

**USTAWA**  
**z dnia 19 grudnia 2002 r.**

**Opracowano na pod-  
stawie Dz.U. z 2002 r.  
Nr 240, poz. 2058.**

**o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych  
oraz niektórych innych ustaw<sup>1)</sup>**

**Art. 1.**

W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 57, poz. 601 i Nr 154, poz. 1802) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1:

a) w ust. 2:

- dodaje się pkt 1<sup>1</sup> w brzmieniu:

„1<sup>1</sup>) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych”;

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych”;

b) w ust. 4 wyrazy „w ust. 2,” zastępuje się wyrazami „w ust. 2 i 3,”;

2) w art. 2 w ust. 3:

a) po wyrazach „w rozumieniu ustawy jest” dodaje się wyrazy „dom mieszkalny, jak”;

b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego, ustawę z dnia 16 września 1982 r., - Prawo spółdzielcze, ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawę z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych i ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

„4. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu ustawy jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z 2001 r. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271 i Nr 200, poz. 1682).”;

3) w art. 3:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.”;

b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Wysokość wpisowego nie może przekraczać wysokości najniższego wynagrodzenia ogłaszanego przez ministra właściwego do spraw pracy na podstawie Kodeksu pracy.”;

4) w art. 4:

a) w ust. 1 wyrazy „spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych” zastępuje się wyrazami „spółdzielcze prawa do lokali”;

b) ust. 2 i 3 otrzymują 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. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 6 ust. 3.

3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub 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.”;

c) w ust. 4 w zdaniu pierwszym po wyrazach „w wydatkach związanych z” dodaje się wyrazy „eksploatacją i”, a w zdaniu drugim skreśla się wyrazy „, w części niepokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości”;

d) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5, solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni odpowiadają:

- 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
- 2) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.”,

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

„6<sup>1</sup>. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6 pkt 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

6<sup>2</sup>. Opłaty, o których mowa w ust. 1-5, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Statut spółdzielni może określać inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.”;

5) w art. 6:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.”,

b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.”;

6) dodaje się art. 6<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Art. 6<sup>1</sup>. 1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

- 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.
  4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
  5. Za modernizację, o której mowa w ust. 4, uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.
  6. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku w rozumieniu ust. 5 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 naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
  7. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem 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.
  8. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 168, poz. 1383).”;
- 7) w art. 8 dodaje się pkt 1<sup>1</sup> w brzmieniu:
- „1<sup>1</sup>) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, umów o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.”;
- 8) w art. 9:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
- „1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.”,
- b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:
- „4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.”,

c) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego 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.”,

d) dodaje się ust. 7<sup>1</sup> w brzmieniu:

„7<sup>1</sup>. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.”;

9) w art. 10:

a) w ust. 1:

- zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

„Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:”,

- w pkt 1 po wyrazach „związanych z budową” dodaje się wyrazy „- określonych w umowie”,

b) ust. 2-4 otrzymują brzmienie:

„2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie 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. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, o której mowa w art. 11 ust. 2 i 2<sup>1</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.

4. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego

lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Nie dotyczy to osób, którym przysługuje roszczenie przewidziane w art. 15.”,

- c) w ust. 5 po wyrazach „modernizacji budynku” dodaje się wyrazy „ , w rozumieniu art. 6<sup>1</sup> ust. 5,”;

10) w art. 11:

- a) w ust. 2 skreśla się wyrazy „stanowiącego odrębną nieruchomość”, a wyrazy „Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1.” zastępuje się wyrazami „Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1.”,

- b) dodaje się ust. 2<sup>1</sup> w brzmieniu:

„2<sup>1</sup>. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.”;

11) dodaje się art. 11<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Art. 11<sup>1</sup>. 1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Umowę o przekształcenie prawa do lokalu spółdzielnia zawiera z członkiem po dokonaniu przez niego wpłaty wkładu budowlanego w wysokości wartości rynkowej lokalu. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się wkład mieszkaniowy członka zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Przepis art. 46<sup>1</sup> stosuje się odpowiednio.

3. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

4. Zasady rozliczeń z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu określa statut spółdzielni.

5. Statut spółdzielni może przewidywać ograniczenie możliwości przekształcenia przez spółdzielnię lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu.

