

Ustawa
z dnia2009 r.
o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektó-
rych 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. 12:

a) ust. 1 i 1¹ otrzymują 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 jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;

2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;

3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1,
- z zastrzeżeniem ust. 1¹.

1¹. Walne zgromadzenie spółdzielni większością 2/3 głosów obecnych na walnym zgromadzeniu, może podjąć uchwałę określającą:

1) obowiązek wniesienia także innej, niż wymienione w ust. 1, opłaty z tytułu przeniesienia własności lokalu na członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;

2) wysokość opłaty z tym, że nie może ona przekraczać różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego pełnego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego podlega zmniejszeniu o 50 % wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu;

3) cele, na jakie przeznaczają się wpływy z tej opłaty, w szczególności na uzupełnienie funduszu, o którym mowa w art. 6 ust. 3, oraz na pokrycie kosztów określenia wartości rynkowej lokalu dla celów ustalenia wysokości opłaty, w sposób, o którym mowa w pkt 2.

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się: ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 ustawy zostały opublikowane w Dz. U. 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 oraz z 2008 r. Nr 235, poz. 1617).

Uchwała ma zastosowanie do wniosków złożonych po dniu, w którym stała się prawomocna.”;

b) po ust. 1¹ dodaje się ust. 1² i 1³ w brzmieniu:

1². Uchwała, o której mowa w ust. 1¹, nie dotyczy realizacji roszczeń o przeniesienie własności lokalu powstałych na podstawie ustawy 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⁾).

1³. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia:

- 1) 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 spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni;
- 2) wejścia w życie uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali, o której mowa w art. 42 ustawy lub od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu w przypadku, gdy uchwała ta została zaskarżona do sądu.”;

c) dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Zmniejszenie płatności członka wynikające z ust. 1¹ pkt 2 jest dochodem członka niepodlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.”;

2) art. 17¹ otrzymuje brzmienie:

„Art. 17¹.1. 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.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.”.

3) w art. 17¹⁴:

a) w ust. 1 dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej od prowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków a realizacja wniosku o przeniesienie własności lokalu następuje przed upływem 15 lat od ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.”;

b) ust. 1¹ otrzymuje brzmienie:

³⁾ Zmiany ustawy zostały opublikowane 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 oraz 2008 r. Nr 237, poz. 1650.

„1¹. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia:

- 1) 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 sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni;
- 2) wejścia w życie uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali, o której mowa w art. 42 ustawy lub od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu w przypadku, gdy uchwała ta została zaskarżona do sądu.”;

4) w art. 21 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka 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.”;

5) art. 46¹ otrzymuje brzmienie:

„Art. 46¹. Wpływy ze spłat, o których mowa w art. 12 ust. 1 pkt 2 i art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 3, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany 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. Pozew wolny jest od opłaty sądowej, zaś koszty postępowania sądowego pokrywa spółdzielnia. Sąd orzeka w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia wpływu powództwa, uwzględniając zasady przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu obowiązujące w dacie złożenia wniosku do spółdzielni.”;

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 w art. 11 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Realizacja roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu 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 tych praw. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.”;

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) uchyla się art. 7.

Art. 4. 1. Z osobą uprawnioną, która:

1) przed dniem 31 lipca 2007 r. złożyła wniosek, o którym 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, albo

2) przed dniem 31 grudnia 2009 r. złożyła wniosek, o którym mowa w art. 12, art. 17¹⁴ i art. 17¹⁵ ustawy, o której mowa w art. 1,

- spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez tę osobę spłat według przepisów dotychczasowych, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. 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. 17¹⁴ ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 1, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w przypadku gdy:

1) lokal znajduje się w budynku położonym na nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, albo

2) spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama lub jej poprzednicy prawni budynek, w którym znajduje się lokal żądaniem, albo

3) 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, lub uchwała ta została zaskarżona do sądu, albo

4) z innych przepisów prawa wynika brak możliwości przeniesienia prawa własności lokalu.

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. Czynności prawne, w wyniku których nastąpiło ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonane po dniu 31 lipca 2007 r. są ważne, niezależnie od ich formy.

Art. 7. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z tym, że art. 1 pkt 1, 3 i 4 oraz art. 4 i art. 5 wchodzi w życie z dniem 31 grudnia 2009 r.

UZASADNIENIE

Uwagi ogólne.

Projekt zawiera zmiany w ustawach:

- 1) z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych,
- 3) z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Zmiany projektowane w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych mają przede wszystkim na celu uwzględnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r. sygn. akt P 16/09.

