

**USTAWA**  
**z dnia ..... 2006 r.**  
**o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, 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. 3 dodaje się ust. 5 i 6 w brzmieniu:

5. Jeżeli walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej zastąpione jest przez zebranie przedstawicieli, wybór przedstawicieli następuje na okres nie dłuższy niż rok, jednakże osoba, która była przedstawicielem może być wybierana ponownie.

6. Zawiadomienie o posiedzeniu grupy członkowskiej musi być ogłoszone przez wywieszenie co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia, w każdym budynku, w którym znajdują się lokale, do których uprawnieni są członkowie należący do tej grupy członkowskiej oraz przez ogłoszenie w lokalnej prasie codziennej na 7 dni przed terminem posiedzenia każdej grupy członkowskiej. Zawiadomienie powinno zawierać porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich projektów uchwał i sprawozdań, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami i otrzymania ich kopii.

2) Po art. 3 dodaje się art. 3<sup>1</sup>, 3<sup>2</sup> i 3<sup>3</sup> w brzmieniu:

„Art. 3<sup>1</sup>.1. Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi z wyjątkiem uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni dotyczących spraw innego członka spółdzielni, innego uprawnionego do lokalu lub innego pracownika albo członka organu spółdzielni oraz umów stanowiących podstawę stosunku pracy, umów o budowę lub o ustanowienie prawa do lokalu i innych umów o korzystanie ze świadczeń spółdzielni.

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wydania kopii umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to chronioną prawem tajemnicę tych osób. Jeżeli przeszkoda do wydania kopii dotyczy części umowy, spółdzielnia może odmówić wydania tej kopii tej części umowy. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie i zawierać wskazanie przyczyny odmowy. Członek, któremu odmówiono wydania kopii umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi lub ich części, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego

o zobowiązanie spółdzielni do wydania kopii tych umów lub ich części. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

Art. 3<sup>2</sup>. 1. Członkowie innych niż zarząd organów spółdzielni mieszkaniowej i przedstawiciele na zebranie przedstawicieli pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że statut może przewidywać zwrot kosztów pełnienia funkcji oraz wynagrodzenie za udział w posiedzeniach.

2. W skład innych niż zarząd organów spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni.

Art. 3<sup>3</sup>. 1. Spółdzielnie mieszkaniowe obowiązane są raz na trzy lata poddać się badaniu całości ich działalności pod względem zgodności z prawem, gospodarności i rzetelności w zakresie zaspokajania praw osób oczekujących na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności oraz osób uprawnionych do lokalu, położonego w obrębie nieruchomości, znajdującej się w zarządzie spółdzielni mieszkaniowej, przeprowadzanemu przez ministra właściwego do spraw budownictwa lub upoważnioną przez niego osobę. Na pisemne żądanie 100 członków lub w spółdzielniach poniżej 1000 członków 1/10 członków spółdzielni, minister właściwy do spraw budownictwa lub upoważniona przez niego osoba może przeprowadzić badanie także wtedy, gdy od poprzedniego badania nie upłynęły trzy lata.

2. Badanie obejmuje okres od poprzedniego badania, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Badanie przeprowadza się na koszt spółdzielni.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa określi w drodze rozporządzenia, biorąc pod uwagę zakres działalności spółdzielni i związany z tym nakład pracy, konieczny do przeprowadzenia badania, wysokość opłat z tytułu przeprowadzenia badania, o jakim mowa w ust. 1 oraz, w celu zapewnienia sprawności i efektywności realizacji celu badania, określonego w ust. 1 – tryb przeprowadzania tego badania oraz okres jaki obejmuje pierwsze badanie.

5. Spółdzielnia, która poddała się badaniu, o jakim mowa w ust. 1 jest wolna od obowiązku poddania się lustracji za okres objęty badaniem.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa lub upoważniona przez nią osoba jest uprawniona do:

- 1) wstępu na teren nieruchomości, obiektu, lokalu lub ich części, gdzie jest prowadzona działalność spółdzielni, w takich dniach i godzinach, w jakich jest lub powinna być prowadzona ta działalność,
- 2) żądania pisemnych lub ustnych informacji i wyjaśnień oraz okazania dokumentów lub innych nośników informacji, jak również udostępnienia danych związanych z działalnością spółdzielni mieszkaniowej, a organy spółdzielni mieszkaniowej i jej pracownicy obowiązani są do udzielania żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

7. Minister właściwy do spraw budownictwa może wezwać spółdzielnię mieszkaniową do usunięcia stwierdzonych uchybień w wyznaczonym terminie.”