6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przekształceniu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

7. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2, obciążają osobę, z którą spółdzielnia zawiera umowę o przekształcenie lokalu mieszkalnego.”;

12) art. 12 otrzymuje brzmienie:

„Art. 12. 1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego 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,
  - 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6<sup>1</sup> ust. 5,
  - 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
  - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1,
  - 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt 5, spółdzielnia przeznacza na uzupełnienie funduszu remontowego spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 46<sup>1</sup>.
4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Ustala się opłatę w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia ogłaszanego przez ministra właściwego do spraw pracy na podstawie Kodeksu pracy jako koszt zawarcia umowy notarialnej oraz opłatę w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia jako koszt założenia i wpisu do księgi wieczystej, o których mowa w ust. 4.”;

13) dodaje się art. 12<sup>1</sup> w brzmieniu:

- „Art. 12<sup>1</sup>. 1. Statut spółdzielni może przewidywać ograniczenie możliwości przeniesienia przez spółdzielnię na inne osoby własności lokali mieszkalnych w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu.
2. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.”;

14) w art. 15 w ust. 1 skreśla się wyrazy „ust. 2”;

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

„1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.”;

16) art. 17 uchyla się;

17) po rozdziale 2 dodaje się rozdział 2<sup>1</sup> w brzmieniu:

#### „Rozdział 2<sup>1</sup>

##### Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

- Art. 17<sup>1</sup>. 1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa jest nieważne.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być 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.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
- Art. 17<sup>2</sup>. 1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
5. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

Art. 17<sup>3</sup>. 1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) inne postanowienia określone w statucie.
2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Przepis ust. 2 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.

4. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.
5. W wypadku modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6<sup>1</sup> ust. 5, członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.

Art. 17<sup>4</sup>. 1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”. Ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepisy art. 17<sup>1</sup> ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Art. 17<sup>5</sup>. 1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w art. 17<sup>3</sup> ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

Art. 17<sup>6</sup>. Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

Art. 17<sup>7</sup>. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

- Art. 17<sup>8</sup>. 1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem 6 miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba że członek przed upływem tego terminu dokona zbycia prawa, a jeden z nabywców złoży deklarację członkowską. W tym wypadku prawo wygasa, gdy odmowa przyjęcia tej osoby na członka spółdzielni stanie się ostateczna, a od dnia ustania członkostwa upłynęło 6 miesięcy. Nabywca może, w ciągu 3 miesięcy od dnia doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie spółdzielni, wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków spółdzielni.
2. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy art. 17<sup>1</sup> ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.
3. W wypadku wykluczenia lub wykreślenia członka termin 6 miesięcy, o którym mowa w ust. 1, biegnie od dnia, w którym uchwała o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna.
- Art. 17<sup>9</sup>. 1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
- Art. 17<sup>10</sup>. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2, 4 i 5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.
- Art. 17<sup>11</sup>. 1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiścić 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 jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka 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.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1.

Art. 17<sup>12</sup>. 1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się przepis art. 17<sup>1</sup> ust. 5 i 6.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

Art. 17<sup>13</sup>. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy art. 17<sup>2</sup> ust. 2. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękojmi.

Art. 17<sup>14</sup>. 1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 17<sup>3</sup>, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6<sup>1</sup> ust. 5,
  - 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
  - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
  3. Ustala się opłatę w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia ogłaszanego przez ministra właściwego do spraw pracy na

podstawie Kodeksu pracy jako koszt zawarcia umowy notarialnej oraz opłatę w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia jako koszt założenia i wpisu do księgi wieczystej, o których mowa w ust. 2.

Art. 17<sup>15</sup>. 1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka 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. 17<sup>14</sup> ust. 1.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami art. 17<sup>14</sup> ust. 2 i 3.

Art. 17<sup>16</sup>. 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. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

Art. 17<sup>17</sup>. 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.

