mogą przysługiwać zarówno członkom, jak i osobom niebędącym członkami. Tradycyjnie bowiem wiele zagadnień szczegółowych w zakresie praw i obowiązków osób, którym przysługują prawa do lokali, jest regulowanych nie tylko bezpośrednio w ustawie, ale również w statutach spółdzielni. Z natury rzeczy statuty spółdzielni nie mogą zaś obowiązywać osób niebędących członkami spółdzielni. Nie jest też normalna sytuacja, gdy znaczna liczba osób (czasem nawet większość), którym przysługują prawa do lokali, nie jest członkami spółdzielni i w ten sposób praktycznie zostaje pozbawiona wpływu na zarządzanie spółdzielnią. Proponowana formuła jest wzorowana na konstrukcji członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej. Wyjątek od niej dotyczy jedynie sytuacji, gdy prawo do lokalu jest przedmiotem wspólności, a więc należy do kilku osób innych niż małżonkowie. W takiej sytuacji, tak jak obecnie, członkiem może być tylko jedna z tych osób.

Rozdział 2 zawiera przepisy o spółdzielczym prawie do lokalu jako prawie rzeczowym ograniczonym, zbywalnym, podlegającym dziedziczeniu i egzekucji. W tej

formule mieszczą się obecne prawa lokatorskie (zob. art. 47 projektu), z wyjątkiem praw do lokali finansowanych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a także obecne prawa własnościowe w sytuacji, gdy lokale znajdują się w budynkach usytuowanych na gruntach, do których spółdzielni nie przysługuje własność (współwłasność) albo prawo użytkowania wieczystego (zob. art. 49 projektu). Obecna regulacja, gdy prawa lokatorskie są tylko prawami obligacyjnymi, jest paradoksalna, zwłaszcza, że w razie wygaśnięcia tych praw spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym wartość rynkową lokalu. Przepisy tego rozdziału są wzorowane na przepisach obecnego rozdziału 2<sup>1</sup>.

Przepisy rozdziału 3, które dotyczą praw lokatorskich finansowanych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (zob. art. 47 projektu), są wzorowane na obecnym rozdziale 2. Podstawowe zmiany w stosunku do obecnych regulacji są związane z proponowaną regułą związania członkostwa z prawem do lokalu. W konsekwencji prawo do lokalu nie będzie wygasało na skutek ustania członkostwa w spółdzielni, ale odwrotnie – członkostwo w spółdzielni będzie ustawało w wyniku wygaśnięcia prawa do lokalu. Należy też zwrócić uwagę na rozbudowaną formułę dotyczącą sytuacji prawnej członków spółdzielni znajdującej się w likwidacji lub upadłości (art. 33).

Rozdział 4 dotyczy odrębnej własności lokalu i jest wzorowany na obecnym rozdziale 3. Również w tym wypadku podstawowe zmiany w stosunku do obecnych regulacji są związane z proponowaną regułą związania członkostwa z prawem do lokalu. Zmiana merytoryczna polega na uchyleniu obecnego, art. 26, który uniemożliwia zachowanie formuły spółdzielczej w sytuacji, gdy została wyodrębniona własność wszystkich lokali w określonym budynku (budynkach).

Rozdział 5 zawiera zmiany trzech ustaw. Zmiana w Kodeksie cywilnym ma znaczenie terminologiczne. Zmiana w Kodeksie postępowania cywilnego uniezależnia kontrolę kasacyjną orzeczeń sądowych dotyczących sankcji wadliwych uchwał organów spółdzielni od wartości przedmiotu sporu (przedmiotu zaskarżenia). Zmiany w ustawie o własności lokali (dalej: u.w.l.) są konieczne przede wszystkim z tego względu, że w projekcie ustawy proponuje się znaczne zbliżenie formuły wspólnoty mieszkaniowej i formuły spółdzielni mieszkaniowej. W art. 2, zawierającym definicję lokalu, pomija się pojęcie pomieszczenia pomocniczego, które na tle wykładni art. 2 u.w.l. okazało się wieloznaczne i trudne do odróżnienia od pojęcia pomieszczenia przynależnego (w orzecznictwie Sądu Najwyższego balkon jest

