

Dz. U. 2023 poz. 28

U S T A W A

z dnia 4 listopada 2022 r.

**o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości
należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji
inwestycji mieszkaniowych**

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. Ustawa określa zasady:

- 1) współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2) zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Art. 2. 1. Inwestycją mieszkaniową w rozumieniu ustawy jest realizowane przez członków kooperatywy mieszkaniowej albo przez spółdzielnię mieszkaniową przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków tej kooperatywy mieszkaniowej albo członków tej spółdzielni mieszkaniowej, lub własnych lub przysposobionych dzieci tych członków, oraz osób z nimi zamieszkujących, polegające na:

- 1) nabyciu nieruchomości gruntowej i wybudowaniu na niej co najmniej jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub
- 2) nabyciu nieruchomości gruntowej i wybudowaniu na niej budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jeżeli łączna liczba samodzielnych lokali mieszkalnych w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 oraz z 2023

Opracowano na
podstawie: t.j.
Dz. U. z 2025 r.
poz. 9.

r. poz. 1688), zwanych dalej „lokalami mieszkalnymi”, lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu, jest większa niż dwa, lub

- 3) nabyciu nieruchomości gruntowej zabudowanej co najmniej jednym budynkiem oraz przeprowadzeniu robót budowlanych, po których zakończeniu częściami składowymi tej nieruchomości będą budynek albo budynki:
 - a) obejmujące lokale mieszkalne lub
 - b) mieszkalne jednorodzinne, w których nie wyodrębniono lokalu – jeżeli łączna liczba tych lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu, będzie większa niż dwa.

2. Przez nabycie nieruchomości gruntowej rozumie się również nabycie nieruchomości gruntowej przed dniem zawarcia umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej, jeżeli nabywca tej nieruchomości stanie się stroną tej umowy.

3. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) członkach kooperatywy mieszkaniowej – rozumie się przez to strony umowy, o której mowa w art. 5;
- 2) sprzedaży budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu – rozumie się przez to przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości gruntowej wraz z tym budynkiem.

Art. 3. Zakończenie inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu ustawy następuje w dniu:

- 1) w którym można przystąpić do użytkowania ostatniego budynku mieszkalnego objętego inwestycją mieszkaniową – w przypadku inwestycji mieszkaniowej, z którą jest związany obowiązek zawiadomienia, o którym mowa w art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222 i 1847), lub obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, o którym mowa w art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 2) zakończenia robót budowlanych wskazanym w protokole odbioru końcowego, o którym mowa w art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. –

Prawo budowlane, dotyczącym odbioru ostatnich robót budowlanych, po których zakończeniu będą użytkowane lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 3.

Rozdział 2

Kooperatywy mieszkaniowe

Art. 4. 1. Członkowie kooperatywy mieszkaniowej współdziałają w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej.

2. Kooperatywę mieszkaniową tworzy co najmniej trzech członków. Członkiem kooperatywy mieszkaniowej może być wyłącznie osoba fizyczna.

Art. 5. 1. Zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej określa:

- 1) umowa kooperatywy mieszkaniowej albo
- 2) umowa spółki cywilnej.

2. Umowę określającą zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej zawiera się w formie aktu notarialnego.

Art. 6. 1. Umowa kooperatywy mieszkaniowej określa co najmniej:

- 1) przedmiot inwestycji mieszkaniowej, o którym mowa w art. 2 ust. 1;
- 2) planowaną w ramach inwestycji mieszkaniowej liczbę lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu;
- 3) zasady finansowania inwestycji mieszkaniowej;
- 4) zasady rozliczenia inwestycji mieszkaniowej;
- 5) sposób prowadzenia spraw i podejmowania decyzji;
- 6) zasady reprezentacji;
- 7) zasady przystąpienia do umowy oraz zasady odstąpienia od umowy;
- 8) czas trwania umowy;
- 9) zasady rozwiązania umowy.

