



**SENAT
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
IV KADENCJA**

Warszawa, dnia 24 lipca 2001 r.

Druk nr 719

**MARSZAŁEK SEJMU
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**Pani
Alicja GRZEŚKOWIAK
MARSZAŁEK SENATU
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Zgodnie z art. 121 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej mam zaszczyt przesłać Pani Marszałek do rozpatrzenia przez Senat uchwaloną przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej na 113. posiedzeniu w dniu 19 lipca 2001 r. ustawę o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z poważaniem

(-) Maciej Płażyński

USTAWA
z dnia 19 lipca 2001 r.

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Art. 1.

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

- 1) w art. 1 w ust. 4 po wyrazach „w ust. 2” dodaje się wyrazy „lub 3”;
- 2) w art. 2 w ust. 3:
 - a) po wyrazach „w rozumieniu ustawy jest” dodaje się wyrazy „dom mieszkalny, jak”,
 - b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu ustawy jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.”;
- 3) w art. 4:
 - a) w ust. 1 wyrazy „spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych” zastępuje się wyrazami „spółdzielcze prawa do lokali”,
 - b) w ust. 2 dodaje się na końcu zdanie w brzmieniu:

„Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 6 ust. 3.”,
 - c) w ust. 6 wyraz „krótszy” zastępuje się wyrazem „wcześniejszy”;
- 4) w art. 6 po ust. 3 dodaje się ust. 4-6 w brzmieniu:
 - „4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.
 5. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby zajmujące lokal (budynek) obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten w wypadku przeniesienia do lokalu zamiennego nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
 6. W okresie zamieszkiwania w lokalu zamiennym członek wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu.”;

5) dodaje się art. 6a w brzmieniu:

- „Art. 6a. 1. W wypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody, członek któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli członek jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność członka lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia członka. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Członek powinien także udostępnić spółdzielni lokal w celu dokonania:
- 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka.
4. Do najemców i właścicieli lokali w budynkach zarządzanych przez spółdzielnię mieszkaniową, przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.”;

6) w art. 9:

a) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lokalu. 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.”;

b) dodaje się ust. 7a w brzmieniu:

„7a. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.”;

7) w art. 10:

a) w ust. 2 po wyrazach „środków publicznych (” dodaje się wyrazy „dotacją uzyskaną przez spółdzielnię lub”;

b) w ust. 3 wyrazy „Przepisy ust. 1 i 2” zastępuje się wyrazami „Przepis ust. 2”;

8) w art. 12:

a) w ust. 1:

- w pkt 3 po wyrazach „wkładu mieszkaniowego” dodaje się wyrazy „ , z zastrzeżeniem pkt 4” a wyrazy „1 i 2” zastępuje się wyrazami „1, 2 i 2a”;

- dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) spłaty przypadających na jego lokal wszelkich zobowiązań spółdzielni związanych z wymogiem zwrotu pomocy, o której mowa w art. 10 ust. 2, w razie przeniesienia własności lokalu,”;

- dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych (dotacji lub umorzenia kredytu) lub z innych środków to różnica pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, o której mowa w pkt 3, podlega zmniejszeniu o wartość zwaloryzowanej, proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu, pomocy uzyskanej przez spółdzielnię.”;

b) dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:

„4. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego dokonuje się przeniesienia własności lokalu.

5. Ustala się opłatę w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia ogłaszanego przez ministra właściwego do spraw pracy na podstawie Kodeksu pracy jako koszt zawarcia umowy notarialnej oraz opłatę w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia jako koszt założenia i wpisu do księgi wieczystej, o których mowa w ust. 4.”;

9) dodaje się art. 12a w brzmieniu:

„Art. 12a. 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.”;

10) w art. 15 w ust. 1 skreśla się wyrazy „ust. 2”;

11) w art. 25 skreśla się ust. 2;

12) w art. 26 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Do rozliczeń między właścicielami, o których mowa w ust. 1, a spółdzielnią stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o spółdzielniach dotyczące podziału spółdzielni.”;

13) w art. 27:

a) w ust. 2 po wyrazach „z zastrzeżeniem art.” dodaje się wyrazy „25 i”;

b) dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli zamieszkujących w budynku lub w budynkach obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.”;

14) w art. 35 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jeżeli właścicielem działek budowlanych, o których mowa w ust. 1, jest Skarb Państwa lub gmina, zamiast przeniesienia własności tych działek na rzecz spółdzielni, działki te na wniosek spółdzielni mieszkaniowej zostają jej oddane w użytkowanie wieczyste.”;