określany jako pomieszczenie przynależne albo pomocnicze), a w konsekwencji zbędne. Utrzymuje się natomiast pojęcie pomieszczenia przynależnego, wymieniając przykładowo takie pomieszczenia. Nowa regulacja dotyczy balkonu, loggii i tarasu, które mają stanowić własność właściciela tego lokalu, do którego przylegają, jednakże ich powierzchnie nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu. Ponadto, w nawiązaniu do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki uważa się za lokal mieszkalny. Niewątpliwie do najbardziej kontrowersyjnych i wieloznacznych zagadnień należy charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej (czy przysługuje jej zdolność prawna, a zatem, czy jest ona ułomną osobą prawną – art. 33<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego), a w konsekwencji możliwość nabywania majątku przez wspólnotę. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ujawniły się rozbieżności w tej kwestii, zaś uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/2007 budzi istotne zastrzeżenia. W związku z tym w projekcie proponuje się rozwiązanie, które nie pozwala na nabywanie praw do majątku odrębnego wspólnoty (byłoby to bowiem wyłączenie właścicieli), ale do majątku wspólnego właścicieli lokali. Konsekwencją zmiany art. 6 są też dalsze zmiany, dotyczące art. 17, 21, 29 i 32a u.w.l. Zasadniczej nowelizacji wymaga art. 9 dotyczący tzw. umowy deweloperskiej. Przepisy tego artykułu, wprowadzające bardzo rygorystyczne przesłanki dla tej umowy, zupełnie nie sprawdziły się w praktyce, zaś umowa niezawierająca którejkolwiek ze wspomnianych przesłanek jest wprawdzie – według orzecznictwa Sądu Najwyższego – ważna, ale nie wywołuje podstawowego skutku, mianowicie nie wynika z niej roszczenie o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu. Dlatego zamiast rozwiązań dotychczasowych proponuje się regulację wzorowaną na spółdzielczej umowie o budowę lokalu, która w pełni sprawdziła się w praktyce. Nowy art. 15a u.w.l. jest wzorowany na art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W art. 16 § 1, który odpowiada obecnemu art. 16 u.w.l. (mającemu zastosowanie również do spółdzielni mieszkaniowych), legitymację czynną do wystąpienia z przewidzianym tam powództwem przyznaje się również każdemu właścicielowi lokalu. Ma to przeciwdziałać sytuacjom, w których właściciel mający większość udziałów może czuć się bezkarny w sytuacji, gdy jego zachowanie się wypełnia dyspozycję rozważanego przepisu. Wprowadza się następnie nowy § 2,

który dotyczy dotychczasowego właściciela nieruchomości. Przepis ten wypełnia istotną lukę polegającą na tym, że obecnie bezkarny może się czuć dotychczasowy właściciel, ponieważ jego lokale nie są wyodrębnione, nie można zatem ich sprzedać w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. W art. 22 u.w.l. wprowadza się kilka zmian. Po pierwsze, w § 2 pominięto wywołujące niepotrzebne komplikacje sformułowanie „albo udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu”. Po drugie, przykładowy katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu obejmuje sprawy związane wyłącznie z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Po trzecie, zmieniono § 4 wprowadzając możliwość potwierdzenia przez właścicieli czynności zarządu dokonanej bez ich zgody. Sankcja w odniesieniu do wadliwych uchwał właścicieli lokali jest obecnie określona w art. 25 u.w.l. wzorowanym na art. 42 prawa spółdzielczego. Projektowane przepisy art. 25, znacznie rozbudowane w stosunku do obecnie obowiązujących, są zaś wzorowane na art. 42 prawa spółdzielczego w brzmieniu nadanym w 2005 r. oraz na projekcie ustawy o spółdzielniach (ogólnej).

Rozdział 6 zawiera przepisy przejściowe i końcowe. Podstawowa w tym zakresie regulacja (art. 46) ma doprowadzić do rozwiązania problemu tych spółdzielni, które wznosiły budynki, a nawet całe osiedla mieszkaniowe na cudzych gruntach. Obecne unormowania, zamieszczone w art. 35, są nie tylko kuriozalne, ale przede wszystkim nieczytelne. Zamiast nich proponuje się zasiedzenie, po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie, przez wymienione spółdzielnie gruntów, do których obecnie nie mają one tytułu prawnego. Jednocześnie proponowana regulacja uwzględnia interesy obecnych właścicieli, zarówno tych, którzy reprezentują własność publiczną (Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego – możliwość oddania gruntów w użytkowanie wieczyste, co wyłączy zasiedzenie), jak i pozostałych (inne osoby prawne oraz osoby fizyczne – możliwość wystąpienia z roszczeniem przewidzianym w art. 231 § 2 k.c., co również wyłączy możliwość zasiedzenia). Zgodnie z proponowanym art. 48, do spółdzielczych własnościowych praw do lokali stosuje się w zasadzie (z wyjątkiem określonym w art. 49) odpowiednio przepisy o prawie odrębnej własności lokalu. Oznacza to, że nie będzie już zawierana umowa przeniesienia własności lokalu, ale konieczne będzie założenie odrębnej księgi wieczystej dla lokalu oraz dokonanie wpisu w tej księdze. Podstawą wpisu będzie uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej



własności lokali (według obecnej ustawy) albo uchwała walnego zgromadzenia w tym zakresie (według proponowanej uchwały) bądź orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę (art. 48 ust. 2-4). W art. 50 zamieszczono regulację przejściową, dotyczącą tych osób, które utraciły prawa do lokali z powodu nieuiszczenia tzw. opłat eksploatacyjnych. Osobom tym stwarza szansę odzyskania tytułu prawnego do lokalu pod warunkiem uregulowania zaległych opłat.

Projektowana ustawa nie spowoduje skutków finansowych dla budżetu Państwa.

Projektowana ustawa pozostaje bez związku z prawem europejskim.

Warszawa, 19 października 2010 r.

Pan  
Grzegorz Schetyna  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia prawna**

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

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

**1. Przedmiot projektu ustawy**

Projekt ustawy określa cel spółdzielni mieszkaniowej oraz zawiera regulacje szczególne, w stosunku do projektowanej ustawy o spółdzielniach, dotyczące członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, praw i obowiązków członkowskich oraz gospodarki spółdzielni mieszkaniowej. Projekt zawiera przepisy dotyczące praw rzeczowych w odniesieniu do lokali oraz zarządu nimi. Projekt przewiduje dokonanie zmian w ustawach: z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, ze zmianami), z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, ze zmianami) oraz z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zmianami).

Proponowana ustawa ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem ustawy**

Ze względu na przedmiot projektu ustawy należy wskazać artykuły 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (TfUE) dotyczące zasad przyznawania pomocy przez państwo.

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

3.1. Zgodnie z art. 1 ust. 1 projektu celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Artykuły 6 oraz 7

projektu wskazują na sposób wykorzystania pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej – w pierwszej kolejności pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości spółdzielni. Artykuł 1 ust. 7 projektu wskazuje, że w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach<sup>1</sup>. Zgodnie z proponowanym art. 1 § 4 projektu ustawy o spółdzielniach (dalej: us) w przypadku, gdy spółdzielnia prowadzi działalność społecznie użyteczną, a jej działalność gospodarcza ma charakter niezarobkowy to może być organizacją pożytku publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2003 r. Nr 96, poz. 873, ze zmianami; dalej: udpp). Artykuł 24 ust. 1 udpp przewiduje zwolnienie organizacji pożytku publicznego z podatku dochodowego od osób prawnych, podatku od nieruchomości, podatku od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowej i opłat sądowych w odniesieniu do prowadzonej przez nią działalności pożytku publicznego. Z przepisów art. 1 § 4 us w zw. z art. 24 ust. 1 udpp wynika, że spółdzielnia prowadząca działalność pożytku publicznego w rozumieniu art. 3 ust. 1 udpp będzie zwolniona z podatków i opłat wymienionych w tym artykule. Zgodnie z art. 3 ust. 1 udpp działalność pożytku publicznego to działalność społecznie użyteczna, prowadzona w sferze zadań publicznych, określonych w art. 4 ust. 1 udpp. Sfera zadań publicznych określona w art. 4 § 1 udpp obejmuje np. pomoc społeczną, w tym pomoc rodzinom i osobom w trudnej sytuacji życiowej oraz wyrównywania szans tych rodzin i osób, działalność na rzecz osób w wieku emerytalnym, działalność wspomagającą rozwój gospodarczy, w tym rozwój przedsiębiorczości, działalność wspomagającą rozwój wspólnot i społeczności lokalnych oraz działalność na rzecz rodziny, macierzyństwa, rodzicielstwa, upowszechniania i ochrony praw dziecka. Działalność spółdzielni mieszkaniowej, realizującej cel zaspokojenia „innych potrzeb członków oraz ich rodzin”, może obejmować wskazane sfery zadań publicznych należących do działalności społecznie użytecznej.

