

USTAWA

z dnia

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Art. 1.

W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591 oraz z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184)

wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1

- a) w ust. 2 uchyla się pkt 1¹;
- b) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z 2004 r. Nr 99, poz. 1001 oraz z 2005 r. Nr 122, poz. 1024), z wyjątkiem przepisów dotyczących wpisowego i udziałów oraz wystąpienia, wykluczenia i wykreślenia ze spółdzielni.”;

2) w art. 3:

- a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:
„3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.”;
- b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:
„4. Członkami spółdzielni są jej założyciele oraz osoby, które złożyły deklaracje członkowskie i zostały przyjęte na podstawie przepisów ustawy wymienionej w art. 1 ust. 4, jak również osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, choćby nie złożyły deklaracji członkowskich i nie zostały przyjęte, z zastrzeżeniem ust. 5.”;
- c) po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:
„5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.

3) w art. 4:

- a) uchyla się ust. 1¹;
- b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:
„2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w

zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.”;

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.”;

d) uchyla się ust. 4;

e) po ust. 4 dodaje się ust. 4¹ w brzmieniu:

„4¹. Zarząd spółdzielni prowadzi dla każdej nieruchomości ewidencję wydatków na bieżącą konserwację, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, podatku od nieruchomości, podatku od gruntu, opłat z tytułu wieczystego użytkowanie, eksploatacji dźwigów funkcji w danej nieruchomości, pozostałych kosztów eksploatacji (pośrednich), w tym w szczególności wydatków na utrzymanie terenów zielonych, plac, obowiązujących członków proporcjonalnie do powierzchni lokalu”;

f) uchyla się ust. 5;

g) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

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

h) ust. 6² otrzymuje brzmienie:

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

i) ust. 6³ otrzymuje brzmienie:

„6³. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i 2 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.”;

j) po ust. 6³ dodaje się ust. 6⁴ w brzmieniu:

„6⁴. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, przedstawić kalkulację wysokości opłat.”;

k) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 i 2 co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.”;

l) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.”;

4) w art. 6:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Spółdzielnia tworzy odrębny dla każdej nieruchomości fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali albo prawa odrębnej własności lokali.”;

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„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 wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.”;

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„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, a członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z nimi umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.”;

5) w art. 6¹:

a) w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni.”;

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

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

c) ust. 5 uchyla się;

d) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

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

e) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. 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) w art. 7: ust. 1 otrzymuje brzmienie:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodziły, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.”;

b) ust. 2 uchyla się;

7) w art. 8 uchyla się pkt 1¹;

8) w art. 9 uchyla się ust. 1;

9) w art. 10 uchyla się ust. 3-5;

10) w art. 11:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.”;

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1¹-1⁴ w brzmieniu:

„1¹. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z przyczyn, które według art. 11 ust. 2 pkt 1-3 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 ze zm.) upoważniają właściciela do wypowiedzenia stosunku prawnego, uprawniającego lokatora do odpłatnego używania lokalu.

1². W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1¹, wobec jednego albo obojga małżonków.

1³. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.

1⁴. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1¹ i 1², stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.”;

c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15, ogłasza zgodnie z postanowieniami statutu aukcję lub przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.”;

d) uchyla się ust. 2¹ i 3.

11) uchyla się art. 11¹;

12) w art. 12:

a) w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa.”;

b) w ust. 1 uchyla się pkt 2, 3 i 5;

c) uchyla się ust. 2 i 3;

13) uchyla się art. 12²;

14) w art. 15:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w art. 13, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 lub niedokonania czynności, o których mowa w art. 14, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.”;

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę zwłaszcza okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.”;

d) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia zwraca zgodnie z postanowieniami statutu osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. Z wartości tej potrąca się kwotę niespłaconego kredytu, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, wraz z odsetkami. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1.”;