2. Strony umowy kooperatywy mieszkaniowej ponoszą solidarną odpowiedzialność za zobowiązania związane z realizacją inwestycji mieszkaniowej.

Art. 7. Zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej może określać umowa spółki cywilnej, jeżeli:

- 1) wspólnym celem gospodarczym, do którego na podstawie tej umowy są zobowiązane dążyć strony, jest realizacja inwestycji mieszkaniowej;
- 2) w umowie tej określono:
 - a) przedmiot inwestycji mieszkaniowej, o którym mowa w art. 2 ust. 1,
 - b) planowaną w ramach inwestycji mieszkaniowej liczbę lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu,
 - c) wielkości udziałów stron umowy w majątku wspólnym w przypadku rozwiązania spółki;
- 3) nazwa tej spółki zawiera określenie „kooperatywa mieszkaniowa”.

Art. 8. Do umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej załącza się:

- 1) informację, że do współdziałania na podstawie tej umowy nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695), w szczególności że środki pieniężne wpłacane na poczet realizacji tej umowy nie są objęte ochroną przewidzianą w tej ustawie;
- 2) oświadczenia stron tej umowy o zapoznaniu się z informacją, o której mowa w pkt 1.

Art. 9. 1. W przypadku gdy liczba stron umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej zmniejszy się do dwóch, umowa wygasa po upływie sześciu miesięcy od dnia, w którym nastąpiło to zmniejszenie, chyba że przed upływem tego terminu liczba stron umowy zwiększy się do co najmniej trzech.

2. W przypadku gdy do zmniejszenia liczby stron umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej dojdzie w wyniku śmierci strony, przepisu ust. 1 nie stosuje się.

Art. 10. Wydatki ponoszone w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej członkowie kooperatywy mieszkaniowej pokrywają za

pośrednictwem rachunku powierniczego, o którym mowa w art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 1646, 1685 i 1863), chyba że w umowie określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej określono inne zasady pokrywania tych wydatków.

Art. 11. 1. Niezwłocznie po zakończeniu inwestycji mieszkaniowej:

- 1) członkowie kooperatywy mieszkaniowej występują z wnioskiem o podział nieruchomości w celu zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – w przypadku inwestycji mieszkaniowej obejmującej budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 2) ustanawia się na rzecz członków kooperatywy mieszkaniowej odrębną własność lokali na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – w przypadku inwestycji mieszkaniowej obejmującej lokale.

2. Podział nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, może nastąpić niezależnie od istnienia i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepis art. 95 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222 i 1717) stosuje się.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przez członka kooperatywy mieszkaniowej rozumie się również:

- 1) własne lub przysposobione dziecko członka kooperatywy mieszkaniowej;
- 2) spadkobiercę członka kooperatywy mieszkaniowej.

Rozdział 3

Zasady zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych

Art. 12. 1. W celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych rada gminy może podjąć uchwałę o zbyciu nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości wyłącznie członkom kooperatyw mieszkaniowych działających na podstawie umów określających zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej oraz spółdzielniom mieszkaniowym.

2. Zbycie nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowej, zwane dalej „zbyciem nieruchomości”, następuje w drodze sprzedaży w formie przetargu pisemnego ograniczonego.

3. Podejmując uchwałę, o której mowa w ust. 1, rada gminy może wyrazić zgodę na:

- 1) ograniczenie przetargu do członków tych kooperatyw mieszkaniowych i do tych spółdzielni mieszkaniowych, których przynajmniej 2/3 członków na dzień złożenia oferty stanowią osoby, które ukończyły nie więcej niż czterdzieści lat oraz:
 - a) pozostają w związku małżeńskim lub wychowują co najmniej jedno własne lub przysposobione małoletnie dziecko lub
 - b) samotnie wychowują co najmniej jedno własne lub przysposobione małoletnie dziecko;
- 2) zaliczenie na poczet ceny nieruchomości:
 - a) ceny lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu, objętych inwestycją mieszkaniową realizowaną z wykorzystaniem tej nieruchomości, przeznaczonych do sprzedaży gminie,
 - b) należności z tytułu najmu gminie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu, objętych inwestycją mieszkaniową realizowaną z wykorzystaniem tej nieruchomości;
- 3) rozłożenie ceny nieruchomości na raty;
- 4) umorzenie niezapłaconej części rozłożonej na raty ceny nieruchomości przypadającej na właściciela lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu, objętych inwestycją mieszkaniową realizowaną z wykorzystaniem tej nieruchomości, zwane dalej „bonifikatą”.