Ponadto, spółdzielnie (w tym spółdzielnie mieszkaniowe) jako organizacje pożytku publicznego będą mogły otrzymywać środki finansowe pochodzące z 1% podatku dochodowego od osób fizycznych na podstawie art. 27 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.<sup>2</sup> Dodatkowo, zgodnie z art. 24 ust. 2 udpp organizacja pożytku publicznego może, na zasadach określonych w odrębnych przepisach, nabywać na szczególnych warunkach prawo użytkowania nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

---

<sup>1</sup> W dalszej części opinii przyjęto w rozważaniach treść projektu ustawy o spółdzielniach, wniesiony przez grupę posłów reprezentowanych przez posła Lidię Staroń i złożony Marszałkowi Sejmu w dniu 5 października 2010 r.,

<sup>2</sup> Zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy otrzymane przez organizację pożytku publicznego środki finansowe pochodzące z 1% podatku dochodowego od osób fizycznych mogą być wykorzystane wyłącznie na prowadzenie działalności pożytku publicznego.

3.2. Możliwość uznania spółdzielni mieszkaniowej za organizację pożytku publicznego i wynikające stąd zwolnienia z podatków i opłat należy ocenić z punktu widzenia zgodności proponowanej regulacji z unijnymi regulacjami konkurencji, w szczególności zasadami udzielania pomocy przez państwo. Artykuł 107 ust. 1 TfUE stanowi, że wszelka pomoc przyznawana przez państwa członkowskie lub przy użyciu zasobów państwowych w jakiegokolwiek formie, która zakłóca lub grozi zakłóceniem konkurencji przez sprzyjanie niektórym przedsiębiorstwom lub produkcji niektórych towarów, jest niezgodna z rynkiem wewnętrznym w zakresie, w jakim wpływa na wymianę handlową między państwami członkowskimi. Za pomoc w rozumieniu art. 107 ust. 1 TfUE Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej uznaje także środek, na podstawie którego władze publiczne przyznają niektórym przedsiębiorstwom zwolnienie podatkowe, które choć nie obejmuje przekazania środków państwowych stawia beneficjentów zwolnienia w korzystniejszej sytuacji podatkowej w stosunku do pozostałych podatników.<sup>3</sup>

Użyte w art. 107 ust. 1 TfUE pojęcie „przedsiębiorstwo” jest rozumiane szeroko w unijnym prawie konkurencji. Za przedsiębiorstwo uznawana jest każda jednostka zaangażowana w działalność gospodarczą, niezależnie od jej formy organizacyjnej i prawnej oraz źródeł finansowania.<sup>4</sup> Działalność gospodarcza oznacza każdą działalność polegającą na oferowaniu na rynku towarów lub usług.<sup>5</sup> W tym świetle należy uznać spółdzielnie mieszkaniowe za przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 107 ust. 1 TfUE.<sup>6</sup>

3.3. Przewidziana w art. 107 ust. 1 TfUE niezgodność pomocy państwa z rynkiem wewnętrznym wystąpi w przypadku, gdy pomoc: a) zakłóca konkurencję na rynku lub grozi takim zakłóceniem, b) wpływa na wymianę handlową między państwami członkowskimi. Należy zauważyć, że zakaz udzielania przez państwo pomocy przedsiębiorstwom nie ma charakteru bezwzględnie. W szczególności art. 107 ust. 3 TfUE przewiduje możliwość uznania przez Komisję Europejską niektórych kategorii pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym. Skorzystanie z wyłączeń przewidzianych w art. 107 ust. 3 TfUE wymaga jednak notyfikowania Komisji planu przyznania pomocy. Zgodnie z art. 108 ust. 3 TfUE Komisja jest informowana, w czasie odpowiednim do przedstawienia swych uwag, o wszelkich planach przyznania lub zmiany pomocy państwa.

3.4. Uzyskanie przez spółdzielnię mieszkaniową, prowadzącą działalność gospodarczą w jednej ze sfer określonych w art. 4 ust. 1 udpp,

---

<sup>3</sup> Wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 15 marca 1994 r. w sprawie C-387/92 Banco de Crédito Industrial SA, ECR 1994, str. I-877.

<sup>4</sup> Wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 23 kwietnia 1991 r. w sprawie C-41/90 Höfner i Elser przeciwko Macroton GmbH, ECR 1991, str. I-1979.