15) w art. 16 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Z dniem wykreślenia spółdzielni z rejestru po zakończeniu jej likwidacji albo postępowania upadłościowego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku lub udziału w budynku, w którym znajduje się taki lokal, jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.”;

16) uchyla się art. 17¹;

17) w art. 17² uchyla się ust. 5;

18) uchyla się art. 17³-17⁵ i art. 17⁷;

19) w art. 17⁸ uchyla się ust. 2;

20) w art. 17¹¹:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, 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.”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.”;

21) w art. 17¹²:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze aukcji lub przetargu w terminie 6 miesięcy.”;

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze aukcji lub przetargu.”;

22) w art. 17¹⁴ ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.”;

23) w art. 17¹⁵ ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej, 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. 17¹⁴ ust. 1.”;

24) art. 17¹⁶ otrzymuje brzmienie:

„1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

2. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej, 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. 17¹⁴ ust. 1.”;

25) art. 17¹⁷ otrzymuje brzmienie:

„Art. 17¹⁷. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.”;

26) w art. 17¹⁸:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Z dniem wykreślenia spółdzielni z rejestru po zakończeniu jej likwidacji albo postępowania upadłościowego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu, chyba że nabywcą budynku lub udziału w budynku, w którym znajduje się taki lokal, jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową były członek staje się członkiem tej spółdzielni.”;

27) art. 17¹⁹ otrzymuje brzmienie:

„Przepisy art. 17², art. 17⁶, art. 17⁹-17¹³ i art. 17¹⁶-17¹⁸ stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.”;

28) uchyla się art. 23;

29) uchyla się art. 24;

30) uchyla się art. 26;

31) art. 27¹ otrzymuje brzmienie:

„Art. 27¹. Przepisy art. 18-22, art. 24¹ i art. 27 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.”;

32) w art. 39 ust. 1 uchyla się pkt 1;

33) uchyla się art. 40-43;

34) w art. 45 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.”;

35) uchyla się art. 46¹;

36) w art. 48 w ust. 1 uchyla się pkt 2;

37) w art. 48¹:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 17¹⁴ lub 17¹⁵, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym wypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności

lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.”;

38) art. 49 otrzymuje brzmienie:

„Art. 49. Osoba, która na podstawie niniejszej ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.”;

39) w art. 54¹ ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Pisemne żądania, o których mowa w art. 12, 17¹⁴, 17¹⁵, 39 i 48, są składane w wypadkach, o których mowa w ust. 1, do likwidatora lub syndyka masy upadłościowej spółdzielni.”;

Art. 2.

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

Art. 3.

1. Po wejściu ustawy w życie spółdzielnia mieszkaniowa nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali ani praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.
2. Do istniejących w dniu wejścia ustawy w życie spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych stosuje się przepisy niniejszej ustawy.
3. Z dniem wejścia ustawy w życie umowa o budowę lokalu, zawarta na podstawie dotychczas obowiązującego art. 17³, staje się umową o budowę lokalu w rozumieniu art. 18.
4. Z dniem wejścia ustawy w życie ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu.

Art. 4.

1. Spółdzielnie istniejące w dniu wejścia ustawy w życie dokonają zmian swoich statutów stosownie do wymagań niniejszej ustawy i w trybie przewidzianym w ustawie - Prawo spółdzielcze. Zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego tych zmian spółdzielnie dokonają w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.
2. Do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów pozostają w mocy. Jednakże w razie sprzeczności między nimi a przepisami niniejszej ustawy stosuje się przepisy tej ustawy.

Art. 5.

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

Uzasadnienie

Celem proponowanej nowelizacji jest wyeliminowanie błędów znajdujących się w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.s.m.) oraz przede wszystkim dostosowanie przepisów tej ustawy do stanu prawnego powstałego w wyniku dwóch wyroków Trybunału Konstytucyjnego: z dnia 30 marca 2004 r., K 32/03 (OTK 2004, Nr 3A, poz. 22) i z dnia 20 kwietnia 2005 r., K 42/02 (OTK 2005, Nr 4A, poz. 38).