3) w art. 4 ust. 7 i 8 otrzymują brzmienie:

„7. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, z zastrzeżeniem ust. 8. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

8. Jeżeli zmianie ulegają wyłącznie opłaty niezależne od spółdzielni, o zmianie wysokości opłat spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4 niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomienia o zmianie wysokości opłaty od dostawcy świadczenia, nie później jednak niż na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat. Przez opłaty niezależne od spółdzielni należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

4) w art. 4 dodaje się ust. 9 - 12 w brzmieniu:

„9. W ciągu 2 miesięcy od dnia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 7, członek spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni oraz osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może kwestionować zasadność podwyżki na drodze sądowej, wnosząc pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości lub podnosząc zarzut tej treści. Udowodnienie zasadności podwyżki opłat ciąży na spółdzielni.”

10. Do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie, osoba kwestionująca podwyżkę, obowiązana jest uiszczać opłaty w dotychczasowej wysokości, jeżeli wytoczenie powództwa lub zgłoszenie zarzutu o jakim mowa w ust. 8 nastąpiło w terminie 2 miesięcy od dnia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 7.

11. Sąd, oceniając sytuację materialną osoby kwestionującej podwyżkę oraz biorąc pod uwagę skalę podwyżki, może, na wniosek spółdzielni mieszkaniowej lub powoda, postanowić o opłacaniu, do czasu uprawomocnienia się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, opłat w wysokości uwzględniającej całość albo część podwyżki. Od postanowienia przysługuje zażalenie.

12. W razie uznania przez sąd podwyżki opłat za zasadną obowiązek świadczenia opłat w podwyższonej wysokości istnieje od pierwszego dnia po upływie terminu, o którym mowa w ust. 7.”;

5) w art. 11<sup>1</sup> ust. 1 pkt 5 oraz ust. 7 uchyla się,

6) w art. 11<sup>1</sup> po ust. 1 dodaje się ust. 1<sup>1</sup> i ust. 1<sup>2</sup> w brzmieniu:

„1<sup>1</sup>. Statut spółdzielni może przewidywać korzystniejsze dla członków zasady rozliczeń z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

1<sup>2</sup>. Umowa o przekształcenie przysługującego członkowi lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być zawarta tylko w odniesieniu do lokalu, położonego w budynku wybudowanym na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed dniem 31 grudnia 2007 r.”;

7) w art. 12 ust. 1 pkt 5 oraz ust. 3 uchyla się,

8) w art. 12 po ust. 1 dodaje się ust. 1<sup>1</sup> w brzmieniu:

„1<sup>1</sup>. Statut spółdzielni może przewidywać korzystniejsze dla członków zasady rozliczeń z tytułu przeniesienia własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.”;

9) w art. 17<sup>2</sup> ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne. Jednakże osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego część może stanowić samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu odrębnych przepisów, może zwrócić się na piśmie do spółdzielni o zawarcie przez spółdzielnię z nabywcą, za zgodą tej osoby, która musi być pod rygorem nieważności wyrażona na piśmie, umowy ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do wydzielonego lokalu. Na nabywcę przechodzi z chwilą zawarcia takiej umowy część wniesionego wkładu budowlanego, odpowiadająca stosunkowi powierzchni wydzielonego lokalu, do powierzchni lokalu z którego lokal wydzielono.”

10) w art. 17<sup>3</sup> ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrycia kosztów budowy lokalu przez wniesienie wkładu budowlanego według określonych w statucie spółdzielni zasad rozliczania kosztów budowy lokali i ustalania wkładów budowlanych.”,

11) w art. 17<sup>3</sup> ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przepis ust. 1 pkt 3 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, o której mowa w art. 17<sup>11</sup>, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.”;

12) w art. 17<sup>4</sup> po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 3, wynosi 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679 z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314).”;

13) po art. 17<sup>19</sup> dodaje się art. 17<sup>20</sup> w brzmieniu:

„Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze własnościowe prawo wyłączenie do lokalu, położonego w budynku wybudowanym na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed dniem 31 grudnia 2007 r.”