15) w art. 39:

a) w ust. 1 zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

„Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym

spółdzielcze prawo do garażu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego.”,

b) dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Ustala się opłatę w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia ogłaszanego przez ministra właściwego do spraw pracy na podstawie Kodeksu pracy jako koszt zawarcia umowy notarialnej oraz opłatę w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia jako koszt założenia i wpisu do księgi wieczystej, o których mowa w ust. 2 i 5.”;

16) w art. 41:

a) w ust. 4 w zdaniu pierwszym wyrazy „uzasadnione koszty prac geodezyjnych, ponosi Skarb Państwa” zastępuje się wyrazami „koszty uzasadnionych prac geodezyjnych, refunduje Skarb Państwa”,

b) dodaje się ust. 5-9 w brzmieniu:

„5. Koszty, o których mowa w ust. 4, są refundowane z budżetu państwa na wniosek spółdzielni. Wniosek o refundację kosztów spółdzielnia składa do starosty wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, dołączając rachunki lub inne dowody poniesienia tych kosztów. Refundacji dokonuje się ze środków finansowych będących w dyspozycji wojewody.

6. Starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej dokonuje, na podstawie przepisów ust. 1, 3 i 4, oceny zasadności wykonanych prac geodezyjnych oraz dokonuje wypłaty należności za uzasadnione prace.

7. Przy wyborze wykonawcy prac, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia stosuje przepisy ustawy o zamówieniach publicznych.

8. Spółdzielnia składa wniosek o refundację kosztów po spełnieniu warunków, o których mowa w ust. 4, nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2005 r.

9. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, tryb postępowania w sprawach, o których mowa w ust. 4 i 5, a w szczególności:

1) sposób ustalania i pokrywania kosztów administracyjnych obsługi wniosków spółdzielni o refundację,

2) wzór wniosku o refundację kosztów.”;

17) w art. 43 w ust. 5 wyrazy „Osoby, o których mowa w ust. 2, i których uchwała dotyczy, a których wniosków nie uwzględniono” zastępuje się wyrazami „Osoby, o których mowa w ust. 1”;

18) w art. 44 w ust. 2 skreśla się zdanie drugie i trzecie;

19) w art. 45 skreśla się ust. 3;

20) w art. 46:

a) ust. 1 skreśla się,

b) w ust. 2 po wyrazach „rozdziału 1” dodaje się wyrazy „, z wyjątkiem art. 150 ust. 5 i art. 156.”,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wpłaty różnicy, o której mowa w art. 12 ust. 1 pkt 3, przeznacza się na uzupełnienie funduszu remontowego spółdzielni.”;

21) art. 47 skreśla się;

22) art. 48 otrzymuje brzmienie:

„Art. 48. 1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli spółdzielnia nabyła ten lokal mieszkalny odpłatnie bądź poniosła inne koszty związane z tym lokalem, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię, przypadających na ten lokal.

2. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli spółdzielnia nabyła ten lokal mieszkalny nieodpłatnie i nie poniosła innych kosztów związanych z tym lokalem, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu nieodpłatnie.”;

23) w art. 49:

a) w ust. 1 wyraz „wniosek” zastępuje się wyrazem „żądanie”, kropkę na końcu zdania zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy „ustalając jednocześnie przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali w tej nieruchomości.”,

b) skreśla się ust. 2;

24) art. 50 skreśla się;

25) w art. 54 w ust. 2 po wyrazach „zmian statutów” dodaje się wyrazy „lub nowych statutów”;

26) po art. 54 dodaje się art. 54a i 54b w brzmieniu:

„Art. 54a. 1. Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do spółdzielni mieszkaniowych będących w likwidacji lub w upadłości.

2. Pisemne żądania i wnioski, o których mowa w art. 12, 39, 46-48 i 53, składane są w wypadkach, o których mowa w ust. 1, do syndyka masy upadłościowej spółdzielni.

Art. 54b. 1. Członkom spółdzielni mieszkaniowych lub ich spadkobiercom, którym przysługiwały prawa do lokali w budynkach przejętych na własność państwa na podstawie przepisów Uchwały Nr 484 Rady Ministrów z dnia 9 grudnia 1957 r. w sprawie ustalenia wykazów budynków spółdzielni mieszkaniowej podlegających przejęciu na własność Państwa, Uchwały Nr 140 Rady Ministrów z dnia 6 maja 1958 r. w sprawie warunków i trybu przejęcia niektórych budynków spółdzielni mieszkaniowych na własność Państwa i zasad rozliczeń z tego tytułu (M.P. Nr 39, poz. 227) oraz Uchwały Nr 311 Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 1965 r. w sprawie przejęcia niektórych budynków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego na własność Państwa, zasad rozliczeń z tego tytułu oraz uregulowania niektórych innych spraw z zakresu spółdzielni budownictwa mieszkaniowego (M.P. Nr 71, poz. 406) oraz spółdzielniom, o których mowa w ust. 2, przysługuje roszczenie o zwrot utraconego mienia spółdzielczego lub odszkodowanie uzupełniające.