4. W uchwale, o której mowa w ust. 1, rada gminy określa dodatkowo zasady zbycia nieruchomości, które obejmują:

- 1) wymagania dotyczące inwestycji mieszkaniowej realizowanej z wykorzystaniem tej nieruchomości w zakresie nieuregulowanym aktami prawa miejscowego, w tym wymagania, których niespełnienie skutkuje:
 - a) możliwością wykonania przez gminę prawa odkupu,
 - b) zastosowaniem kar umownych;
- 2) szczegółowe zasady wykonywania prawa odkupu, w szczególności sposób i termin zawiadomienia właściciela o planowanym przez gminę terminie wykonania prawa odkupu;
- 3) wysokość kar umownych nieprzewyższających 20 % wartości inwestycji mieszkaniowej oraz zasady i termin ich stosowania, w tym procedurę wezwania członków kooperatywy mieszkaniowej do usunięcia naruszeń;
- 4) okres spłaty rat – w przypadku wyrażenia zgody na rozłożenie ceny nieruchomości na raty.

5. Okres spłaty rat nie może być krótszy niż pięć lat i dłuższy niż dwadzieścia lat, licząc od dnia zbycia nieruchomości.

6. Informacje o zgodach wyrażonych przez radę gminy na podstawie ust. 3 oraz o zasadach, o których mowa w ust. 4, zamieszcza się w ogłoszeniu o przetargu.

Art. 13. 1. W przetargu, o którym mowa w art. 12 ust. 2, oferty mogą składać wyłącznie:

- 1) członkowie kooperatyw mieszkaniowych oraz
- 2) spółdzielnie mieszkaniowe.

2. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

- 1) w przypadku członków kooperatywy mieszkaniowej – spełnienie łącznie następujących przesłanek:
 - a) członkowie kooperatywy mieszkaniowej, składając ofertę, działają na podstawie umowy określającej zasady współdziałania członków tej kooperatywy mieszkaniowej,
 - b) żadna ze stron umowy określającej zasady współdziałania członków tej kooperatywy mieszkaniowej nie jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości nabytej w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez członków tej kooperatywy mieszkaniowej;

2) w przypadku spółdzielni mieszkaniowej – spełnienie łącznie następujących przesłanek:

- a) spółdzielnia mieszkaniowa nie jest ani nie była właścicielem, współwłaścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości,
- b) spółdzielnia mieszkaniowa nie zrealizowała ani nie jest w trakcie realizacji inwestycji mieszkaniowej lub innego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego,
- c) członkami spółdzielni mieszkaniowej są wyłącznie osoby fizyczne;

3) spełnienie przesłanki, o której mowa w art. 12 ust. 3 pkt 1 – w przypadku wyrażenia przez radę gminy zgody, o której mowa w art. 12 ust. 3 pkt 1.

3. Dodatkowym warunkiem przystąpienia do przetargu jest złożenie oświadczenia, zgodnie z którym w przypadku, gdy składający ofertę zostanie ustalony jako nabywca nieruchomości, nabycie nieruchomości następuje w ramach inwestycji mieszkaniowej obejmującej lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne, w których nie wyodrębniono lokalu, w łącznej liczbie nie większej niż wskazana w ofercie nabywcy tej nieruchomości.

4. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 3, składają członkowie kooperatywy mieszkaniowej, a w przypadku spółdzielni mieszkaniowej – członkowie zarządu tej spółdzielni.

Art. 14. 1. W ofercie wskazuje się łączną liczbę lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu, które zostaną objęte inwestycją mieszkaniową realizowaną z wykorzystaniem nieruchomości nabytej w przetargu, o którym mowa w art. 12 ust. 2.

2. W przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 2 pkt 1, łączna liczba lokali lub budynków, o których mowa w ust. 1, wskazywana w ofercie nie może być większa niż suma:

- 1) stron umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej dołączonej do oferty;
- 2) tych lokali i budynków przeznaczonych do sprzedaży lub najmu gminie – w przypadku gdy przewiduje się taką sprzedaż lub taki najem.

3. Do oferty dołącza się:

- 1) oświadczenie, o którym mowa w art. 13 ust. 3;
- 2) w przypadku członków kooperatywy mieszkaniowej:

- a) oświadczenia tych członków o spełnieniu przesłanek, o których mowa w art. 13 ust. 2 pkt 1,
 - b) oświadczenia przynajmniej 2/3 tych członków o spełnianiu przez nich przesłanki, o której mowa w art. 12 ust. 3 pkt 1 – w przypadku wyrażenia przez radę gminy zgody, o której mowa w art. 12 ust. 3 pkt 1,
 - c) kopię umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej,
 - d) kopię dokumentu:
 - określającego przewidywaną wielkość udziału we współwłasności nieruchomości każdego członka kooperatywy mieszkaniowej – w przypadku gdy wielkości udziałów nie wynikają z umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej,
 - poświadczającego umocowanie osoby albo osób reprezentujących członków kooperatywy mieszkaniowej w przetargu do działania w imieniu członków tej kooperatywy;
- 3) w przypadku spółdzielni mieszkaniowej:
- a) oświadczenie członków zarządu tej spółdzielni o spełnieniu przez tę spółdzielnię mieszkaniową przesłanek, o których mowa w art. 13 ust. 2 pkt 2,
 - b) oświadczenia przynajmniej 2/3 członków tej spółdzielni o spełnianiu przez nich przesłanki, o której mowa w art. 12 ust. 3 pkt 1 – w przypadku wyrażenia przez radę gminy zgody, o której mowa w art. 12 ust. 3 pkt 1,
 - c) kopię dokumentu:
 - określającego przewidywaną wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu mieszkalnego,
 - poświadczającego umocowanie osoby albo osób reprezentujących spółdzielnię mieszkaniową w przetargu do działania w imieniu tej spółdzielni.

Art. 15. Zbycie nieruchomości członkom kooperatywy mieszkaniowej następuje na rzecz wszystkich stron umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej.

Art. 16. 1. Umowa sprzedaży nieruchomości, o której mowa w art. 12 ust. 2, zawiera informację o:

- 1) wskazanej w ofercie nabywcy tej nieruchomości łącznej liczbie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu, które zostaną objęte inwestycją mieszkaniową realizowaną z wykorzystaniem tej nieruchomości;
- 2) terminie zakończenia inwestycji mieszkaniowej realizowanej z wykorzystaniem tej nieruchomości nie dłuższym niż pięć lat, licząc od dnia zbycia nieruchomości.

2. W przypadku gdy termin, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie mógł być dotrzymany z przyczyn niezależnych od nabywcy nieruchomości, strony umowy sprzedaży tej nieruchomości mogą określić inny termin zakończenia inwestycji mieszkaniowej, jednak nie dłuższy niż siedem lat, licząc od dnia zbycia tej nieruchomości.

3. W przypadku inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez spółdzielnię mieszkaniową okresu od dnia zbycia nieruchomości do dnia zakończenia tej inwestycji mieszkaniowej nie wlicza się do okresu, po którego upływie ustaje członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej w związku z przyczyną, o której mowa w art. 3 ust. 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558).

Art. 17. 1. Zaliczeniu na poczet ceny nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowej może podlegać, na zasadach i w terminie określonych w umowie sprzedaży tej nieruchomości:

- 1) cena objętego tą inwestycją mieszkaniową lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu, podlegających sprzedaży gminie;

2) należność z tytułu najmu gminie objętego tą inwestycją mieszkaniową lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu.

2. W przypadku najmu gminie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1 pkt 2, stawka czynszu najmu naliczonego gminie nie może przekroczyć stawki czynszu określonej zgodnie z art. 7c ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304).

3. Do podnajmu przez gminę lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1 pkt 2, nie stosuje się przepisów art. 20 ust. 2b i 2c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Art. 18. 1. W przypadku rozłożenia na raty ceny nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowej:

- 1) wierzytelność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki;
- 2) spłata ceny jest dokonywana w równych ratach kapitałowych albo równych ratach kapitałowo-odsetkowych;
- 3) pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży tej nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie;
- 4) niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

2. W uchwale, o której mowa w art. 12 ust. 1, rada gminy, określając zasady, o których mowa w art. 12 ust. 4, może ustalić niższą stopę procentową niż stopa procentowa, o której mowa w ust. 1 pkt 4.

Art. 19. 1. Zbycie nieruchomości następuje z zastrzeżeniem prawa odkupu.

2. Umowa sprzedaży nieruchomości, o której mowa w art. 12 ust. 2, wskazuje, że wykonanie przez gminę prawa odkupu może nastąpić w przypadku:

- 1) niewykorzystania tej nieruchomości do realizacji inwestycji mieszkaniowej albo niezakończenia inwestycji mieszkaniowej realizowanej z wykorzystaniem tej nieruchomości;
- 2) objęcia inwestycją mieszkaniową zrealizowaną z wykorzystaniem tej nieruchomości większej łącznej liczby lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu, niż wskazana w umowie sprzedaży nieruchomości;
- 3) niespełnienia wymagań określonych przez radę gminy na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 1 lit. a.

3. Bieg terminu, o którym mowa w art. 593 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 i 1237), rozpoczyna się od dnia następującego po dniu upływu terminu zakończenia inwestycji mieszkaniowej określonego w umowie zgodnie z art. 16 ust. 1 pkt 2 albo ust. 2.

4. Umowa sprzedaży nieruchomości, o której mowa w art. 12 ust. 2, może wskazywać, że prawo odkupu przysługuje gminie również w stosunku do:

- 1) udziału w zbywanej nieruchomości lub
- 2) nieruchomości wydzielonej ze zbywanej nieruchomości.

5. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odkupu stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

Art. 20. 1. Warunkiem rozłożenia na raty ceny nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowej jest realizacja inwestycji mieszkaniowej w celu ustanowienia na rzecz członków tej spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych objętych tą inwestycją mieszkaniową.

2. W okresie spłaty rat ceny nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowej:

- 1) wynajmowanie, z wyjątkiem najmu gminie, wdzierżawienie, z wyjątkiem dzierżawy społecznej agencji najmu, o której mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 i 1635), lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub ich części lub użyczenie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- 2) zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub ich części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych
- przez członka spółdzielni mieszkaniowej, na którego rzecz ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wymaga zgody spółdzielni mieszkaniowej; przepisu art. 9 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nie stosuje się.

Art. 21. 1. Zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego objętego inwestycją mieszkaniową zrealizowaną z wykorzystaniem nieruchomości zbytej z gminnego zasobu nieruchomości, do którego członkowi spółdzielni mieszkaniowej przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, następuje na zasadach określonych w art. 12 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Zawarcie umowy, o której mowa w ust. 1, następuje nie wcześniej niż po zapłacie przez spółdzielnię mieszkaniową ceny nieruchomości nabytej z gminnego zasobu nieruchomości w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej.

Art. 22. 1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego objętego inwestycją mieszkaniową zrealizowaną z wykorzystaniem nieruchomości zbytej z gminnego zasobu nieruchomości:

- 1) spółdzielnia mieszkaniowa do dnia spłaty ceny tej nieruchomości może ogłosić przetarg na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, z uwzględnieniem art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 2) termin na ogłoszenie przetargu, o którym mowa w art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, biegnie od dnia spłaty ceny tej nieruchomości.