14) w art. 42 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Do dnia 31 grudnia 2007 r. spółdzielnia mieszkaniowa określi dla poszczególnych nieruchomości przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.”;

15) art. 46<sup>1</sup> otrzymuje brzmienie:

„W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe, spółdzielnie mieszkaniowe wolne są od obowiązku odprowadzenia do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal”.

**Art. 2.** W przypadku czynności, wymienionych w art. 41 ust. 4 ustawy, o której mowa w art.1, niezakończonych przed dniem 31 grudnia 2005 r., spółdzielnia może składać wnioski o refundację kosztów tych czynności do dnia 31 grudnia 2007 r.

**Art. 3. 1.** Jeżeli do dnia 31 grudnia 2007 r. spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i 42 ustawy, o której mowa w art. 1, a nie toczy się postępowanie w trybie art. 43 ust. 5 tej ustawy, sąd na wniosek osoby, której zgodnie z przepisami tej ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36 tej ustawy, prawo żądania przeniesienia na nią własności lokalu należącego do spółdzielni, orzeknie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu na zasadach określonych w art. 12, art. 17<sup>14</sup>, art. 17<sup>15</sup>, art. 39-43, art. 48 i art. 48<sup>1</sup> tej ustawy.

**2.** Postępowanie toczy się według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o zniesieniu współwłasności, z wyjątkiem art. 625. Koszty sądowe postępowania ponosi spółdzielnia.

**Art. 4.** Do oceny skutków zdarzeń prawnych stosuje się przepisy obowiązujące w dniu, w którym zdarzenia te nastąpiły.

**Art. 5. 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 tych zmian do Krajowego Rejestru Sądowego 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. 6.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

Celem projektowanej regulacji jest wprowadzenie rozwiązań, uwzględniających specyfikę spółdzielni mieszkaniowych wśród innych typów spółdzielni, wyrażającą się zwłaszcza w aspekcie demokratycznej kontroli członków nad działalnością spółdzielni i sprawowanego przez nich kierownictwa tej działalności. Projektowane unormowania stanowią próbę rozwiązania tych problemów organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, które najsilniej odczuwane są przez samych członków spółdzielni oraz osoby, niebędące członkami spółdzielni, uprawnione z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej.

Zamieszczenie tych regulacji poza ustawą – Prawo spółdzielcze, w ustawie specjalnej jaką jest ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych jest wyrazem uwzględnienia odmienności uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych działalności tego typu spółdzielni. Decyzja taka wynika także z przekonania, że w części ogólnej ustawy – Prawo spółdzielcze winny być zamieszczone regulacje ogólne, stanowiące wyraz zasad rządzących całym ruchem spółdzielczym, natomiast uregulowania szczegółowe, jeśli są odmienne dla poszczególnych rodzajów spółdzielni, posiadających odrębne ustawy regulujące ich działalność, winny być regulowane właśnie w tych odrębnych ustawach (taka zasada jest konsekwentnie realizowana w stosunku np. do banków spółdzielczych).

Kolejnym celem projektowanej regulacji jest wprowadzenie zmian legislacyjnych niezbędnych w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 42/02 (Dz. U. Nr 72, poz. 643), w szczególności w zakresie zasad przekształcania przysługujących członkom spółdzielni mieszkaniowych lokatorskich praw do lokali we własnościowe prawa do lokali lub odrębną własność lokali.

Kolejnym celem unormowania jest stworzenie mechanizmów promujących ustanawianie przez spółdzielnie mieszkaniowe w ramach ich działalności nakierowanej na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych odrębnej własności lokali, przy jednoczesnym zachowaniu w uzasadnionym zakresie możliwości ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Takie rozwiązanie pozwoli z jednej strony przybliżyć realizację przyjętego już przy tworzeniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych założenia o dążeniu do zastąpienia przez odrębną własność lokali prawa spółdzielczego własnościowego, z drugiej zaś strony pozwoli na uniknięcie trudności praktycznych, z jakimi przyszło się zmierzyć w okresie obowiązywania zakazu ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali (to jest w okresie obowiązywania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w jej tekście pierwotnym).

