



**Opinia do ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
oraz o zmianie niektórych innych ustaw
(druk nr 440)**

I. Cel i przedmiot ustawy

W dniu 10 maja 2007 r. Sejm uchwalił ustawę o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Przedłożona ustawa wprowadza szereg istotnych zmian, o zasadniczym znaczeniu dla funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce. Nowelizuje ona trzy ustawy:

- ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwaną dalej ustawą o s.m.),
- ustawę z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze oraz
- ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

W art. 1 wprowadza się zmiany do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Najważniejsze z nich dotyczą:

- 1) Uchylenia przepisów dotyczących ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i do miejsca postojowego w garażu oraz wprowadzenia zakazu ustanawiania tego ograniczonego prawa rzeczowego po wejściu w życie ustawy (w art. 1 pkt 15- 17 oraz w art. 5 w ust. 1).
- 2) Określenia nowych zasad przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu (w art. 1 w pkt 12).

Na podstawie zmienionego art. 12 członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu będzie mógł nabyć prawo odrębnej własności lokalu po dokonaniu spłaty przypadającej na ten lokal części kosztów budowy w postaci wkładu mieszkaniowego określonego w umowie, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami. W przypadku, gdy spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków członek ma obowiązek dokonania spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal. Warunkiem nabycia prawa odrębnej własności jest także spłata zadłużenia z tytułu opłat na utrzymanie i eksploatację nieruchomości w części przypadającej na lokal oraz

kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. W stosunku do obecnego stanu prawnego, zmiana ta oznacza istotne zmniejszenie kwot zobowiązań członka wobec spółdzielni w przypadku przekształcania prawa spółdzielczego we własność.

- 3) Ustawa określa nowe zasady przekształcania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu. W tym przypadku członek spółdzielni albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami oraz spłaty zadłużenia z tytułu opłat na utrzymanie i eksploatację nieruchomości w części przypadającej na lokal oraz opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (w art. 1 w pkt 21).
- 4) Ustawa określa zasady przekształcania lokali mieszkalnych, byłych mieszkań zakładowych, przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe od przedsiębiorstw państwowych, państwowych osób prawnych lub państwowych jednostek organizacyjnych (w art. 1 w pkt 35). Przeniesienie własności takiego lokalu będzie możliwe po spłacie zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
W przypadku, gdy spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie, najemca będzie zobowiązany do wpłaty wkładu budowlanego w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku. Na poczet wkładu budowlanego zaliczona zostanie kaucja mieszkaniowa, zwaloryzowana proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
W przypadku, gdy spółdzielnia mieszkaniowa nabyła budynek nieodpłatnie, najemca będzie zobowiązany do pokrycia kosztów nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku.
- 5) Reguluje się prawa członków spółdzielni mieszkaniowych poprzez dodanie nowego rozdziału (w art. 1 w pkt 8). Możliwość żądania odpisów i kopii dokumentów, jakimi dysponuje spółdzielnia, ma umożliwić członkowi spółdzielni realny wpływ na kontrolowanie działalności zarządu jego spółdzielni.
- 6) Wprowadza się zmianę zasad odbywania walnego zgromadzenia w spółdzielni mieszkaniowej poprzez wyłączenie możliwości zastąpienia walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli. W przypadku dużych spółdzielni powyżej 500 członków,

przewidziano możliwość organizowania i prowadzenia walnego zgromadzenia w częściach (w art. 1 w pkt 8, w art. 8³).

- 7) Ustawa stanowi, że najemca lokalu użytkowego (w tym garażu), a także pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo koszty te ponieśli jego poprzednicy prawni, w przypadku złożenia wniosku o przekształcenie umowy najmu w prawo odrębnej własności lokalu ma obowiązek dokonania spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia świadczeń z tytułu umowy najmu (art. 1 pkt 29).
- 8) Ustawa wprowadza obowiązek zarządu spółdzielni, prowadzenia ewidencji i rozliczania kosztów oraz przychodów a także ewidencji wpływów i wydatków odrębnie dla każdej nieruchomości (w art. 1 w pkt 3 w lit. b).
- 9) Wprowadza się odpowiedzialność karną członków zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnika i likwidatora w przypadku uchylania się od obowiązku zawierania umów o przeniesienie własności lokalu, nieudostępnienia członkowi spółdzielni odpisów oraz kopii dokumentów, nierozliczenia kosztów budowy lokalu w terminach określonych w ustawie (art. 1 pkt 27).
- 10) Zmniejszono wynagrodzenie notariusza za ogół czynności dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu z 1/3 do 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (w art. 1 pkt 12 lit. d, pkt 21 lit. c, pkt 29 i pkt 35).