W powyższym wyroku Trybunał orzekł m.in., że:

1. art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni wyłącznie spłat, o których mowa w pkt 1-3 tego przepisu, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 21 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,
2. art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy powołanej w punkcie 1 w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni wyłącznie spłat, o których mowa w pkt 1 i 2 tego przepisu, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 21 ust. 2 Konstytucji,
3. art. 12 ust. 1¹ i art. 17¹⁴ ust. 1¹ ustawy powołanej w punkcie 1 są niezgodne z art. 2 Konstytucji,
4. art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873) jest niezgodny z art. 2 Konstytucji.

Przepisy, o których wyżej tracą moc obowiązującą z upływem 12 (dwunastu) miesięcy od dnia ogłoszenia w Dzienniku Ustaw, tj. dnia 30 grudnia 2009 r.

W niniejszym projekcie proponuje się także:

- 1) wprowadzenie regulacji nakładających na spółdzielnię obowiązek zawarcia z członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, umowy przeniesienia własności tego lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali, o której mowa w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu w przypadku, gdy uchwała ta została zaskarżona do tego organu,
- 2) wprowadzenie regulacji uznających, że zmniejszenie płatności członka wynikające z art. 12 ust. 1¹ pkt 2 jest dochodem członka niepodlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych,
- 3) wprowadzenie regulacji nakazującej zawieranie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
- 4) usunięcie sprzeczności w dotychczasowych regulacjach określających termin ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu po jego wybudowaniu przez spółdzielnię,

- 5) wprowadzenie regulacji nakładającej na sąd obowiązek orzekania w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia złożenia pozwu, o którym mowa w art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z uwzględnieniem zasad przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu obowiązujących w dacie złożenia wniosku do spółdzielni,
- 6) wprowadzenie regulacji uznającej czynności prawne, w wyniku których nastąpiło ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonane po dniu 31 lipca 2007 r. za ważne, niezależnie od ich formy,
- 7) przedłużenie do dnia 31 grudnia 2012 r. oraz poszerzenie zakresu możliwości przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Zmiany projektowane w dwóch pozostałych ustawach mają przede wszystkim na celu dostosowanie ich przepisów do zmian proponowanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozwiązania szczegółowe.

I. Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych:

Art. 1 pkt 1 lit a projektu – dotyczy zmian w **art. 12 ustawy, o której mowa w art. 1**, polegających na uzyskaniu nowego brzmienia przez **ust. 1 i 1¹**. Umożliwiają one podjęcie przez walne zgromadzenie uchwały określającej obowiązek wniesienia przez członka także dodatkowej, ponad obowiązujące dotychczas opłaty z tytułu przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo lokatorskie.

Proponuje się, aby wysokość opłaty nie mogła przekraczać różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego pełnego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica ta podlega zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

Proponowana regulacja przyznająca spółdzielni prawo do ostatecznego określenia finansowych warunków przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo jego odrębnej własności ma na celu uwzględnienie zapisu zawartego w pkt 1 orzeczenia z dnia 17 grudnia 2008 r., w którym Trybunał uznał za niekonstytucyjny art. 12 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni wyłącznie spłat, o których mowa w pkt 1-3 tego przepisu.

Art. 1 pkt 1 lit b – dotyczy dodania w **art. 12 ust. 1² i ust. 1³**.

Ust. 1² – przepis ten wyklucza podjęcie uchwały, o której mowa w ust. 1¹ w przypadku realizacji roszczeń o przeniesienie własności lokalu powstałych na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych. W związku z tym zastosowanie będą miały wyłącznie przepisy ustawy z dnia 30 listopada 1995 r.

Ust. 1³ – przepis ten zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, po uprzednim dokonaniu przez nią stosownych opłat. Określone zostają również sytuacje, wyłączające obowiązek dotrzymania tego terminu.

Do dotychczasowego stanu prawnego dodaje się pkt 2, według którego termin 3-ch miesięcy obowiązuje od dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 42 ustawy lub od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu w przypadku, gdy uchwała ta została zaskarżona.

Regulacja ta łącznie ze zmianą, o której mowa w **art. 1 pkt 3 lit b** projektu, dotyczącą przekształcania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na odrębną własność, stanowią realizację pkt 3 orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego.

Art. 1 pkt 1 lit c - dotyczy dodania ust. 5 w **art. 12** – projektowana regulacja uznająca zmniejszenie płatności członka na pokrycie różnicy między wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego za dochód członka niepodlegający opodatkowaniu podatkiem od osób fizycznych jest przewróceniem regulacji dotyczącej analogicznej sytuacji zawartej w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym do 31 lipca 2007 r.

Art. 1 pkt 2 dotyczy art. 17¹ ustawy. Przepis proponowany w ust. 1 art. 17¹ stanowi przywrócenie regulacji ustalającej pisemną formę umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – usuniętej na mocy ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873). Przywrócenie tego przepisu było jedną z najczęściej zgłaszanych zmian do uwzględnienia przy nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym przez posłów i Rzecznika Praw Obywatelskich.