Zmiany w art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zmierzają do zapewnienia większego bezpośredniego udziału członków w sprawowaniu demokratycznej kontroli i kierownictwa nad działalnością spółdzielni, a także pełniejszej gwarancji realizacji prawa członków spółdzielni mieszkaniowej do udziału w obradach jej najwyższych organów. Oznacza to konieczność wprowadzenia krótkiego okresu sprawowania mandatu przez wybieranych na zebraniach grup członkowskich przedstawicieli maksymalnie 1 roku. Spowoduje to częstsze niż dotychczas weryfikację przedstawicieli, zahamuje proces wyalienowania się przedstawicieli od członków spółdzielni a w związku z tym tworzenia się patologicznych sytuacji.

Konieczne jest także, przy zachowaniu jako materii statutowej, wprowadzenie szczegółowej regulacji zasad powiadamiania członków o posiedzeniach organów, wprowadzenie ustawowej regulacji minimalnych obowiązków spółdzielni w zakresie ogłaszania o tych posiedzeniach.

Wprowadzenie przepisu art. 3<sup>1</sup> ma na celu dostosowanie do specyficznych potrzeb spółdzielni mieszkaniowej zawartej w art. 18 ustawy – Prawo

spółdzielcze regulacji prawa członka do dostępu do dokumentów spółdzielni i dotyczących jej informacji, a więc przede wszystkim wzmocnienie tego uprawnienia poprzez przyznanie członkowi w miejsce prawa wglądu do dokumentów, prawa otrzymywania ich kserokopii (co pozwoli uniknąć formalnego jedynie charakteru istniejącego obecnie uprawnienia, wynikającego z faktu skomplikowania i obszerności dokumentów, w szczególności umów dotyczących realizacji inwestycji prowadzonych przez spółdzielnię) a także poprzez wyraźne sprecyzowanie ograniczeń dostępu i podstaw odmowy udzielenia przez spółdzielnię żądanej przez członka informacji. Jednocześnie projektowana regulacja ma na celu ochronę prywatnej sfery życia członków spółdzielni, bardzo wrażliwej w przypadku spółdzielni mieszkaniowej, zaspokajającej potrzeby mieszkaniowe członków i w związku z tym dysponującej informacjami m. in. o życiu rodzinnym i sytuacji majątkowej. Ochrona ta realizowana jest poprzez wyraźne wyłączenie dostępu członka do dokumentów dotyczących innego członka spółdzielni lub innej osoby uprawnionej do lokalu w spółdzielni.

Projektowany art. 3<sup>2</sup> zmierza do zapewnienia rzeczywistej niezawisłości członków spółdzielni działających w jej organach innych niż zarząd od organu zarządzającego spółdzielni mieszkaniowej.

Regulacja zawarta w art. 3<sup>3</sup> zmierza do wzmocnienia kontroli nad działalnością spółdzielni mieszkaniowych w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, poprzez wprowadzenie kontroli sprawowanej przez ministra właściwego do spraw budownictwa. Jednocześnie dla uniknięcia tworzenia nadmiernie obciążających dla spółdzielni instrumentów kontrolnych, wprowadzono rozwiązanie w postaci zwolnienia spółdzielni, która poddała się badaniu przeprowadzanemu przez ministra właściwego do spraw budownictwa od obowiązku poddania się lustracji za okres objęty badaniem (art. 3<sup>3</sup> ust. 5).

Zmiana treści art. 4 ust. 7 i 8, które to przepisy dotyczą zasad powiadamiania przez spółdzielnię o zmianie wysokości opłat i kwestionowania

podwyżki, polega na przedłużeniu do trzech miesięcy okresu wyprzedzenia z jakim spółdzielnia obowiązana jest poinformować uprawnionych do lokali o podwyżce opłat oraz na doprecyzowaniu sposobu kwestionowania wysokości podwyżki, który rodził poważne wątpliwości interpretacyjne. Niekiedy bowiem dotychczasowy zapis interpretowany był mylnie jako ustanowienie możliwości zaskarżania uchwał innych organów spółdzielni niż walne zgromadzenie lub zebranie przedstawicieli (jeśli dotyczyły one wysokości opłat), bez jednoczesnego wskazania trybu takiego zaskarżania.