W art. 2, dotyczącym ustawy - Prawo spółdzielcze, uchwalona przez Sejm ustawa wprowadza zmianę polegającą na dodaniu nowego art.108 b. Przepisy tego artykułu stanowią, że prawo dokonania podziału spółdzielni będą mieli członkowie spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo z częścią majątku spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia - poprzez przyjęcie uchwały większością głosów tych członków. Na jej podstawie zarząd spółdzielni będzie zobowiązany przygotować dokumenty niezbędne do dokonania podziału, udostępnić je członkom dokonującym podziału oraz zwołać walne zgromadzenie w celu podjęcia uchwały dotyczącej podziału. Odmowa podziału spółdzielni może nastąpić tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze spółdzielni lub istotne interesy członków.

W art. 3, dotyczącym ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, ustanowiono opłatę stałą w kwocie 500 zł od pozwu w sprawie wydania orzeczenia zastępującego uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni o podziale.

Nowelizacja stanowi częściowe dostosowanie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych do stanu prawnego powstałego w wyniku ogłoszenia wyroków Trybunału Konstytucyjnego: z dnia 20 kwietnia 2005 r. (sygn. K 42/02), z dnia 21 grudnia 2005 r. (sygn. SK/10/05) oraz z dnia 5 września 2006 r. (sygn. K 51/05).

II. Przebieg prac legislacyjnych

Ustawa powstała w oparciu o wniesione do Sejmu (od listopada 2005 r do czerwca 2006 r.) następujące projekty:

- poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (druk 339),
- rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (druk 766),
- poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk 767),
- poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk 768),
- senacki projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących przekształceń własnościowych nieruchomości (druk 602).

W efekcie przeprowadzenia intensywnych prac przez sejmową Komisję Infrastruktury powstał projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (druk 1420), w którym w dużej mierze przejęte zostały rozwiązania z zaproponowanego przez grupę posłów projektu nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk nr 767).

Na etapie drugiego czytania Sejm zdecydował o wprowadzeniu do ustawy następujących zmian:

1. W art. 4¹ zdecydowano, że odrębna ewidencja i rozliczanie kosztów i przychodów prowadzone będą dla każdej nieruchomości, a nie jak to wcześniej proponowano dla każdego budynku. Wprowadzono również obowiązek ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego.
2. Nie przyjęto zmiany polegającej na nadaniu nowego brzmienia art. 4 ust. 7, na podstawie którego spółdzielnia zobowiązana byłaby do poinformowania osób zobowiązanych do

wnoszenia opłat o zmianie wysokości tych opłat na co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do ich wnoszenia, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zgodnie z obowiązującymi przepisami termin ten wynosi 14 dni.

3. Nie przyjęto zmiany polegającej na nadaniu nowego brzmienia art. 4 ust. 8, zgodnie z którym na spółdzielni ciążyłby obowiązek udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat.
4. Doprecyzowano art. 8³ dotyczący zasad zwoływania i działania walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej.
5. W art. 35 dodano ust. 4¹ co oznacza, że spółdzielnie mieszkaniowe, które przed dniem 5 grudnia 1990 r. i w tym dniu były posiadaczami gruntu, należącego do Skarbu Państwa albo do gminy, albo gdy właściciel tego gruntu jest nieznany, i które wybudowały budynki na tych gruntach nabędą ich własność przez zasiedzenia bez zachowania terminów przewidzianych w prawie cywilnym.
6. Nie zaliczono do kręgu osób uprawnionych do żądania przeniesienia własności dzierżawców nieruchomości gruntowych, które są własnością spółdzielni lub są przedmiotem jej użytkowania wieczystego, jeśli na tej nieruchomości, zgodnie z prawem został wzniesiony budynek, a dzierżawca lub jego poprzednik prawny poniósł w pełnym zakresie koszty jego budowy.
7. Zrezygnowano ze zmiany art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego polegającej na wydłużeniu okresu zwłoki lokatora z zapłatą czynszu i innych opłat z 3 do 6 miesięcy, skutkującej wypowiedzeniem lokatorowi stosunku najmu.