W ust. 2 utrzymuje się dotychczasowe, zawarte w art. 17¹ ust. 6, uprawnienia osób wymienionych w tym przepisie spełniających wymagania statutowe do przyjęcia w poczet członków spółdzielni.

Art. 1 pkt 3 dotyczy art. 17¹⁴ ustawy i polega na dodaniu pkt 3 w **ust. 1 tego artykułu**. Dodany przepis powoduje poszerzenie dotychczasowego zakresu obowiązków finansowych osoby ubiegającej się o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje jej własnościowe spółdzielcze prawo, o obowiązek spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na lokal w określonej w tym przepisie sytuacji.

Dotyczy to przypadków, w których przekształceniu na odrębną własność podlegać będą spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu ustanowione przed 15 laty, a spółdzielnia skorzystała przy ich budowie z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków.

Proponowana regulacja ma na celu uwzględnienie pkt 2 wyroku Trybunału z dnia 17 grudnia 2008 r.

Art. 1 pkt 4 projektu dotyczy art. 21 ust. 1 ustawy – zmiana polega na uchyleniu zdania drugiego o treści: *„Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.”* Zdanie to jest zbędne, bowiem przestrzenne oznaczenie lokalu nie oznacza spełnienia - wymaganych przez ustawę o własności lokalu warunków samodzielności lokalu – to zaś jest niezbędne do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Uchylenie tego zdania pozwalającego na stwierdzenie istnienia nieruchomości lokalowej w budynku będącym w budowie doprowadzi do zgodności z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz ustawy Prawo budowlane.

Postulat dokonania przedmiotowej zmiany zgłoszony był również przez Rzecznika Praw Obywatelskich.

Art. 1 pkt 5 projektu dotyczy art. 46¹ ustawy – zmiana brzmienia jest związana z zaproponowaną w niniejszym projekcie regulacją przewidującą dodanie pkt 3 w ust. 1 artykułu 17¹⁴.

Art. 1 pkt 6 projektu dotyczy art. 49¹ – celem proponowanej regulacji jest przyspieszenie postępowania sądowego w razie wystąpienia do sądu przez osobę, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu.

Proponuje się nałożenie na sąd obowiązku wydania orzeczenia w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia wpływu powództwa, przy uwzględnienia zasad przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu obowiązujących w dacie złożenia wniosku do spółdzielni.

II. Zmiany w ustawie o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych:

Art. 2 projektu dotyczy dodania ust. 7 w art. 11 ustawy o pomocy państwa (...) – zmiana powoduje, że przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu na podstawie tej ustawy, następuje w drodze zawarcia między członkiem a spółdzielnią – zawartej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności - umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia przez członka wniosku o przekształcenie tych praw.

W proponowanym przepisie przyjęto, że członkowie spółdzielni mieszkaniowych, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, po dokonaniu spłaty kredytu mieszkaniowego na warunkach określonych w art. 11 ust. 6 w zw. z art. 10 ust. 1 pkt 5 ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (...), powinni mieć z tego tytułu niczym nieograniczoną możliwość ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

Proponowana regulacja ma na celu przyjęcie analogicznych jak w przypadku ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozwiązań wskazujących formę umowy, na podstawie której dochodzi do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

III. Zmiany w ustawie z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Art. 3 projektu – proponowane jest uchylene art. 7 w ustawie z dnia 14 czerwca 2007 r.

Art. 7 jest wadliwy legislacyjnie, zostały w nim zawarte dwa ustępy o numerze 2. Konsekwencją tego uchylenia są regulacje proponowane w art. 4 oraz art. 5 niniejszego projektu.

Art. 4 projektu – regulacja proponowana w ust. 1 tego artykułu zawierająca przepisy przejściowe dotyczące złożonych przez osoby uprawnione wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu uwzględnia pkt 4 wyroku z dnia 17 grudnia 2008 r., w którym Trybunał uznał za niekonstytucyjny art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r.

Celem regulacji zaproponowanej w ust. 2 tego przepisu jest przedłużenie do dnia 31 grudnia 2012 r. możliwości przekształcenia przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Ponadto proponuje się poszerzenie zakresu projektowanej regulacji o przypadki, w których 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, lub uchwała ta została zaskarżona do sądu, albo z innych przepisów prawa wynika brak możliwości przeniesienia prawa własności lokalu.

Art. 5 projektu – dotyczy nowego ujęcia pozostałej treści art. 7 uchylonego przez art. 3.