Art. 17<sup>18</sup>. 1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

Art. 17<sup>19</sup>. Przepisy art. 17<sup>1</sup> - 17<sup>13</sup> i art. 17<sup>16</sup> - 17<sup>18</sup> stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.”;

18) w art. 18:

a) w ust. 1:

- zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

„Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:”;

- w pkt 1 po wyrazach „związanych z budową” dodaje się wyrazy „- określonych w umowie”;

- b) w ust. 2 wyrazy „Członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu” zastępuje się wyrazami „Członek, o którym mowa w ust. 1.”;

19) w art. 19 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis art. 23 stosuje się odpowiednio.”;

20) w art. 20:

- a) w ust. 2 wyrazy „byłoby poważnie utrudnione.” zastępuje się wyrazami „byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.”;
- b) w ust. 3 wyrazy „postanowią inaczej” zastępuje się wyrazami „postanowią w umowie inaczej”;

21) art. 25 uchyla się;

22) art. 26 otrzymuje brzmienie:

„Art. 26. 1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, a żaden z właścicieli nie jest członkiem spółdzielni, po ustaniu członkostwa ostatniego właściciela stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.

2. 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.”;

23) w art. 27:

- a) w ust. 1 wyrazy „w niniejszym rozdziale” zastępuje się wyrazami „w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu”;
- b) w ust. 4 wyrazy „właścicieli zamieszkujących w budynku lub budynkach” zastępuje się wyrazami „właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości”;
- c) dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali

w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.”;

24) dodaje się art. 27<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Art. 27<sup>1</sup>. Przepisy art. 18-27 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.”;

25) w art. 35:

a) w ust. 1 skreśla się wyrazy „na podstawie pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie,” oraz dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„Przepis stosuje się, jeżeli przed dniem złożenia wniosku przez spółdzielnię nie została wydana decyzja o nakazie rozbiórki budynków.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1<sup>1</sup>-1<sup>3</sup> w brzmieniu:

„1<sup>1</sup>. Jeżeli budynki spełniające warunki, określone w ust. 1, położone są na kilku nieruchomościach, z których część stanowi własność spółdzielni, a część przedmiot użytkowania wieczystego, spółdzielnia może żądać nabycia własności działek znajdujących się w jej użytkowaniu wieczystym. Przepis art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

1<sup>2</sup>. Jeżeli budynki spełniające warunki, określone w ust. 1, położone są na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste innej osobie niż spółdzielnia mieszkaniowa będąca posiadaczem tych budynków, spółdzielnia może żądać, aby osoba ta przeniosła na nią prawo użytkowania wieczystego za wynagrodzeniem.

1<sup>3</sup>. Jeżeli budynki stanowiące własność spółdzielni położone są na kilku działkach gruntu, do których spółdzielni przysługuje prawo użytkowania wieczystego, a w umowach o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste ustalono różne terminy użytkowania wieczystego, spółdzielnia może żądać od właściciela gruntu zmiany postanowień umownych w celu ujednolicenia terminów użytkowania wieczystego poprzez przyjęcie terminu uśrednionego.”,

c) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Jeżeli właścicielem działek budowlanych, o których mowa w ust. 1, jest Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki, zamiast przeniesienia własności tych działek na rzecz spółdzielni działki te na wniosek spółdzielni mieszkaniowej zostają jej oddane w użytkowanie wieczyste.

3. Wynagrodzenie z tytułu nabycia praw do działek gruntu, o których mowa w ust. 1-1<sup>2</sup> ustala się w wysokości równej wartości rynkowej tych działek, przy czym nie uwzględnia się wartości budynków i innych urządzeń, o ile zostały wybudowane lub nabyte przez spółdzielnię lub jej poprzedników prawnych. Jeżeli właścicielem zbywanych działek jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, właściwy organ może udzielić bonifikaty na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.”;

26) art. 37 uchyla się;

27) art. 38 uchyla się;

28) art. 39 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 39. 1. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
- 1) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6<sup>1</sup> ust. 5,
  - 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Ustala się opłatę w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia ogłaszanego przez ministra właściwego do spraw pracy na podstawie Kodeksu pracy jako koszt zawarcia umowy notarialnej oraz opłatę w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia jako koszt założenia i wpisu do księgi wieczystej, o których mowa w ust. 2.”;

29) w art. 40 po wyrazie „członkom” dodaje się wyrazy „i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni”;

30) art. 41 otrzymuje brzmienie:

„Art. 41. 1. Po wejściu ustawy w życie spółdzielnia jest obowiązana:

