Tekst ustawy przekazany do Senatu zgodnie z art. 52 regulaminu Sejmu

U S T A W A

z dnia 7 lipca 2017 r.

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze

Art. 1. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 oraz z 2015 r. poz. 201) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą”, lub która ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu, albo będąca założycielem spółdzielni.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa lub która ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.”,

c) po ust. 3 dodaje się ust. 3^1–3^3 w brzmieniu:

„3^1. Osobie, o której mowa w ust. 3, nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

3^2. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

3^3. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1.”,

2) po art. 3 dodaje się art. 3^1 w brzmieniu:

„Art. 3^1. 1. Rada nadzorcza podejmuje uchwałę o ustaniu członkostwa w terminie miesiąca od dnia powzięcia informacji o utracie przez członka spółdzielni spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu lub ekspektatywy albo o rozwiązaniu umów o budowę lokalu, o których mowa w art. 10 i art. 18.

2. W przypadkach określonych w art. 24^1 ust. 1 i art. 26 ust. 1, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do członkostwa właścicieli lokali, z uwzględnieniem art. 26 ust. 2.

3. Członkostwo w spółdzielni ustaje po upływie 12 miesięcy od dnia przyjęcia w poczet członków spółdzielni, jeżeli członek spółdzielni nie zawrze umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 10 lub art. 18, lub umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje z upływem 4 lat od dnia wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli w tym okresie nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu lub umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu.

5. Jeżeli członek spółdzielni posiada w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w tej spółdzielni rada nadzorcza podejmuje uchwałę, o której mowa w ust. 1, w terminie miesiąca od dnia powzięcia informacji o utracie ostatniego posiadanego tytułu prawnego do lokalu.

6. Do uchwały, o której mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy o uchwale o wykreśleniu członka ze spółdzielni, o której mowa w art. 24 § 4−10 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21, 996 i 1250 oraz z 2017 r. poz. 1089).”;

3) w art. 8^3:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1^1 w brzmieniu:

„1^1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.”,

b) w ust. 9 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się

wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków spółdzielni biorących udział w głosowaniu.”;

4) w art. 9 w ust. 1 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„W umowie tej spółdzielnia określa termin, po upływie którego członek spółdzielni może wystąpić z żądaniem zawarcia, na zasadach określonych w art. 12 ust. 1, umowy przeniesienia własności lokalu albo wskazuje, że lokal nie może być przedmiotem takiej umowy.”;

5) w art. 10 w ust. 1 po pkt 3 dodaje się pkt 3^1 w brzmieniu:

„3^1) wskazanie terminu, po upływie którego członek spółdzielni może wystąpić z żądaniem zawarcia, na zasadach określonych w art. 12 ust. 1, umowy przeniesienia własności lokalu albo wskazanie, że lokal nie może być przedmiotem takiej umowy;”;

6) w art. 11 po ust. 2^5 dodaje się ust. 2^6–2^9 w brzmieniu:

„2^6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia 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 z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2.

2^7. W przypadku, o którym mowa w ust. 2^6, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

2^8. W przypadku, o którym mowa w ust. 2^7 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

2^9. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 2^6, 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.”;

7) w art. 12 po ust. 1^3 dodaje się ust. 1^4 w brzmieniu:

„1^4. W przypadku gdy umowa o budowę lokalu lub umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przewiduje możliwość przeniesienia własności lokalu w określonym terminie, członek spółdzielni może wystąpić z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, po upływie określonego w niej terminu.”;

8) w art. 15 po ust. 2 dodaje się ust. 2^1 w brzmieniu:

„2^1. Postanowienia umów, o których mowa w ust. 1 i 2, są tożsame z postanowieniami ostatnio zawartej umowy w zakresie możliwości przeniesienia własności lokalu.”;

9) w art. 17^1 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.”;

10) art. 19 otrzymuje brzmienie:

„1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1, powstaje ekspektatywa. Ekspektatywa jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część. Przepis art. 23 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

3. Umowa zbycia ekspektatywy powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.”;

11) w art. 21 w ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka spółdzielni lub nabywcy ekspektatywy odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.”;

12) w art. 24^1 dodaje się ust. 3 i 4 w brzmieniu:

„3. Spółdzielnia mieszkaniowa w terminie 12 miesięcy po upływie roku obrachunkowego, w którym powstała wspólnota mieszkaniowa, rozlicza z właścicielami lokali wchodzących w skład nieruchomości, w której powstała wspólnota mieszkaniowa, zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady poczynione na remont tej nieruchomości.

4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.”;

13) art. 26 otrzymuje brzmienie:

„Art. 26. 1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po upływie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, chyba że podjęta zostanie uchwała, o której mowa w ust. 2.