III. Uwagi szczegółowe

1. **Do art. 1 pkt 3 lit. a, ust. 4:** ponieważ niektóre z przepisów ustawy o s.m. (art. 4 ust. 5, 6, 6², 6³), odsyłają do "opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4", należy uzupełnić przepis art. 4 ust. 4 o wskazanie, że obowiązki członków związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości są realizowane przez właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni w formie opłat.
2. **Do art. 1 pkt 3 lit. b:** w dodawanym ust. 4¹ zostały wymieszane odesłania odnoszące się do przepisów regulujących kwestie przychodów i kosztów. Koszty regulowane są w ust.

1-2 i 4 natomiast przychody w art. 5. Konieczne staje się wniesienie odpowiedniej poprawki korygującej zaistniałe nieścisłości.

3. **Do art. 1 pkt 4 lit. a:** podobne jak wyżej wskazane wątpliwości, dotyczą art. 6 ust. 1 w którym pojęcie przychodów zostało wymieszane z pojęciem kosztów. Ustawa błędnie stanowi o "przychodach eksploatacji i utrzymania" nieruchomości.
4. **Do art. 1 pkt 8, art. 8¹ ust. 1:** w przepisie określającym, które z dokumentów spółdzielni ma obowiązek udostępnić członkowi spółdzielni zapisano, że nie może on domagać się dokumentów dotyczących "innego uprawnionego do lokalu". Można przypuszczać, że intencją ustawodawcy było wprowadzenie zakazu dotyczącego dokumentów dotyczących osób uprawnionych do innego lokalu niż przysługujący żądającemu dokumentów członkowi a nie tego samego lokalu.
5. **Do art. 1 pkt 8, art. 8³ ust. 4-8:**

Zmiany wprowadzone do ustawy w nowym artykule zastępują zebranie przedstawicieli walnym zgromadzeniem w częściach. W spółdzielniach liczących ponad 500 członków walne zgromadzenie będzie mogło być podzielone na części. Wymaga rozważenia czy w spółdzielniach liczących kilka czy kilkadziesiąt tysięcy członków tak zorganizowane walne zgromadzenie będzie w stanie podjąć jakąkolwiek uchwałę, ze względu na możliwą liczbę sprzecznych stanowisk.

Inną kwestią jest ocena uchwalonego przepisu dokonana z punktu widzenia zasad prawidłowej legislacji. Przepisy wprowadzanego artykułu art. 8³ ust. 4-8 wymagają doprecyzowania zarówno ich redakcji jak i zawartości merytorycznej.

- a) Błędne jest sformułowanie ust. 4 w miejscu, gdy stanowi on, że "ważność walnego zgromadzenia jest uregulowana w statucie". Statut może określać przesłanki uznania walnego zgromadzenia za ważne a nie regulować ważność,
- b) ust. 5 powinien być umieszczony po ust. 6 ponieważ wprowadza uprawnienie do zgłaszania poprawek do projektu uchwały natomiast prawo wniesienia projektu uchwały reguluje późniejszy ust. 6,
- c) w ust. 6 należy rozważyć dlaczego nie przewidziano prawa zgłaszania projektu uchwały przez zarządy spółdzielni mieszkaniowych, a jedynie przez członków spółdzielni,
- d) w ust. 6 określono sztywno liczbę członków potrzebną do poparcia projektu uchwały gdy spółdzielnia liczy mniej niż 2 tys. członków. W każdej liczącej mniej członków spółdzielni potrzeba co najmniej 100 podpisów (czyli może być więcej niż 100) natomiast gdy spółdzielnia liczy mniej niż 2 tys. członków ma to być dokładnie 1/20

liczby członków. Ewentualna poprawka polegać powinna na zmianie "1/20" na wyrazy "co najmniej 1/20",

e) w ust. 6 nieprawidłowo określono czas (termin) zgłaszania projektów uchwał. Wyrażenie "w terminie 30 dni przed dniem posiedzenia" można rozumieć tak, że jest to tylko 30 dzień przed dniem posiedzenia albo że jest to całe 30 dni przed terminem posiedzenia. Niestety takie rozumienie przepisu nie koreluje z uprawnieniem członków do wnoszenia poprawek do projektów uchwał, które można wnosić również do dnia posiedzenia,

f) w ust. 7 konieczne są poprawki dostosowujące termin zawiadomienia członków spółdzielni o posiedzeniu walnego zgromadzenia albo jego części do czasu na wnoszenie projektów uchwał. Termin 21 dni przed dniem posiedzenia nie jest dostosowany do 30 dniowego terminu do wnoszenia projektów uchwał. Jak można bowiem zgłaszać projekty uchwał, skoro nie wiadomo w ogóle kiedy odbędzie się walne zgromadzenie.