1. Trybunał Konstytucyjny, stwierdzając w wyroku z dnia 30 marca 2004 r., K 32/03, że art. 17² ust. 2 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji, a art. 17⁸ ust. 1 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji, usunął z ustawy dwa ostatnie przepisy realizujące zasadę związania już ustanowionego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni. Powstała w ten sposób luka w prawie powodująca, że liczne przepisy ustawy nie mogły znaleźć zastosowania do niebędących członkami spółdzielni osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Luka ta została wypełniona przez ustawę z dnia 3 czerwca 2005 r. (Dz. U. Nr 122, poz. 1024), nowelizującą m. in. ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, w ten sposób że zakresem tych przepisów zostały objęte również wspomniane osoby. Tradycyjnie jednak wiele zagadnień szczegółowych w zakresie praw i obowiązków osób, którym przysługują spółdzielcze własnościowe 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. Poza tym nie jest normalna sytuacja, gdy znaczna liczba osób (czasem nawet większość), którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, nie jest członkami spółdzielni i w ten sposób praktycznie zostaje pozbawiona wpływu na zarządzanie spółdzielnią. Dlatego proponuje się odwrócenie wyżej wspomnianej, dawniej obowiązującej zasady: zamiast związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni – związanie członkostwa w spółdzielni ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. W konsekwencji proponuje się uchylenie regulacji dotyczących obciążania członków spółdzielni kosztami działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, która zgodnie z art. 1 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze ma charakter

fakultatywny. Należy tu wymienić zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące: art. 1, art. 3, art. 4, art. 6 ust. 3-5, art. 6¹ ust. 3 pkt 2 i ust. 7, art. 7 ust. 1, art. 17³, art. 17⁷, art. 17¹¹ ust. 2, art. 17¹⁴ ust. 1, art. 17¹⁵ ust. 1, art. 17¹⁶ ust. 1 i 2, art. 17¹⁷, art. 23, art. 24, art. 26, art. 40, art. 42, art. 45 ust. 1 oraz art. 48¹ ust. 2.

2. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r., K 42/02, stwierdzając, że art. 17³ ust. 1 pkt 1 i ust. 2 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji, zakwestionował zgodność z Konstytucją przepisów przewidujących ustanawianie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na takich samych warunkach finansowych jak prawa odrębnej własności lokalu. Trybunał nie zakwestionował natomiast samej możliwości konstytucyjnego ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wychodząc z założenia, że ustalanie katalogu praw rzeczowych nie należy do jego właściwości, ale do kompetencji ustawodawcy. W uzasadnieniu wyroku Trybunał Konstytucyjny podkreślił mianowicie, „... że nie jest jego rolą rozstrzyganie o tym, jakie inne niż własność prawo lub prawa podmiotowe mogą być ustanawiane przez spółdzielnie mieszkaniowe co do lokali znajdujących się w należących do takich spółdzielni budynkach, w szczególności, czy mają to być prawa przewidziane w przepisach powszechnie obowiązujących, czy też specyficzne prawa dotyczące tylko budynków spółdzielczych. Podtrzymując w całej rozciągłości stanowisko wyrażone w uzasadnieniu wyroku z 30 marca 2004 r. (sygn. K 32/03, OTK ZU nr 3/A/2004, poz. 22, punkt III, 2.2), Trybunał nie wypowiada się zatem obecnie ani w kwestii zgodności z Konstytucją zniesienia możliwości ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonanego przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, ani przywrócenia takiej możliwości, dokonanego przez ustawę zmieniającą z 19 grudnia 2002 r. Zajęcie w niniejszej sprawie takiego stanowiska jest tym bardziej uzasadnione, że we wnioskach zakwestionowano jedynie poszczególne przepisy, regulujące spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, a nie całokształt przepisów normujących tę instytucję. W tym stanie rzeczy Trybunał Konstytucyjny rozważył problem zgodności z Konstytucją poszczególnych przepisów, w stosunku do których wnioskodawcy wysunęli i uzasadnili zarzut niezgodności z Konstytucją”. Powstaje zatem pytanie, czy w ogóle jest możliwe takie ukształtowanie warunków finansowych ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do