2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 24^1 ust. 3 i 4.”;

14) w art. 48:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, będącego przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową mieszkaniem

przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub spółki Skarbu Państwa, o której mowa w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014 r. poz. 1381) lub ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 52), jeżeli w dniu jego przejęcia najemca był stroną umowy najmu tego lokalu, spółdzielnia zawiera z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

1) spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal, oraz zwiększających wartość budynku, w którym znajduje się zajmowany lokal, w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej tego lokalu, w przypadku gdy spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie;
2) wpłaty kwoty określonej przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu wynikającej ze zwaloryzowanej według wartości rynkowej ceny nabycia budynku, w przypadku gdy spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie;
3) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1^1 i 1^2 w brzmieniu:

„1^1. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130).

1^2. Rada nadzorcza może podjąć uchwałę o zasadach udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.”,

c) ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.

5. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2, waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu, a w przypadku kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub spółkę Skarbu Państwa.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1822, z późn. zm.[1)]) w art. 831:

1) w § 1 w pkt 9 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 10 w brzmieniu:

„10) wierzytelności przysługujące spółdzielni mieszkaniowej wobec członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo własność lokalu, z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 oraz z 2015 r. poz. 201), chyba że wierzytelność egzekwowana powstała w związku z wykonaniem przez wierzyciela zobowiązań, które miały być zaspokojone z opłat, o których mowa w art. 4 tej ustawy.”;

2) dodaje się § 4 w brzmieniu:

„§ 4. Przepis § 1 pkt 10 stosuje się odpowiednio do wierzytelności przysługujących spółdzielni mieszkaniowej wobec najemców spółdzielczych lokali mieszkalnych, które przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową były mieszkaniami przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub spółki Skarbu Państwa, o której mowa w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014 r. poz. 1381) lub ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 52).”.

Art. 3. W ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21, 996 i 1250 oraz z 2017 r. poz. 1089) wprowadza się następujące zmiany:

---

1) Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1823, 1860, 1948, 2138, 2199, 2260 i 2261 oraz z 2017 r. poz. 67, 85, 187, 768, 933, 1133 i 1136.

1) w art. 91 po § 4 dodaje się § 4^1 w brzmieniu:

„§ 4^1. W przypadku badania lustracyjnego spółdzielni mieszkaniowych lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten stosuje się także do innych osób, o ile podlegają bezpośrednio członkowi zarządu lub likwidatorowi.”;

2) art. 93a otrzymuje brzmienie:

„Art. 93a. § 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma prawo żądania informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem działalności spółdzielni.

§ 2. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wystąpić do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt spółdzielni.

§ 3. Lustracja, o której mowa w § 2, może obejmować całość albo część działalności spółdzielni albo tylko określone zagadnienia.

§ 4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wystąpić z wnioskiem o lustrację danej spółdzielni nie częściej niż raz w roku.

§ 5. Lustrację, o której mowa w § 2, związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza wszczyna w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra.

§ 6. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.”.

Art. 4. 1. Do osób będących członkami spółdzielni mieszkaniowej w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy art. 3 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

2. Przepisy art. 3 i art. 3^1 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się:

1) jeżeli utrata tytułu prawnego do lokalu nastąpiła po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy;
2) do członków spółdzielni będących założycielami spółdzielni, jeżeli wpisanie spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego nastąpiło po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy;
3) do członków spółdzielni, którzy ubiegają się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu, jeżeli deklaracja członkowska została złożona po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 5. Do walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych rozpoczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 6. Do umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawartych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepis art. 9 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny, którego umowa ta dotyczy, został oddany do użytkowania.

Art. 7. Do umów o budowę lokalu lub umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 8. 1. Do wspólnot mieszkaniowych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. W przypadku wspólnoty mieszkaniowej istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, przepis art. 24^1 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1, stosuje się do wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, poniesionych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 9. Do wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, o których mowa w art. 48 ustawy zmienianej w art. 1, które zostały złożone przed dniem 23 lutego 2013 r. i w wyniku których do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy nie zostało dokonane przeniesienie własności lokalu, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

Art. 10. 1. Do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. W przypadku, o którym mowa w art. 9 niniejszej ustawy, stosuje się przepisy art. 48 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 11. Do czynności podjętych na podstawie art. 93a ustawy zmienianej w art. 3 po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy art. 93a ustawy zmienianej w art. 3 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 12. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 3 pkt 1, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2018 r.

MARSZAŁEK SEJMU

/ – /Marek Kuchciński