6. Do art. 1 pkt 10 lit. b, pkt 2: ustawa określa szczególne przesłanki, które są podstawą podjęcia przez spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Taką przesłanką jest wskazana w pkt 2, sześciomiesięczna zaległość w uiszczaniu opłat. Omawiany przepis nie precyzuje o jakie opłaty chodzi. Wskazane jest odesłanie do opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.

7. Do art. 1 pkt 10 lit. c: przepis wymaga doprecyzowania. We wskazanym w nim przypadku tj. gdy wygasło czyjeś spółdzielcze lokatorskie prawo do określonego lokalu członek lub członkowie spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mają prawo zgłosić gotowość zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Ustawa nie stanowi jednak w jaki sposób i od kogo ci uprawnieni członkowie powezmą wiadomość o wolnym lokalu.

8. Do art. 1 pkt 10 lit. c i d: uregulowanie przyjęte w tym przepisie budzi poważne wątpliwości natury konstytucyjnej. Nakazuje ono, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zawarcie z inną osobą (innym członkiem spółdzielni, którego potrzeby mieszkaniowe nie były zaspokojone) umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Osoba ta nie będzie miała obowiązku uiszczenia wartości rynkowej lokalu, mimo to stanie się jego właścicielem. W ten sposób ustawa ingeruje w prawo własności spółdzielni mieszkaniowej, która dany lokal traci nie uzyskując w zamian jego równowartości. Jak podnosił Trybunał Konstytucyjny w wyroku K 5/01 spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem prawa, a jej własność podlega ochronie

przewidzianej w art. 64 Konstytucji. Dotyczy jej zatem zasada, że każdy przepis prawa, przewidujący ograniczenie własności, a zwłaszcza taki, który prowadzi do jej utraty, winien być uzasadniony koniecznością realizacji jednej z wartości wskazanych w art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Przepis art. 11 ust. 2 narzuca spółdzielni taki sposób rozporządzania jej majątkiem, który prowadzi do utraty tego majątku. Istnieje obawa, że omawiany przepis stanowi taką ingerencję w przysługujące spółdzielni prawo własności, która nie spełnia konstytucyjnych warunków dopuszczalności ustanawiania ograniczeń o tak daleko idącym zakresie.

Dopuszczalność wprowadzenia przez państwo preferencji w nabyciu własności przez osobę prywatną kosztem mienia spółdzielni nie jest wykluczona, powinna jednak przewidywać istnienie świadczenia wzajemnego ze strony osoby uzyskującej własność.

W tym przypadku brak jest takiego świadczenia wzajemnego, które kompensowałoby spółdzielni utratę lokalu a uzasadniało nabycie własności lokalu przez osobę uprawnioną na mocy omawianego przepisu.

Prawo własności spółdzielni jest naruszone w zmienianym art. 11 w dwojaki sposób, pierwszy to wskazany w uwadze powyższej, drugi to zawarty w art. 12 ust. 2² obowiązek wypłacenia przez spółdzielnię osobie, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło wartości rynkowej tego lokalu, bez względu na to czy przedmiotowy lokal został zbyty przez spółdzielnię i bez względu na to za jaką kwotę.

9. **Do art. 1 pkt 10 lit. e:** zmieniany art. 12 ust. 2² określa, jakich potrąceń może dokonać spółdzielnia, gdy wykonuje obowiązek wynikający z art. 11 ust. 2¹. Wynika z niego, że spółdzielnia nie jest uprawniona do dokonania odpowiedniego potrącenia, nawet gdy lokator utracił swoje prawo do lokalu ze względu na istniejące, ponad 6 miesięczne zadłużenie z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o s.m. Wskazany w zdaniu drugim obowiązek uprawnionego do spłaty części umorzenia kredytu, powinien zostać przekształcony w uprawnienie spółdzielni do dokonania odpowiedniego potrącenia. Dodatkowo, w świetle innych podobnych przepisów ustawy, należy zaznaczyć, czy przypadająca na lokal część umorzenia kredytu jest zwaloryzowana, czy też powinna odpowiadać kwocie nominalnej umorzenia.
10. **Do art. 1 pkt 12:** przepis zmieniany w tym punkcie jest objęty zarzutem niezgodności z Konstytucją, w zakresie wskazanym w uwadze zawartej w pkt 8 niniejszej opinii. Przepis ten wymaga także doprecyzowania, polegającego na zaznaczeniu w art. 12 ust. 1 pkt 2, że