2. Osoby wymienione w ust. 1 mogą założyć spółdzielnie mieszkaniowe na zasadach określonych w ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, które stają się z mocy prawa następcami prawnymi odpowiednich spółdzielni przejętych na własność Państwa na podstawie przepisów wymienionych w ust. 1 i mogą żądać zwrotu utraconego mienia (budynków i gruntów) w naturze.
3. W wypadku gdy osoby wymienione w ust. 1 odstąpią od założenia spółdzielni mieszkaniowych lub też w wypadku gdy utracone mienie nie może być zwrócone w naturze, osobom tym przysługują wyrównawcze świadczenia odszkodowawcze w wysokości odpowiadającej obecnej wartości rynkowej przejętych przez Państwo lokali, pomniejszonej o wartość wypłaconego tym osobom odszkodowania zwaloryzowanego przy uwzględnieniu stosunku tego odszkodowania do wartości rynkowej przejętych praw w dniu ich przejęcia.
4. Rada Ministrów w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy określi tryb zwrotu utraconego mienia spółdzielczego w naturze oraz wypłaty wyrównawczych świadczeń odszkodowawczych, o których mowa w ust. 3.”.

Art. 2.

W ustawie 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, z 1999 r. Nr 40, poz. 399, Nr 60, poz. 636, Nr 77, poz. 874 i Nr 99, poz. 1151 oraz z 2001 r. Nr 4, poz. 27) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 108a w § 1 po wyrazach „w celu podjęcia uchwały o podziale spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia.” dodaje się zdanie w brzmieniu „Uchwała może być podjęta przez złożenie podpisów pod tekstem uchwały.”;
- 2) w art. 208 dodaje się § 3a w brzmieniu:

„§3a. W wypadku modernizacji budynku członek spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany.”;
- 3) w art. 215 skreśla się § 1-4;
- 4) art. 216 skreśla się;
- 5) dodaje się art. 217a w brzmieniu:

„Art. 217a. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu wymaga zgody spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić wyrażenia takiej zgody bez uzasadnionej przyczyny.”;
- 6) w art. 224 wyrazy „Dotyczy to również licytanta” zastępuje się wyrazami „Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta”;
- 7) w art. 226 skreśla się § 1;
- 8) art. 228 otrzymuje brzmienie:

„Art. 228. 1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, członkiem spółdzielni może być tylko jeden 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.

§ 2. Przepisy art. 233 stosuje się odpowiednio.

§ 3. Jeżeli żaden ze spadkobierców nie jest członkiem spółdzielni, art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.”;

9) w art. 229:

a) § 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 1. W wypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.”,

b) § 1a i 1b otrzymują brzmienie:

„§ 1a. Z wartości własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka 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.

§ 1b. Roszczenie o wypłatę wartości własnościowego prawa do lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.”,

c) § 2 skreśla się;

10) w art. 229¹ w § 3 skreśla się wyrazy „1 i”;

11) w art. 230 § 2 po wyrazach „chyba że” dodaje się wyrazy „statut spółdzielni przewiduje członkostwo osób prawnych albo”;

12) art. 231 otrzymuje brzmienie:

„Art. 231. § 1. Z dniem wykreślenia spółdzielni z rejestru po zakończeniu jej likwidacji albo postępowania upadłościowego własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności podlegające przepisom ustawy o własności lokali lub we własność domu jednorodzinnego, chyba że nabywcą budynku lub udziału w budynku, w którym znajduje się taki lokal, jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

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

§ 3. Były członek spółdzielni wykreślonej z rejestru powinien złożyć deklarację członkowską do spółdzielni nabywającej budynek w terminie 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa. Jeżeli były członek nie złoży deklaracji członkowskiej, spółdzielnia nabywająca budynek wyznaczy mu 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 własnościowego prawa do lokalu.”;

13) w art. 238 skreśla się § 3.

Art. 3.

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

Tłoczono z polecenia Marszałka Senatu
