

USTAWA
z dnia 18 grudnia 2009 r.

Opracowano na pod-
stawie: Dz. U. z 2009
r. Nr 223, poz. 1779.

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
oraz o zmianie niektórych innych ustaw¹⁾

Art. 1.

W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.²⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1 po ust. 1 dodaje się ust. 1¹ w brzmieniu:

„1¹. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.”;

2) w art. 12:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

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

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.”,

b) po ust. 1¹ dodaje się ust. 1² w brzmieniu:

„1². Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozu-

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się 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 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591, z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184, z 2006 r. Nr 165, poz. 1180, z 2007 r. Nr 125, poz. 873, z 2008 r. Nr 235, poz. 1617 oraz z 2009 r. Nr 65, poz. 545, Nr 117, poz. 988 i Nr 202, poz. 1550.

mieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.”;

3) w art. 17¹⁴ ust. 1 i 1¹ otrzymują brzmienie:

„1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.

1¹. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.”;

4) art. 27⁴ otrzymuje brzmienie:

„Art. 27⁴. W sprawach o czyny, o których mowa w art. 27³, orzekanie następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.”;

5) art. 46¹ otrzymuje brzmienie:

„Art. 46¹. Wpływy ze spłat przypadającej na lokal części umorzenia kredytu, o ile spółdzielnia skorzystała ze środków publicznych lub innych środków, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego ten lokal.”;

6) art. 49¹ otrzymuje brzmienie:

„Art. 49¹. Osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Koszty sądowe oraz koszty zastępstwa procesowego pokrywa spółdzielnia.”.

Art. 2.

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 2003 r. Nr 119, poz. 1115, z późn. zm.³⁾) po art. 11a dodaje się art. 11d i 11e w brzmieniu:

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 213, poz. 2157, z 2005 r. Nr 94, poz. 786, z 2006 r. Nr 53, poz. 385 i Nr 249, poz. 1828, z 2008 r. Nr 223, poz. 1459 i Nr 237, poz. 1650 oraz z 2009 r. Nr 30, poz. 190, Nr 65, poz. 545 i Nr 222, poz. 1752.

„Art. 11d. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 i 5 oraz w art. 11 ust. 6, następuje w drodze zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia przez członka wniosku o przekształcenie tego prawa. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

Art. 11e. 1. Spółdzielnia zawiera umowę o przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 i 5 oraz w art. 11 ust. 6, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.⁴⁾) lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

2. Termin, o którym mowa w ust. 1, biegnie od dnia wejścia w życie uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali, o której mowa w art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, albo od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu, w przypadku gdy uchwała ta została zaskarżona do sądu.”.

Art. 3.

W ustawie z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873, z 2008 r. Nr 235, poz. 1617 oraz z 2009 r. Nr 117, poz. 988) uchyla się art. 7 ust. 2-6 i art. 8.

Art. 4.

1. W przypadku wniosków złożonych:

1) przed dniem 31 lipca 2007 r., o których mowa w art. 11¹, art. 12, art. 17¹⁴, art. 17¹⁵, art. 39, art. 48 i art. 48¹ ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu obowiązującym przed tym dniem, oraz

2) od dnia 31 lipca 2007 r. do dnia 29 grudnia 2009 r., o których mowa w art. 12, art. 17¹⁴ i art. 17¹⁵ ustawy, o której mowa w art. 1

– spółdzielnia jest obowiązana, po spełnieniu warunków, o których mowa w art. 12 ust. 1, art. 17¹⁴ ust. 1 i art. 17¹⁵ ustawy, o której mowa w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w terminie do dnia 30 czerwca 2010 r.

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 69, poz. 468 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369 i Nr 220, poz. 1412 oraz z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 42, poz. 335 i 340, Nr 98, poz. 817, Nr 161, poz. 1279 i 1281 i Nr 206, poz. 1590.

2. W razie niepodjęcia przez zarząd spółdzielni uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali, o której mowa w art. 42 ustawy wymienionej w art. 1, albo zaskarżenia uchwały do sądu, spółdzielnia jest obowiązana do zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały zarządu albo od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu. W razie bezczynności spółdzielni, stosuje się art. 49¹ ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.
3. W przypadku gdy spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek albo wybudowali go jej poprzednicy prawni, lub nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wniosek, o którym mowa w ust. 1, uznaje się za złożony w trybie art. 6 niniejszej ustawy.
4. Wnioski, o których mowa w ust. 1, dotyczące przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz o przeniesieniu ułamkowego udziału we współwłasności wielostanowiskowego garażu, w przypadku, o którym mowa w ust. 3, pozostawia się bez rozpatrzenia.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314).

Art. 5.

1. Do istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych stosuje się przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, z uwzględnieniem przepisów niniejszej ustawy.
2. Z dniem 31 lipca 2007 r. umowa o budowę lokalu, zawarta na podstawie art. 17³ ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu obowiązującym do tego dnia, staje się umową o budowę lokalu w rozumieniu art. 18 ustawy, o której mowa w art. 1 w brzmieniu nadanym jej ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.
3. Z dniem 31 lipca 2007 r. ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu.
4. Do spraw sądowych toczących się i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 6.

1. Do dnia 31 grudnia 2012 r. na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, po dokonania

niu przez tego członka spółki, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 1, spółdzielnia jest obowiązana dokonać przekształcenia przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w przypadku gdy:

- 1) spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama lub jej poprzednicy prawni budynek, w którym znajduje się lokal objęty żądaniem, albo
 - 2) lokal znajduje się w budynku położonym na nieruchomości, dla której nie został określony przedmiot odrębnej własności lokali na podstawie uchwały zarządu, o której mowa w art. 42 ustawy, o której mowa w art. 1, lub uchwała ta została zaskarżona do sądu.
2. Realizacja żądania, o którym mowa w ust. 1, następuje w drodze zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

Art. 7.

Czynności prawne, w wyniku których nastąpiło ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonane po dniu 31 lipca 2007 r. bez zachowania formy aktu notarialnego, są ważne.

Art. 8.

Ustawa wchodzi w życie z dniem 30 grudnia 2009 r.