- 1) wystąpić z wnioskiem do właściwego organu w sprawie połączenia lub podziału nieruchomości, jeżeli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni, o których mowa w art. 40,
  - 2) podjąć czynności związane z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, a także ewidencją gruntów i budynków, jeżeli bez tych czynności oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali położonych w obrębie nieruchomości innych niż te, o których mowa w art. 35, byłoby niemożliwe albo działka wydzielona pod budynkiem lub budynkami nie spełniałaby wymogów przewidzianych dla działek budowlanych.
2. Podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od istnienia i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przepis art. 95 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

3. Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisu art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Uzasadnione koszty związane z podziałem nieruchomości oraz z czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków, w tym również koszty uzasadnionych prac geodezyjnych, refunduje Skarb Państwa.
5. Koszty, o których mowa w ust. 4, są refundowane z budżetu państwa na wniosek spółdzielni. Wniosek o refundację kosztów spółdzielnia składa do wojewody właściwego ze względu na siedzibę spółdzielni, dołączając rachunki lub inne dowody poniesienia tych kosztów.
6. Przy wyborze wykonawcy prac, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia stosuje przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych (Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 664, Nr 113, poz. 984 i Nr 197, poz. 1661).
7. Wojewoda zwraca koszty, o których mowa w ust. 4.
8. Spółdzielnia składa wniosek o refundację kosztów do dnia 31 grudnia 2005 r.”;

31) art. 42 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 42. 1. W okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości.
2. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, o której mowa w ust. 1, następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Uchwała, o której mowa w ust. 2, powinna określać:
- 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek lub budynki, w których ustanawia się odrębną własność lokali,
  - 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych,
  - 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
  - 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
  - 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
    - a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,

- b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek,
  - c) uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6<sup>1</sup> ust. 5, w którym dany lokal się znajduje,
  - d) kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.
4. Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale zarządu spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3 - 6 ustawy o własności lokali.
5. Uchwały, o których mowa w ust. 2, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób.
6. Decyzje o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje zarząd spółdzielni. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.
7. Decyzję o przynależności do lokalu jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, podejmuje zarząd spółdzielni.”;

32) art. 43 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 43. 1. Projekty uchwał, o których mowa w art. 42 ust. 2, zarząd spółdzielni wyklada na co najmniej 21 dni do wglądu w lokalu siedziby spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami niniejszej ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić zarządowi spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.
3. Zarząd spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 2, najpóźniej w ciągu miesiąca od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.
- ”

4. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 2, oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, zarząd spółdzielni, w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie osoby, o których mowa w ust. 1, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
5. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez zarząd spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 1 i 4.
6. Uchwała, o której mowa w ust. 3, wchodzi w życie po upływie 2 miesięcy od dnia jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu zgodnie z przepisem ust. 5.”;

33) w art. 44 w ust. 3 skreśla się wyrazy „ , pod warunkiem, że lokal nie jest obciążony hipoteką z innych tytułów”;

34) w art. 45 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Do księgi wieczystej prowadzonej dla ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 i Nr 125, poz. 1368 oraz z 2002 r. Nr 169, poz. 1387).”;

35) art. 46 uchyla się;

36) dodaje się art. 46<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Art. 46<sup>1</sup>. W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy z wpłat, o których mowa w art. 12 ust. 1 pkt 5, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego spółdzielni.”;

37) art. 47 uchyla się;

38) art. 48 otrzymuje brzmienie:

„Art. 48. 1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia w zależności od złożonego wniosku jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę:

- 1) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na warunkach określonych w art. 9 i art. 10 ust. 2-4,

- 2) o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na warunkach określonych w art. 17<sup>1</sup> i art. 17<sup>3</sup> ust. 2-4,
  - 3) przeniesienia własności lokalu, na warunkach określonych w art. 12.
2. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęciem w poczet członków spółdzielni.
  3. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy przeniesienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu albo przeniesienia własności lokalu.
  4. Ustala się opłatę w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia ogłaszanego przez ministra właściwego do spraw pracy na podstawie Kodeksu pracy jako koszt zawarcia umowy notarialnej oraz opłatę w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia jako koszt założenia i wpisu do księgi wieczystej, o których mowa w ust. 3.”;

39) dodaje się art. 48<sup>1</sup> w brzmieniu:

- „Art. 48<sup>1</sup>. 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 przypadku nie stosuje się art. 11 ust. 2 oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.
2. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 17<sup>14</sup> lub 17<sup>15</sup>, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.
3. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 39 i 48, jeżeli brak jest osób, które wступują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.”;