Dodanie w art. 4 ust. 9-12 stanowi realizację wyrażanego wielokrotnie przez członków spółdzielni i osoby uprawnione do lokali w spółdzielni postulatu uregulowania kwestii obowiązku uiszczania opłat w okresie sporu co do wysokości opłat, istniejącego pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową i osobą uprawnioną do lokalu.

Zmiany w zakresie przepisów art. 11<sup>1</sup> i 12 zakładają, że przepisy dotychczasowe, nakazujące członkowi spółdzielni, uprawnionemu z tytułu lokatorskiego prawa do lokalu, a ubiegającemu się o jego przekształcenie na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub o przeniesienie na niego odrębnej własności tego lokalu nie były skonstruowane prawidłowo. Nakazywały one członkowi, oprócz dokonania spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym spłaty odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, dokonania uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku, spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu pożyczek i kredytów zaciągniętych na sfinansowanie remontów nieruchomości oraz spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, także dokonanie wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Regulacja ta nie była spójna, dopuszczała sprzeczności w obrębie systemu prawnego, które winny być z niego eliminowane. Regulacja dotychczasowa była także

w konsekwencji krzywdząca dla członków spółdzielni uprawnionych z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a ponadto nie sprzyjała procesowi przechodzenia od lokatorskiego prawa do lokalu do innych form korzystania z lokali w spółdzielni mieszkaniowej, lepiej chroniących interesy uprawnionych, to jest spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a przede wszystkim odrębnej własności. Przejście do odrębnej własności jako podstawowej formy korzystania z lokali jest, jak wskazano na wstępie, jednym z podstawowych założeń, które legły u podstaw tworzenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wewnętrzna sprzeczność dotychczasowej regulacji polega na tym, że członek uprawniony z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy 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, przy czym jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu, członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. Przy przekształceniu przysługującego mu prawa, dokonuje spłaty wszystkich opisanych powyżej powinności. Dotychczasowa regulacja nakazywała mu ponadto, po pokryciu całości kosztów poniesionych przez spółdzielnię w związku budową, spłatą kredytu, remontem, modernizacją, eksploatacją lokalu, dokonanie wpłaty różnicy między wartością rynkową lokalu a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym. Brak jest jednak jakiegokolwiek gospodarczej podstawy do takiego dodatkowego świadczenia na rzecz spółdzielni, które w istocie pozwalałoby na wzbogacanie spółdzielni kosztem członków uprawnionych z tytułu lokatorskiego prawa do lokalu. Istotą spółdzielczego współdziałania w ramach spółdzielni mieszkaniowej jest pokrywanie przez członków wszystkich zobowiązań spółdzielni związanych z budową, całości kosztów budowy, poniesionych przez spółdzielnię,

a przypadających na ich lokale; brak jest natomiast podstawy do obciążania członków, którzy te kwoty już spłacili obowiązkiem dodatkowym – wpłaty różnicy między wartością rynkową a wkładem mieszkaniowym, obejmującym całość poniesionych przez spółdzielnię kosztów budowy wraz ze spłatą kredytu. Dlatego też projektowana regulacja prowadzi do pełniejszej realizacji postulatów zupełności i niesprzeczności systemu prawnego.

Realizacji tych samych założeń sprzyja skreślenie przepisu art. 46<sup>1</sup>, regulującego przeznaczenie kwot uzyskiwanych ze spłaty tej różnicy.

Konieczne stało się też wprowadzenie regulacji, umożliwiającej spółdzielniom mieszkaniowym wprowadzenie w ich statutach bardziej korzystnych dla członka zasad przekształcania lokatorskich praw do lokali na własnościowe lub odrębną własność, stanowiące wyraz dążenia do prymatu przepisów o charakterze dyspozytywnym (względnieobowiązujących) nad przepisami bezwzględnieobowiązującymi w obrębie regulacji z zakresu prawa cywilnego.

