

Materiał porównawczy
do ustawy z dnia 28 lipca 2011 r.

o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

(druk nr 1307)

USTAWA z dnia 26 października 1995 r. O NIEKTÓRYCH FORMACH POPIERANIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.)

Art. 15e.

1. Jeżeli kredyt, o którym mowa w art. 15a ust. 1, został udzielony spółdzielni mieszkaniowej, lokale mieszkalne w budynku wzniesionym przy jego wykorzystaniu mogą być wynajęte lub może być do nich ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób, o których mowa w art. 30 i art. 30a.
2. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, a także nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

<3. Do lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 2, nie ma zastosowania art. 29a.>

<Rozdział 4b

Wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego

Art. 33e.

1. Lokale mieszkalne w zasobach товариств budownictwa społecznego i spółdzielni mieszkaniowych, wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r., mogą być wyodrębnione na własność.
2. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego przez товариство budownictwa społecznego może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby fizycznej, będącej jednocześnie najemcą lokalu mieszkalnego i stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu.
3. Wyodrębnienie, o którym mowa w ust. 1, nie może nastąpić przed upływem 5 lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.
4. Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje zgromadzenie współników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie.

Art. 33f.

1. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu, o którym mowa w art. 33e ust. 1, cena jego sprzedaży nie może być niższa niż jego wartość rynkowa ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).
2. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 33e ust. 1, powinna uwzględniać pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na lokal, w szczególności spłatę odpowiedniej części zadłużenia kredytowego towarzystwa wraz z odsetkami oraz spłatę przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie nominalnej, oraz koszty wyceny nieruchomości.
3. Na wniosek towarzystwa budownictwa społecznego Bank Gospodarstwa Krajowego, w terminie 21 dni od dnia otrzymania wniosku, ustala wysokość zadłużenia przypadającego na wyodrębniony na własność lokal z tytułu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego kredytu oraz wysokość przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o których mowa w ust. 2.
4. Spłata przypadającej na lokal mieszkalny części umorzenia kredytu zasila Fundusz Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.).
5. Kwotę partycypacji w kosztach budowy lokalu, która odpowiada kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości rynkowej lokalu równy udziałowi wniesionej kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu, nie mniejszej jednak niż wartość nominalna wpłaconej partycypacji, zalicza się na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.
6. Bank Gospodarstwa Krajowego przeznaczają środki uzyskane ze spłaty kredytów udzielonych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego albo udzielonych na podstawie art. 15a ust. 2 pkt 1 na realizację programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.

Art. 33g.

Po spłacie całości przypadającego na lokal mieszkalny zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 33f ust. 2, Bank Gospodarstwa Krajowego proporcjonalnie do dokonanej spłaty zobowiązań z tytułu udzielonego kredytu, ustala niższą kwotę kolejnej miesięcznej spłaty pozostałego zadłużenia kredytobiorcy.

Art. 33h.

1. Uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego środki, pomniejszone o wydatki związane ze spłatą wszystkich zobowiązań i kosztów, o których mowa w art. 33f ust. 2, oraz kwotę odpowiadającą iloczynowi ceny sprzedaży oraz wskaźnika równego ilorazowi kosztów własnych kredytobiorcy w całkowitych kosztach realizacji przedsięwzięcia finansowanego kredytem udzielonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego, podlegają spłacie do Funduszu Dopłat. Zatem środki uzyskane ze sprzedaży mieszkań, pomniejszone o spłatę zobowiązań i kosztów będą od razu przekazywane do Funduszu Dopłat, a nie jak pierwotnie dopiero po dwóch latach i to w przypadku niewykorzystania ich przez towarzystwo budownictwa społecznego na działalność statutową.
2. Wpłata środków:

- 1) podlegających zgodnie z ust. 1 spłacie do Funduszu Dopłat,
- 2) z tytułu spłaty zadłużenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal,
- 3) z tytułu spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia

– dokonywana przez osobę fizyczną, o której mowa w art. 33e ust. 2, następuje na będący w posiadaniu towarzystwa budownictwa społecznego rachunek powierniczy, prowadzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm.).

3. Towarzystwo budownictwa społecznego w terminie 7 dni od dnia otrzymania środków, o których mowa w ust. 2, przekazuje środki z tytułu spłaty zadłużenia przypadającego na wyodrębniany na własność lokal na rachunek Banku Gospodarstwa Krajowego, a środki podlegające, zgodnie z ust. 1, spłacie do Funduszu Dopłat oraz środki z tytułu spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia na rachunek Funduszu Dopłat.

Art. 33i.

1. W przypadku podziału nieruchomości, polegającego na ustanowieniu odrębnej własności choćby jednego lokalu na rzecz najemcy, obciążonej hipoteką zabezpieczającą kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby tej nieruchomości, hipoteka łączna nie powstaje.
2. Po spłacie przez towarzystwo budownictwa społecznego zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 33f ust. 2, najemca lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 33e ust. 2, uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu bez obciążeń hipotecznych.
3. Dokonanie podziału, o którym mowa w ust. 1, powoduje wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość, zabezpieczającej kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby innej nieruchomości. W celu zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasła, obciąża się hipoteką nieruchomość, na potrzeby której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu, lub inną nieruchomość.

Art. 33j.

1. Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność towarzystwa budownictwa społecznego jest wykonywany przez towarzystwo jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492).
2. Większość właścicieli lokali wyodrębnionych na własność w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może dokonać zmiany, ustalonego w trybie ust. 1, sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.
3. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.>

USTAWA z dnia 15 grudnia 2000 r. O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.)

Art. 12¹.

1. 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.
- [2. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 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.]*