40) art. 49 uchyla się;

41) art. 51 uchyla się;

42) art. 52 otrzymuje brzmienie:

„Art. 52. Do istniejących w dniu wejścia ustawy w życie praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2<sup>1</sup> ustawy. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w walnym zgromadzeniu,
- 2) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt 1 stosuje się odpowiednio,
- 3) po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów spółdzielni przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,
- 4) przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
- 5) członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.”;

43) po art. 54 dodaje się art. 54<sup>1</sup> i art. 54<sup>2</sup> w brzmieniu:

„Art. 54<sup>1</sup>. 1. Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do spółdzielni mieszkaniowych będących w likwidacji lub w upadłości.

2. Pisemne żądania, o których mowa w art. 11<sup>1</sup>, 12, 17<sup>14</sup>, 17<sup>15</sup>, 39 i 48, składane są w wypadkach, o których mowa w ust. 1, do likwidatora lub syndyka masy upadłościowej spółdzielni.

„Art. 54<sup>2</sup>. Przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.”.

## Art. 2.

W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U Nr 43, poz. 296, z 1965 r. Nr 15, poz. 113, z 1974 r. Nr 27, poz. 157 i Nr 39, poz. 231, z 1975 r. Nr 45, poz. 234, z 1982 r. Nr 11, poz. 82 i Nr 30, poz. 210, z 1983 r. Nr 5, poz. 33, z 1984 r. Nr 45, poz. 241 i 242, z 1985 r. Nr 20, poz. 86, z 1987 r. Nr 21, poz. 123, z 1988 r. Nr 41, poz. 324, z 1989 r. Nr 4, poz. 21, Nr 33, poz. 175, z 1990 r. Nr 14, poz. 88, Nr 34, poz. 198, Nr 53, poz. 306, Nr 55, poz. 318 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 7, poz. 24, Nr 22, poz. 92 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 12, poz. 53, z 1994 r. Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 24, poz. 110, Nr 43, poz. 189, Nr 73, poz. 350 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 270, Nr 54, poz. 348, Nr 75, poz. 471, Nr 102, poz. 643, Nr 117, poz. 752, Nr 121, poz. 769 i 770, Nr 133, poz. 882, Nr 139, poz. 934, Nr 140, poz. 940 i Nr 141, poz. 944, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 757, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 269 i 271, Nr 48, poz. 552 i 554, Nr 55, poz. 665, Nr 73, poz. 852, Nr 94, poz. 1037, Nr 114, poz. 1191 i poz. 1193 oraz Nr 122, poz. 1314, 1319 i 1322, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 49, poz. 508, Nr 63, poz. 635, Nr 98, poz. 1069, 1070 i 1071, Nr 123, poz. 1353, Nr 125, poz. 1368 i Nr 138, poz. 1546 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 26, poz. 265, Nr 74, poz. 676, Nr 84, poz. 764, Nr 126, poz. 1069 i poz. 1070, Nr 129, poz. 1102 i Nr 153, poz. 1271) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 17 po pkt 5 przecinek zastępuje się kropką i uchyla się pkt 6;

2) w art. 1000 dodaje się § 4 w brzmieniu:

„§ 4. Przepisu § 1 nie stosuje się w odniesieniu do ciężących na nieruchomości spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokalu. Prawa te, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, przekształcają się odpowiednio w prawo najmu, w prawo odrębnej własności do lokalu albo we własność domu jednorodzinnego.”.

## Art. 3.

W ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 i Nr 133, poz. 654, z 1996 r. Nr 5, poz. 32, Nr 24, poz. 110 i Nr 43, poz. 189, z 1997 r. Nr 32, poz. 183, Nr 111, poz. 723 i Nr 121, poz. 769 i 770, z 1999 r. Nr 40, poz. 399, Nr 60, poz. 636, Nr 77, poz. 874 i Nr 99, poz. 1151 oraz z 2001 r. Nr 4, poz. 27 i Nr 69, poz. 724) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 91 dodaje się § 1<sup>1</sup> i § 2 w brzmieniu:

„§ 1<sup>1</sup>. W spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w spółdzielniach w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.

§ 1<sup>2</sup>. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w § 1 i § 1<sup>1</sup>, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności spółdzielni na jej koszt.”;

2) art. 108a uchyla się;

3) w części I w tytule II uchyla się dział IV.