2. W przypadku ogłoszenia przetargu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, spółdzielnia mieszkaniowa zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni mieszkaniowej z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię mieszkaniową kredytu na sfinansowanie kosztów

budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisu art. 11 ust. 2 i 2¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nie stosuje się.

3. Wkład mieszkaniowy uzyskiwany od członka spółdzielni mieszkaniowej obejmującego lokal mieszkalny w wyniku rozstrzygnięcia przetargu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, nie może być niższy od zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego zwracanego osobie uprawnionej zgodnie z ust. 2.

4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego albo jego wniesionej części staje się wymagalne z dniem opróżnienia lokalu mieszkalnego, do którego spółdzielcze lokatorskie prawo wygasło.

Art. 23. 1. W przypadku wyrażenia na podstawie art. 12 ust. 3 pkt 4 zgody na udzielenie bonifikaty pierwszy właściciel lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu, objętych inwestycją mieszkaniową zrealizowaną z wykorzystaniem nieruchomości, której dotyczy ta zgoda, może wystąpić do organu wykonawczego gminy z wnioskiem o udzielenie bonifikaty po upływie co najmniej 2/3 okresu spłaty ceny tej nieruchomości i spłacie co najmniej 2/3 ceny nieruchomości przypadającej na właściciela tego lokalu albo budynku.

2. Pierwszy właściciel lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1, może wystąpić do organu wykonawczego gminy z wnioskiem o udzielenie bonifikaty przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 1, jeżeli:

- 1) od dnia zakończenia inwestycji mieszkaniowej upłynęło co najmniej pięć lat;
- 2) należności przypadające na właściciela tego lokalu albo budynku z tytułu rozłożenia ceny nieruchomości na raty były spłacane terminowo;
- 3) uiścił różnicę między sumą spłaconych należności z tytułu rozłożenia ceny nieruchomości na raty przypadających na właściciela tego lokalu albo budynku a kwotą odpowiadającą 2/3 ceny tej nieruchomości przypadającej na właściciela tego lokalu albo budynku.

3. Do wniosku o udzielenie bonifikaty, oprócz składanych w przypadku bonifikaty udzielanej jako pomoc *de minimis* zaświadczeń, oświadczenia oraz informacji, o których mowa w art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r.

o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 702 oraz z 2024 r. poz. 1635), dołącza się:

- 1) oświadczenie właściciela lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1, o spełnieniu warunków udzielenia bonifikaty, o których mowa w ust. 5;
- 2) kopię umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej obowiązującej na dzień zakończenia inwestycji mieszkaniowej – w przypadku gdy lokal mieszkalny albo budynek mieszkalny jednorodzinny, o których mowa w ust. 1, był objęty inwestycją mieszkaniową realizowaną przez członków kooperatywy mieszkaniowej.

4. W przypadku śmierci pierwszego właściciela lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1, z wnioskiem o udzielenie bonifikaty może wystąpić jego spadkobierca.

5. Organ wykonawczy gminy udziela bonifikaty, jeżeli:

- 1) w dniu złożenia wniosku o udzielenie bonifikaty wnioskodawca był właścicielem lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1;
- 2) inwestycją mieszkaniową zostały objęte lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne, w których nie wyodrębniono lokalu, w łącznej liczbie nie większej niż wskazana w umowie sprzedaży nieruchomości, o której mowa w art. 12 ust. 2;
- 3) inwestycja mieszkaniowa została zakończona przez członków kooperatywy mieszkaniowej albo spółdzielnię mieszkaniową przed upływem pięciu lat od dnia zbycia nieruchomości;
- 4) zostały spełnione wymagania określone przez radę gminy na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 1 lit. a;
- 5) do dnia złożenia wniosku o udzielenie bonifikaty:
 - a) grunt nie był wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej,
 - b) w budynku objętym inwestycją mieszkaniową nie wyodrębniono innych lokali niż lokale mieszkalne,
 - c) nie dokonano zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1, lub