lokalu, które byłyby inne niż w wypadku ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu. W takim jednak wypadku ustawodawca musiałby przyjąć, że członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu pokrywałby nie – jak dotychczas – całość kosztów budowy przypadających na jego lokal, ale jedynie część takich kosztów. Można sądzić, że jest to faktycznie niemożliwe. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w zmienionej postaci byłoby bowiem w istocie emanacją spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego („prawem lokatorskim bis”). Przede wszystkim zaś powstawałby problem, kto sfinansowałby różnicę między ową częścią i całością kosztów budowy (zob. K. Pietrzykowski, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, 3 wydanie, Warszawa 2006, s. 118). W tej sytuacji w niniejszym projekcie ustawy proponuje się powrót do rozwiązania pierwotnie przyjętego w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, a więc do przywrócenia zakazu konstytucyjnego ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Propozycję tę realizują przede wszystkim projektowane zmiany polegające na uchyleniu w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów art. 17¹, 17³, 17⁴, 17⁵ i 17⁷, a także art. 3 projektu ustawy. Realizację wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r., K 42/02, stanowi też proponowane uchylenie ust. 5 w art. 17².

3. Dalsze proponowane zmiany dotyczą szeregu kwestii szczegółowych. Najważniejsze z nich polegają na:
- a) zmianie lub uchyleniu przepisów dotyczących skutków modernizacji lokalu lub budynku, ponieważ pojęcie to nie występuje w przepisach ustawy – Prawo budowlane (art. 6¹ ust. 4, 5 i 6, art. 10 ust. 5, art. 11¹, art. 12 ust. 1 pkt 2, art. 17³, art. 17¹⁴ ust. 1, art. 39 ust. 1 pkt 1 i art. 42 ust. 3);
 - b) obciążeniu spółdzielni ciężarem dowodu w zakresie zasadności zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych (art. 4 ust. 8);
 - c) tworzeniu funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości (art. 6 ust. 3);
 - d) określeniu umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jako umowy rozporządzającej (uchylenie art. 9 ust. 1);
 - e) obowiązku spółdzielni ogłaszania aukcji lub przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do

- lokalu (art. 10 ust. 3-5, art. 11 ust. 2, art. 17¹¹ ust. 1, art. 17¹² ust. 2 i art. 17¹³ ust. 3);
- f) nowym ujęciu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w nawiązaniu do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (art. 11 ust. 1¹-1⁴);
 - g) przyjęciu rozwiązania, zgodnie z którym przesłanką przeniesienia własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje prawo lokatorskie, jest wpłata nominalnej kwoty umorzenia kredytu (art. 12 ust. 1 pkt 1 i uchylenie art. 46¹);
 - h) rezygnacji z przesłanki wspólnego zamieszkania przy dochodzeniu roszczeń przez uprawnione osoby w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 15);
 - i) poprawieniu wadliwych przepisów dotyczących skutków likwidacji lub upadłości spółdzielni w odniesieniu do spółdzielczych praw do lokali (art. 16 ust. 1 i art. 17¹⁸ ust. 1 i 2);
 - j) uchyleniu przepisów art. 40-43 bezpodstawnie ograniczających prawa członków spółdzielni w zakresie ustanowienia odrębnej własności lokali;
 - k) poprawieniu art. 49 wadliwie określającego przesłanki i tryb dochodzenia roszczeń.

Projektowana ustawa nie spowoduje żadnych skutków dla budżetu Państwa oraz pozostaje poza zakresem regulacji w prawie Wspólnot Europejskich.