#### Art. 4.

W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176, Nr 22, poz. 270, Nr 60, poz. 703, Nr 70, poz. 816, Nr 104, poz. 1104, Nr 117, poz. 1228 i Nr 122, poz. 1324, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 8, poz. 64, Nr 52, poz. 539, Nr 73, poz. 764, Nr 74, poz. 784, Nr 88, poz. 961, Nr 89, poz. 968, Nr 102, poz. 1117, Nr 106, poz. 1150, Nr 110, poz. 1190, Nr 125, poz. 1363 i 1370 i Nr 134, poz. 1509 oraz z 2002 r. Nr 19, poz. 199, Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 78, poz. 715, Nr 89, poz. 804, Nr 135, poz. 1146 i Nr 141, poz. 1182, Nr 169, poz. 1384, Nr 181, poz. 1515 i Nr 200, poz. 1679) w art. 26b w ust. 2 w pkt 4 w lit. a) po wyrazach „o spółdzielcze” dodaje się wyrazy „własnościowe lub”.

#### Art. 5.

W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 16, poz. 167 i Nr 154, poz. 1800 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 153, poz. 1271 i Nr 216, poz. 1824) w art. 20:

- 1) w ust. 1 wyraz „prydzdzielone” zastępuje się wyrazami „oddane do używania”;
- 2) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Lokale mieszkalne w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 18 pkt 1, nie mogą być pod rygorem nieważności wyodrębnione na własność ani nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo.”;
- 3) uchyla się ust. 3.

#### Art. 6.

W ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996 r. Nr 5, poz. 32 i Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 80, poz. 508 i Nr 103, poz. 652, z 2000 r. Nr 3, poz. 27 i Nr 122, poz. 1310, z 2001 r. Nr 4, poz. 27 i Nr 133, poz. 1508 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253 i Nr 127, poz. 1090) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 10 w ust. 1:
  - a) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) nadwyżce, o której mowa w pkt 1, ustalonej po dniu 31 marca 1996 r., powiększonej o nominalną kwotę umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy - w wypadku przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe albo przeniesienia przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego, pod warunkiem ograniczenia przez spółdzielnię mieszkaniową żądania uzupełnienia przez członka wkładu budowlanego do przypadających na dany lokal: kwoty kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, kwoty zadłużenia z tytułu przejściowego

wykupienia odsetek od kredytu w części niepodlegającej umorzeniu oraz nominalnej kwoty umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, która podlega zwrotowi do budżetu państwa,”

b) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) równowartości 70% zadłużenia po spłacie całości kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami oraz zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu w części niepodlegającej umorzeniu, jeżeli spłata ta nastąpi przed dniem 31 grudnia 2005 r., z tym że w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członkowi spółdzielni przysługuje roszczenie o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe albo o przeniesienie przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego z ograniczeniem przez spółdzielnię mieszkaniową żądania uzupełnienia wkładu budowlanego do przypadającej na dany lokal nominalnej kwoty umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, która podlega zwrotowi do budżetu państwa,”;

2) w art. 11 w ust. 6 zdanie ostatnie otrzymuje brzmienie:

„W przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członkowi spółdzielni przysługuje roszczenie o przekształcenie tego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu albo o przeniesienie przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego, na warunkach określonych w art. 10 ust. 1 pkt 5.”.

#### **Art. 7.**

W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z 2001 r. Nr 120, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271 i Nr 200, poz. 1682) w art. 68 w ust. 1 w pkt 8 kropkę na końcu zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 9 w brzmieniu:

„9) spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali lub domów jednorodzinnych.”.

#### **Art. 8.**

1. Spółdzielnie istniejące w dniu wejścia ustawy w życie dokonują zmian swoich statutów stosownie do wymagań niniejszej ustawy i w trybie przewidzianym w ustawie - Prawo spółdzielcze. Zgłoszenia do rejestru tych zmian spółdzielnie dokonują nie później niż do dnia 31 grudnia 2003 r.
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. 9.**

W przypadku wystąpienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy do zarządu spółdzielni z żądaniem zwołania walnego zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale spółdzielni na podstawie art. 108a § 1 ustawy nowelizowanej w art. 3, stosuje się przepisy dotychczasowe.

**Art. 10.**

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