ich części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych,

- d) nie wynajęto lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1, lub ich części, z wyjątkiem najmu tego lokalu albo budynku gminie,
- e) nie wydzierżawiono lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1, lub ich części, z wyjątkiem dzierżawy tego lokalu albo budynku społecznej agencji najmu, o której mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
- f) nie użyczono lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 3, przez członka kooperatywy mieszkaniowej rozumie się również spadkobiercę członka kooperatywy mieszkaniowej.

7. Warunku udzielenia bonifikaty, o którym mowa w ust. 5 pkt 5 lit. a, nie stosuje się w przypadku, gdy pierwszym właścicielem lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1, jest spółdzielnia mieszkaniowa, a nieruchomość gruntowa była wykorzystywana do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni oraz osób z nimi zamieszkujących przez dostarczanie członkom lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu, oraz zarządzanie tymi lokalami lub budynkami.

8. Jeżeli w lokalu mieszkalnym albo budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o których mowa w ust. 1, jest prowadzona działalność gospodarcza, bonifikata w zakresie przypadającym na ten lokal albo budynek mieszkalny jednorodzinny, o których mowa w ust. 1, jest udzielana jako pomoc *de minimis* na zasadach określonych w przepisach Unii Europejskiej obowiązujących w tym zakresie.

9. (uchylony)

10. W przypadku gdy bonifikata jest udzielana jako pomoc *de minimis*, do wniosku spółdzielni mieszkaniowej o udzielenie bonifikaty dołącza się zaświadczenia, oświadczenia oraz informacje, o których mowa w art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących

pomocy publicznej, składane przez członków tej spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza.

11. Przed złożeniem wniosku o udzielenie bonifikaty spółdzielnia mieszkaniowa może zażądać od członka tej spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, którego dotyczy wniosek, złożenia oświadczenia o prowadzeniu w tym lokalu działalności gospodarczej albo oświadczenia o nieprowadzeniu w tym lokalu takiej działalności.

Art. 24. Oświadczenia, o których mowa w art. 13 ust. 3, art. 14 ust. 3 pkt 2 lit. a i b i pkt 3 lit. a i b oraz art. 23 ust. 3 pkt 1, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Art. 25. W przypadku gdy udzielono spółdzielni mieszkaniowej bonifikaty, w terminie trzech miesięcy od dnia jej udzielenia spółdzielnia ponownie rozlicza koszty budowy.

Art. 26. 1. Członkowie kooperatywy mieszkaniowej realizujący inwestycję mieszkaniową z wykorzystaniem nieruchomości zbytej z gminnego zasobu nieruchomości mogą przenieść całość praw i zobowiązań związanych z realizacją tej inwestycji na spółdzielnię mieszkaniową założoną wyłącznie przez tych członków kooperatywy mieszkaniowej oraz spełniającą przesłanki, o których mowa w art. 13 ust. 2 pkt 2.

2. Przeniesienie, o którym mowa w ust. 1, staje się skuteczne, jeżeli zostanie dokonane przez wszystkie strony umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej.

3. Spółdzielnia mieszkaniowa, o której mowa w ust. 1, niezwłocznie informuje o skutecznym przeniesieniu, o którym mowa w ust. 1, organ wykonawczy gminy.

Art. 27. 1. W okresie dwudziestu lat od dnia zbycia nieruchomości przysługuje gminie prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży tej nieruchomości

lub lokalu, lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu, objętych inwestycją mieszkaniową zrealizowaną z wykorzystaniem tej nieruchomości.

2. W przypadku wykonywania prawa pierwokupu cena sprzedaży ulega pomniejszeniu o kwotę stanowiącą równowartość niespłaconej części ceny nieruchomości przypadającej na sprzedawcę.

3. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku przenoszenia własności lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo z którym spółdzielnia mieszkaniowa zawarła umowę o budowę lokalu.

4. Prawo pierwokupu na zasadach określonych w ust. 1–3 przysługuje gminie również w stosunku do:

- 1) udziału w zbywanej nieruchomości lub
- 2) nieruchomości wydzielonej ze zbywanej nieruchomości.

Art. 28. 1. Ujawnieniu w księdze wieczystej podlega:

- 1) prawo odkupu, o którym mowa w art. 19 ust. 1;
- 2) prawo pierwokupu, o którym mowa w art. 27 ust. 1.

2. Podstawę wpisu do księgi wieczystej stanowi umowa sprzedaży nieruchomości, o której mowa w art. 12 ust. 2.

Art. 29. 1. Gmina zbywająca nieruchomość z gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowej informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o:

- 1) podjęciu uchwały, o której mowa w art. 12 ust. 1, ze wskazaniem:
 - a) powierzchni zbywanej nieruchomości,
 - b) informacji o zgodach wyrażonych przez radę gminy na podstawie art. 12 ust. 3, jeżeli zostały wyrażone;
- 2) ogłoszeniu przetargu, o którym mowa w art. 12 ust. 2;
- 3) rozstrzygnięciu przetargu, o którym mowa w art. 12 ust. 2, ze wskazaniem:

- a) liczby spółdzielni mieszkaniowych, które przystąpiły do przetargu, oraz kooperatyw mieszkaniowych, których członkowie przystąpili do przetargu,
- b) czy nabywcą nieruchomości jest spółdzielnia mieszkaniowa czy członkowie kooperatywy mieszkaniowej,
- c) liczby lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu, które zostaną objęte inwestycją mieszkaniową realizowaną z wykorzystaniem nieruchomości.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, gmina przekazuje w terminie trzydziestu dni od dnia:

- 1) podjęcia uchwały, o której mowa w art. 12 ust. 1 – w przypadku informacji, o których mowa w ust. 1 pkt 1;
- 2) ogłoszenia przetargu, o którym mowa w art. 12 ust. 2 – w przypadku informacji, o których mowa w ust. 1 pkt 2;
- 3) rozstrzygnięcia przetargu, o którym mowa w art. 12 ust. 2 – w przypadku informacji, o których mowa w ust. 1 pkt 3.

Art. 30. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym rozdziale do zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 4

Przepisy zmieniające i przepis końcowy

Art. 31–35. (pominięte)¹⁾

Art. 36. W przypadku:

- 1) zmiany umowy kredytu, o którym mowa w art. 2 pkt 7 ustawy zmienianej w art. 35, polegającej na podwyższeniu wkładu własnego kredytobiorcy,

¹⁾ Zamieszczone w obwieszczeniu Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 grudnia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 9).

2) wcześniejszej spłaty części kredytu, o którym mowa w art. 2 pkt 7 ustawy zmienianej w art. 35, do wysokości odpowiadającej podwyższeniu wkładu własnego kredytobiorcy

– w sposób zgodny z przepisami ustawy zmienianej w art. 35 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, dokonywanych na złożony do dnia 30 czerwca 2023 r. wniosek kredytobiorcy, któremu kredyt ten został udzielony przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, zmiana umowy kredytu oraz spłata jego części następują bez dodatkowych opłat.

Art. 37. Do wniosków o udzielenie kredytu, o którym mowa w art. 2 pkt 7 ustawy zmienianej w art. 35 w brzmieniu dotychczasowym, złożonych i nierozpatrzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 35 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 38. 1. Do spłat rodzinnych, o których mowa w art. 7 ustawy zmienianej w art. 35, wobec których zostało złożone zlecenie ich dokonania przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 35 w brzmieniu dotychczasowym.

2. W przypadkach, o których mowa w art. 36, do spłat rodzinnych, o których mowa w art. 7 ustawy zmienianej w art. 35, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 35 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 39. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 marca 2023 r.