wskazane w tym punkcie kwoty dotacji i kredytów dotyczą jedynie dotacji i kredytów zaciągniętych na budowę lokalu a nie remontów czy modernizacji.

- 11. Do art. 1 pkt 14 i pkt 35:** przywołane przepisy adresowane są do osób bliskich członkom spółdzielni i innym uprawnionym z tej ustawy. Jeden z nich (w pkt 35) odwołuje się do definicji osoby bliskiej zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami, drugi do takiej definicji się nie odnosi. Wniesienie jednolitej definicji osoby bliskiej dla całej ustawy zdecydowanie poprawiłoby jej czytelność i uprościłoby jej wykonywanie.
- 12. Do art. 1 pkt 31:** zawarty w tym punkcie przepis nie współgra z treścią zmienianego przepisu. Ze względu na jego treść powinien zostać przeniesiony do grupy przepisów przejściowych.
- 13. Do art. 2 pkt 5:** do ustawy – Prawo spółdzielcze wprowadza się nowy przepis art. 108b, który reguluje zasady związane z podziałem spółdzielni. Wymaga wyjaśnienia kwestia dlaczego jednocześnie nie wykreśla się dotychczas obowiązującego w tej materii art. 108a.
- 14. Do art. 2:** wobec wprowadzenia dla spółdzielni mieszkaniowych odmiennych zasad przeprowadzania walnego zgromadzenia tj. walnego zgromadzenia w częściach należy dokonać zmiany ustawy – Prawo spółdzielcze lub ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która uwzględniałaby sposób wykonywania przez członka spółdzielni jego uprawnienia wynikającego z treści art. 24 § 6 pkt 1 polegającego na prawie zaskarżenia uchwały rady nadzorczej o jego wykluczeniu do walnego zgromadzenia.
- 15. Do art. 9:** biorąc pod uwagę obecny etap prac legislacyjnych oraz uwzględniając potrzebę przesłania jej ponownie do Sejmu w celu ustosunkowania się do ewentualnych poprawek Senatu, a następnie przesłania jej do Prezydenta RP należy wydłużyć okres vacatio legis ustawy, określając czas wejścia w życie ustawy na 2-3 miesiące, od dnia jej ogłoszenia.

IV. Propozycje poprawek

1) w art. 1 po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

"1a) w art. 2 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

"5. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest osoba, o której mowa w art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.";

2) w art. 1 w pkt 3 w lit. a, w ust. 4 na końcu dodaje się zdanie trzecie w brzmieniu:

"Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.";

- 3) w art. 1 w pkt 3 w lit. b, w ust. 4¹ wyrazy "przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4, z zastrzeżeniem art. 5" zastępuje się wyrazami "kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 i przychodów, o których mowa w art. 5";
- 4) w art. 1 w pkt 4 w lit. a, w ust. 1 wyrazy "przychodami, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania" zastępuje się wyrazami "przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania";
- 5) w art. 1 w pkt 6 w lit. a, w ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:
"W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.";
- 6) w art. 1 w pkt 8, w art. 8¹ w ust. 1 wyrazy "innego uprawnionego do lokalu lub innego pracownika" zastępuje się wyrazami "osoby uprawnionej do innego lokalu, pracownika";
- 7) w art. 1 w pkt 8, w art. 8¹ w ust. 2 w zdaniu drugim wyrazy "tej kopii tej umowy" zastępuje się wyrazami "kopii tej umowy";
- 8) w art. 1 w pkt 8, w art. 8³ ust. 4 otrzymuje brzmienie:
"4. Przesłanki ważności części walnego zgromadzenia określa statut.";
- 9) w art. 1 w pkt 8, w art. 8³ ust. 5 oznacza się jako ust. 6a;
- 10) w art. 1 w pkt 8, w art. 8³ w ust. 6 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie: "Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał przez okres 30 dni od dnia zawiadomienia o terminie posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.";
- 11) w art. 1 w pkt 8, w art. 8³ w ust. 6 wyrazy "lub w spółdzielniach liczących mniej niż 2000 członków przez 1/20 członków" zastępuje się wyrazami "a w spółdzielniach liczących mniej niż 2000 członków przez co najmniej 1/20 liczby członków";
- 12) w art. 1 w pkt 8, w art. 8³ w ust. 7 w zdaniu pierwszym wyrazy "O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się członków przez wywieszenie zawiadomienia co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia, w każdym budynku, w którym znajdują się lokale, do których uprawnieni są członkowie należący do tej części walnego zgromadzenia" zastępuje się wyrazami "O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia albo jego części zawiadamia się członków przez wywieszenie zawiadomienia co najmniej na 45 dni przed terminem posiedzenia, w każdym budynku, w którym znajdują się lokale, do których uprawnieni są członkowie spółdzielni albo członkowie należący do danej części walnego zgromadzenia";