IV. Przepisy przejściowe

Art. 6 projektu – Zmiana polega na tym ,że uznane zostają za ważne czynności prawne polegające na ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonane po dniu 31 lipca 2007 r. niezależnie od ich formy /umowa na piśmie sporządzona bez udziału notariusza lub z jego udziałem/.

Art. 7 projektu – stanowi, że ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, zaś część przepisów dotycząca przekształceń (art. 1 pkt 1, 3 i 4 oraz art. 4 i art. 5), wchodzi w życie z dniem 31 grudnia 2009 r., tj. po upływie pełnych 12 miesięcy od opublikowania orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego o niekonstytucyjności przepisów, z jednoczesnym dopuszczeniem ich obowiązywania przez ten okres.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

Cel wprowadzenia ustawy

Celem proponowanych zmian jest:

- zmiana *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* w celu uwzględnienia skutków orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r. poprzez uzupełnienie i doprecyzowanie przepisów określających warunki własnościowych przekształceń spółdzielczych praw do lokali,
- przywrócenie regulacji umożliwiającej zawieranie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w formie pisemnej, wraz z wprowadzeniem regulacji uznającej czynności prawne, w wyniku których nastąpiło ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonane po dniu 31 lipca 2007 r. za ważne, niezależnie od ich formy,
- wprowadzenie regulacji określających obowiązki sądu w przypadku wystąpienia przez osobę uprawnioną do żądania ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego,
- przedłużenie do dnia 31 grudnia 2012 r. oraz poszerzenie zakresu możliwości przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- wyeliminowanie wątpliwości prawnych odnośnie stosowania *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* i *ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (...)*.

Podmioty, na które oddziałuje akt normatywny

Projektowana ustawa oddziałuje na spółdzielnie mieszkaniowe oraz ich członków.

Dzięki projektowanym regulacjom powinno nastąpić zwiększenie ilości umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz umów przeniesienia własności lokalu zawieranych między spółdzielnią a osobami uprawnionymi.

Ponadto projekt może oddziaływać na ożywienie rynku nieruchomości. Stworzona bowiem zostanie możliwość wprowadzenia do obrotu lokali objętych projektowaną regulacją uznającą za ważne czynności prawne, w wyniku których nastąpiło ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonane po dniu 31 lipca 2007 r., bez względu na ich formę.

Zakres oceny skutków regulacji

Odnośnie do skutków społeczno-gospodarczych ustawy należy się spodziewać pozytywnych opinii spółdzielni mieszkaniowych i ich członków oraz organizacji ich zrzeszających.

Wpływ na dochody i wydatki budżetu sektora publicznego, w tym budżetu państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Wprowadzenie projektowanych regulacji powinno przyspieszyć proces przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych, co z kolei spowoduje zwiększenie wpływów do

budżetu państwa z tytułu opłat za zakładanie ksiąg wieczystych i wpisu do nich prawa własności lokali, czy też spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Brak skutków na dochody i wydatki jednostek samorządu terytorialnego.

Wpływ na rynek pracy

Brak wpływu na rynek pracy. Włączenie większej liczby lokali do obrotu rynkowego może jednak korzystnie wpłynąć na mobilność ludności poszukującej pracy w regionach o mniejszym bezrobociu, jak również zwiększone zapotrzebowanie na materiały budowlane i usługi remontowe.

Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw

Brak skutków dla konkurencyjności gospodarki i przedsiębiorczości.

Zgodność z prawem Unii Europejskiej.

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Wpływ na sytuację i rozwój regionalny

Brak skutków na sytuację i rozwój regionalny.

Konsultacje społeczne

Projekt został zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury. Projekt został przekazany w dniu 18 lutego 2009 r. do konsultacji następującym organizacjom:

1. Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie,
2. Krajowy Związek Rewizyjny SM w Warszawie,
3. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP,
4. Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku,
5. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Bydgoszczy,
6. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Katowicach,
7. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Krakowie,
8. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Lublinie,
9. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Opolu,
10. Ogólnopolski Związek Rewizyjny Wiejskich SM,
11. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Radomiu,
12. Podkarpacki Związek Rewizyjny SM w Rzeszowie,
13. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Szczecinie,
14. Małopolski Związek Rewizyjny SM,
15. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Toruniu,
16. Regionalny Związek Rewizyjny SM w Zielonej Górze,
17. Narodowy Bank Polski,
18. Polskie Zrzeszenie Lokatorów - Zarząd Główny,
19. Ogólnopolski Ruch Ochrony Interesów Lokatorów,

20. Polska Unia Właścicieli Nieruchomości,
21. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości,
22. Unia Metropolii Polskich,
23. Krajowa Rada Notarialna,
24. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych,
25. Krajowa Komisja Wykonawcza NSZZ „Solidarność”
26. Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego.