

## 1779

## USTAWA

z dnia 18 grudnia 2009 r.

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

**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.<sup>2)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

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

„1<sup>1</sup>. 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. 1<sup>1</sup> dodaje się ust. 1<sup>2</sup> w brzmieniu:

„1<sup>2</sup>. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności

lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.”;

3) w art. 17<sup>14</sup> ust. 1 i 1<sup>1</sup> 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.

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

4) art. 27<sup>4</sup> otrzymuje brzmienie:

„Art. 27<sup>4</sup>. W sprawach o czynny, o których mowa w art. 27<sup>3</sup>, orzekanie następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.”;

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

„Art. 46<sup>1</sup>. Wpływy ze spłat przypadającej na lokal części umorzenia kredytu, o ile spółdzielnia skorzystała ze środków publicznych lub innych środków, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego ten lokal.”;

6) art. 49<sup>1</sup> otrzymuje brzmienie:

„Art. 49<sup>1</sup>. 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.”.

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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.

**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.<sup>3)</sup>) po art. 11a dodaje się art. 11d i 11e w brzmieniu:

„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 nieruchomości 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.<sup>4)</sup>) 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.

<sup>3)</sup> 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.

<sup>4)</sup> 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 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.

**Art. 4.** 1. W przypadku wniosków złożonych:

1) przed dniem 31 lipca 2007 r., o których mowa w art. 11<sup>1</sup>, art. 12, art. 17<sup>14</sup>, art. 17<sup>15</sup>, art. 39, art. 48 i art. 48<sup>1</sup> 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. 17<sup>14</sup> i art. 17<sup>15</sup> ustawy, o której mowa w art. 1

— spółdzielnia jest obowiązana, po spełnieniu warunków, o których mowa w art. 12 ust. 1, art. 17<sup>14</sup> ust. 1 i art. 17<sup>15</sup> ustawy, o której mowa w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w terminie do dnia 30 czerwca 2010 r.

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. 49<sup>1</sup> ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

3. W przypadku gdy spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek albo wybudowali go jej poprzednicy prawni, lub nieruchomość 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. 17<sup>3</sup> 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 dokonaniu przez tego członka spłat, 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) spółdzielnia 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.

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej: *L. Kaczyński*