- 13) w art. 1 w pkt 8, w art. 8³ w ust. 7 wyrazy "7 dni przed terminem posiedzenia każdej części walnego zgromadzenia" zastępuje się wyrazami "7 dni przed terminem walnego zgromadzenia albo każdej jego części";
- 14) w art. 1 w pkt 8, w art. 8³ w ust. 7 w zdaniu trzecim wyrazy "lub jego pierwszej części" zastępuje się wyrazami "albo jego pierwszej części";
- 15) w art. 1 w pkt 8, w art. 8³ w ust. 8 wyrazy "w ust. 6" zastępuje się wyrazami "w ust. 7";
- 16) w art. 1 w pkt 9 w lit. b, ust. 3 otrzymuje brzmienie:

"3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.";
- 17) w art. 1 w pkt 10 w lit. b, w pkt 2 po wyrazie "opłat" dodaje się wyrazy ", o których mowa w art. 4 ust. 1,";
- 18) w art. 1 w pkt 10 w lit. c, w ust. 2 wyrazy "do dnia opróżnienia lokalu" zastępuje się wyrazami "od dnia opróżnienia lokalu";
- 19) w art. 1 w pkt 10 w lit. e, w ust. 2² wyrazy "potrąca się spłatę przypadającej na dany lokal część zobowiązań" zastępuje się wyrazami "potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań";
- 20) w art. 1 w pkt 10 w lit. e, w ust. 2² wyrazy "osoba uprawniona spłaca" zastępuje się wyrazami "potrąca się również";
- 21) w art. 1 w pkt 10 w lit. e, w ust. 2² wyrazy "przypadającą na ten lokal część umorzenia kredytu" zastępuje się wyrazami "nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal";
- 22) w art. 1 w pkt 10 w lit. e, w ust. 2² na końcu dodaje się wyrazy ", a także kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1";
- 23) w art. 1 w pkt 10 w lit. e, w ust. 2⁵ wyrazy "ust. 2³ i 2⁴" zastępuje się wyrazami "ust. 2¹ i 2³";
- 24) w art. 1 w pkt 12 w lit. a, w ust. 1 w pkt 2 wyrazy "na jego lokal" zastępuje się wyrazami "na budowę jego lokalu";
- 25) w art. 1 w pkt 12 w lit. a, w ust. 1 w pkt 2 wyrazy "do budżetu" zastępuje się wyrazami "do budżetu państwa";
- 26) w art. 1:
 - a) w pkt 12 w lit. b, w ust. 1¹,
 - b) w pkt 21 w lit. b, w ust. 1¹- wyrazy "zawrze umowę przeniesienia własności lokalu" zastępuje się wyrazami "zawiera umowę, o której mowa w ust. 1,";

27) w art. 1:

a) w pkt 12 w lit. b, w ust. 1¹,

b) w pkt 21 w lit. b, w ust. 1¹

- wyrazy "do gruntu" zastępuje się wyrazem "gruntu";

28) w art. 1:

a) w pkt 12 w lit. b, w ust. 1¹,

b) w pkt 21 w lit. b, w ust. 1¹

- wyrazy "wybudowali jej" zastępuje się wyrazem "wybudowali go jej";

29) art. 1 w pkt 14 w lit. c, w ust. 6 wyrazy "art. 11 ust. 2¹-2⁵" zastępuje się wyrazami "art. 11 ust. 2¹-2³";

30) w art. 1:

a) pkt 15 otrzymuje brzmienie:

"15) w art. 17¹:

a) uchyla się ust. 1-5,

b) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

"6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.";

b) w pkt 22, w art. 17¹⁹ po wyrazie "Przepisy" dodaje się wyrazy "art. 17¹ ust. 6,";

31) w art. 1:

a) dodaje się pkt 17a w brzmieniu:

"17a) uchyla się art. 17⁷,";

b) w pkt 22, w art. 17¹⁹ skreśla się wyrazy "art. 17⁷,";

32) w art. 1 w pkt 23 lit. b otrzymuje brzmienie:

"b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

"4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.";

33) w art. 1 w pkt 27 w zdaniu wstępnym po wyrazie "rozdział" dodaje się wyrazy "3¹";

34) w art. 1 w pkt 27, w art. 27² i 27³ wyrazy "albo likwidatorem" zastępuje się wyrazami "likwidatorem albo syndykiem";

35) w art. 1 w pkt 27, w art. 27² wyrazy "nie zawiera" zastępuje się wyrazami "nie zawiera w terminie";

- 36) w art. 1 w pkt 27, w w art. 27² wyrazy "karze grzywny albo karze ograniczenia wolności" zastępuje się wyrazami "karze ograniczenia wolności albo grzywny";
- 37) w art. 1 w pkt 27, w art. 27⁴ wyrazy "W sprawach" zastępuje się wyrazami "W sprawach o czyny";
- 38) w art. 1 w pkt 27, w art. 27² wyrazy ", art. 17¹⁴ ust. 1 albo art. 42 ust. 1" zastępuje się wyrazami "lub art. 17¹⁴ ust. 1";
- 39) w art. 1 w pkt 28 w lit. a wyrazy "o ustanowienie, przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu" zastępuje się wyrazami "o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie jego własności,";
- 40) w art. 1 w pkt 28 w lit. b, ust. 4¹ otrzymuje brzmienie:
"4¹. Spółdzielnia mieszkaniowa, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa albo gminy, albo gdy właściciel tej nieruchomości pozostaje nieznany, pomimo podjętych starań o jego ustalenie, i przed tym dniem, na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej spółdzielnia ta wybudowała budynek, nabywa własność tej nieruchomości przez zasiedzenie. Orzeczenie sądu stwierdzające nabycie własności tej nieruchomości jest podstawą wpisu do księgi wieczystej.";
- 41) w art. 1 w pkt 31 skreśla się lit. a;
- 42) w art. 1 w pkt 31 w lit. c, w pkt 2 wyrazy "o ile w budynku piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest przyporządkowane danemu lokalowi, władający tym lokalem faktycznie użytkuje również indywidualnie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze" zastępuje się wyrazami "o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje";
- 43) w art. 1 w pkt 31 w lit. c dodaje się tiret drugie w brzmieniu:
"- w pkt 5 uchyla się lit. c i d;"
- 44) w art. 1 w pkt 33 w lit. a, w ust. 1¹ wyrazy "to uzyskuje on prawa" zastępuje się wyrazami "to uzyskuje on prawo";
- 45) w art. 1 w pkt 33 w lit. a wyrazy "lokalu lub nieruchomości" zastępuje się wyrazami "lokalu oraz związane z nim prawo do nieruchomości gruntowej";
- 46) w art. 1 w pkt 35, w art. 48 ust. 2 otrzymuje brzmienie:
"2. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.";

47) w art. 1 w pkt 35, w ust. 3 po wyrazach "pokryć koszty" dodaje się wyraz "dokonanych przez spółdzielnię";

48) dodaje się art. 5a w brzmieniu:

"Art. 5a. 1. Z osobą uprawnioną, która przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy złożyła wniosek, o którym mowa w art. 11¹, 12, 17¹⁴, 17¹⁵, 39 i 48 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym, spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

2. Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, likwidatorem albo syndykiem, wbrew obowiązkowi określonemu w ust. 1 dopuszcza do tego, że spółdzielnia nie zawiera umowy o przeniesienie własności lokalu, w terminie określonym w tym przepisie

- podlega karze ograniczenia wolności albo grzywny.

3. W sprawach o czyny, o których mowa w ust. 2, orzekanie następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.";

49) art. 9 otrzymuje brzmienie:

"Art. 9. Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.".

Beata Mandylis

Główny specjalista ds. legislacji

Aldona Figura

Legislator