Zmiana przepisu art. 17<sup>2</sup> ust. 5 podyktowana była koniecznością uwzględnienia wskazań płynących z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 42/02 (Dz. U. Nr 72, poz. 643), w którym uznał on przepis w dotychczasowym brzmieniu za sprzeczny z konstytucją w zakresie w jakim wyłączał możliwość zbycia części lokalu stanowiącego przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa, spełniającej wymagania odrębnego lokalu. Ponieważ zbycie takiej części lokalu nie mogło być dokonane bez ustanowienia przez spółdzielnię nowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przeniesienie konstytutywne), konieczne było uregulowanie sposobu dokonania takiej czynności. Realizacją wskazań powołanego wyroku Trybunału Konstytucyjnego jest także regulacja dotycząca art. 17<sup>3</sup>, dająca możliwość ustalenia wysokości wkładu budowlanego i wypełniająca lukę powstała w wyniku utraty mocy przepisu art. 17<sup>3</sup> ust. 1 pkt 1 i ust. 2.

Wyrazem dążenia do równego traktowania członków spółdzielni jest wprowadzenie ograniczenia wysokości wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy zbycia ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, analogicznego jak w przypadkach przeniesienia odrębnej własności lokalu na dotychczasowego uprawnionego do lokalu z tytułu innego prawa.

Dodanie art. 11<sup>1</sup> ust. 1<sup>2</sup> oraz art. 17<sup>20</sup> jest wyrazem dążenia do pełniejszej realizacji założenia o stopniowym zastępowaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawem odrębnej własności lokalu, przy jednoczesnym zachowaniu możliwości ustanawiania tego prawa w zakresie niezbędnym do niezakłóconego funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych i realizacji praw i interesów ich członków, którzy zawarli lub zamierzają w przyszłości zawrzeć umowy o budowę. Projektowany art. 42 ust. 1 stanowi realizację zarówno wskazań wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 42/02 (Dz. U. Nr 72, poz. 643) jak i postulatów członków spółdzielni mieszkaniowych, domagających się jednoznacznego określenia terminu w jakim spółdzielnie obowiązane będą określić dla poszczególnych nieruchomości przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

### **Skutki prawne, społeczne i gospodarcze projektowanej regulacji**

Projektowana ustawa ma duże znaczenie dla spółdzielni mieszkaniowych oraz ich członków. Sprzyja ona zwiększeniu ilości zawieranych umów o przeniesienie własności lokali, zawieranych między spółdzielnią i jej członkami, także dzięki nakazaniu określenia przez spółdzielnie do końca 2007r. przedmiotu odrębnej własności we wszystkich nieruchomościach. Ustawa sprzyja także nabywaniu przez uprawnionych z tytułu lokatorskiego prawa do lokalu własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności, co sprzyja trwałemu uregulowaniu stosunków mieszkaniowych tej grupy członków spółdzielni.

Uzyskanie prawa własności lokalu, a tym samym prawa dysponowania posiadanym lokalem na drodze sprzedaży, zamiany, darowizny, przez wielu członków, dotychczas tego pozbawionych, powinno z kolei wpłynąć na znaczące ożywienie rynku nieruchomości.

### **Skutki finansowe projektowanej regulacji**

Brak bezpośrednich skutków dla dochodów i wydatków budżetu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Niewielkie zmniejszenie dochodów budżetu Państwa mogłoby wynikać z rezygnacji, w związku uchynieniem art. 12 ust. 1 pkt 5 i art. 46<sup>1</sup> wpływów z wpłat części różnicy między zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym a wartością rynkową lokalu, związanych z wykupem mieszkań lokatorskich, na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal. Jednakże praktyczne zahamowanie tej formy przekształceń w związku z bardzo niekorzystną dla członków regulacją powodowało w konsekwencji zahamowanie wpływów z tego tytułu. Zostaną one jednak zrekompensowane zwiększonymi wpływami, jakich należy spodziewać się w związku z ożywieniem rynku obrotu mieszkaniami spółdzielczymi.

Brak bezpośredniego wpływu na rynek pracy. Włączenie większej liczby lokali do obrotu rynkowego może jednak korzystnie wpłynąć na mobilność ludności poszukującej pracy w regionach o mniejszym bezrobociu, jak również zwiększone zapotrzebowanie na materiały budowlane i usługi remontowe.

Brak bezpośrednich skutków dla konkurencyjności gospodarki i przedsiębiorczości.

Brak bezpośredniego wpływu na sytuację i rozwój regionalny.

### **Stosunek projektowanej regulacji do prawa wspólnotowego Unii Europejskiej**

Projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.