<sup>5</sup> Wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie C-35/96 Komisja WE przeciwko Republice Włoskiej, ECR 1998, str. I-3851.

<sup>6</sup> Tak też w opinii Nr 44.2009/P/MP do projektu ustawy o zmianie ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie oraz niektórych innych ustaw, wyrażonej w dniu 4 grudnia 2009 r. przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

statusu organizacji pożytku publicznego skutkować będzie nabyciem przez taką spółdzielnię zwolnień podatkowych przewidzianych w art. 24 ust. 1 udpp oraz możliwością nabywania na szczególnych warunkach prawa użytkowania nieruchomości. Uprawnienia te będą stawać spółdzielnię mieszkaniową, która uzyskała status organizacji pożytku publicznego, w sytuacji korzystniejszej w stosunku do innych przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą, konkurencyjną w stosunku do takiej spółdzielni, a nie mogących skorzystać z uprawnień przysługujących organizacjom pożytku publicznego. Może to w konsekwencji prowadzić do naruszenia zakazu przewidzianego w art. 107 ust 1 TfUE

3.5 Stosowanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 1 § 4 us, oraz w zw. z art. 24 ust. 1 i 2 uopp może prowadzić do naruszenia art. 107 ust. 1 TfUE. Stosowanie art. 1 § 4 us będzie wynikiem uzyskania przez spółdzielnię mieszkaniową statusu organizacji pożytku publicznego. Spółdzielnia będzie korzystała z preferencji przewidzianych w art. 24 ust. 1 i 2 uopp z mocy prawa, jedynie w wyniku uzyskania statusu organizacji pożytku publicznego (postępowanie o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego organizacji pożytku publicznego nie obejmuje badania ekonomicznych aspektów prowadzonej działalności podmiotu ubiegającego się o wpis). Stosowanie ustawy może zatem skutkować powstaniem programu pomocy – zwolnienia spółdzielni mieszkaniowych uznanych za organizacje pożytku publicznego z podatków i opłat<sup>7</sup> – *ex lege* z momentem uzyskania przez spółdzielnię statusu organizacji pożytku publicznego. Wskazane jest zatem zasięgnięcie opinii Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w trybie ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. 2007, Nr 59, poz. 404) w zakresie m.in. obowiązku notyfikacji projektu Komisji Europejskiej.

#### **4. Konkluzje**

4.1. Projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawiera przepisy objęte prawem Unii Europejskiej.

4.2. Proponowany projekt w zw. z proponowanym art. 1 § 4 ustawy o spółdzielniach oraz w zw. z art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektu, po uzyskaniu przez spółdzielnię mieszkaniową statusu organizacji pożytku publicznego, stanowić program pomocy. Wskazane jest wystąpienie przez Marszałka Sejmu, zgodnie z art. 16a ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. 2007, Nr 59, poz. 404) do Prezesa

---

<sup>7</sup> W kwestii przekazywania 1% podatku dochodowego od osób fizycznych podmiotom posiadającym status organizacji pożytku publicznego Prezes UOKiK stwierdził, że wsparcie przekazywane przez podatników organizacjom pożytku publicznego w formie 1% podatku dochodowego od osób fizycznych nie stanowi pomocy publicznej – opinia Nr 44.2009/P/MP do projektu ustawy o zmianie ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie oraz niektórych innych ustaw, wyrażona w dniu 4 grudnia 2009 r. przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z wnioskiem o wydanie opinii o projekcie ustawy.

4.3 W pozostałym zakresie projekt nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Michał Królikowski

Warszawa, 19 października 2010 r.

Pan  
Grzegorz Schetyna  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia prawna**  
**w sprawie stwierdzenia, czy poselski projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Lidia Staroń) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej**

Projekt ustawy określa cel spółdzielni mieszkaniowej oraz zawiera regulacje szczególne, w stosunku do projektowanej ustawy o spółdzielniach, dotyczące członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, praw i obowiązków członkowskich oraz gospodarki spółdzielni mieszkaniowej. Projekt zawiera przepisy dotyczące praw rzeczowych w odniesieniu do lokali oraz zarządu nimi. Projekt przewiduje dokonanie zmian w ustawach: z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, ze zmianami), z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, ze zmianami) oraz z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zmianami).

Projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wykonuje prawa Unii Europejskiej, a zatem nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95 a Regulaminu Sejmu.

Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Michał Królikowski