

**Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych**  
**z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001 Nr 4, poz. 27)**  
**tj. z dnia 13 czerwca 2003 r. (Dz.U. Nr 119, poz. 1116)**  
**tj. z dnia 7 sierpnia 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222)**

(zm.)

**Rozdział 1. Przepisy ogólne.**

**Art. 1 [Cel i przedmiot działalności]**

1. Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej "spółdzielnia", jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

1<sup>1</sup>. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

2. Przedmiotem działalności spółdzielni mogą być:

1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;

1<sup>1</sup>) (uchylony)

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 udziałowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;

3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;

4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;

5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

4. Statut spółdzielni określa, którą działalność spośród wymienionych w ust. 2 i 3, prowadzi spółdzielnia.

5. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

6. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

7. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zm.<sup>1)</sup>).

**Art. 2 [Lokal; dom jednorodzinny]**

1. Lokalem w rozumieniu ustawy jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492).

2. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

3. Domem jednorodzinny w rozumieniu ustawy jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali.

4. Wartość rynkowa lokalu w rozumieniu ustawy jest wartością określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.<sup>2)</sup>).

5. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzic, dziecko, małżonek, osoba przysposobiona i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

**Art. 3 [Członkostwo]**

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

2. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, jednak takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Wysokość wpisowego nie może przekraczać wysokości 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).

5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga się w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.

**Art. 4 [Opłaty]**

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

1<sup>1</sup>. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie

spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali s obowiążeni uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, s obowiążeni uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.

4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni s obowiążeni uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. S onie również obowiążeni uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które s przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

4<sup>1</sup>. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4;  
2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególnie nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, o wiatow i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zastępczych na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

6<sup>1</sup>. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, 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. 1-2 i 4, wnoszą się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Statut spółdzielni może określić inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy.

6<sup>3</sup>. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, przeznaczają się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

6<sup>4</sup>. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

7. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

7<sup>1</sup>. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 7 zdanie drugie stosuje się.

8. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpodstawnie. W przypadku wątpliwości co do sposobu ponoszenia opłat w dotychczasowej wysokości. Ciar dowodzenia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

#### **Art. 5 [Przeznaczenie przychodów]**

1. Przychody i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Przychody i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni mogą być przeznaczony w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, o wiatowej i kulturalnej.

#### **Art. 6 [Zasady gospodarowania]**

1. Różnicami między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, związkują odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

2. Wartości rodków trwałych finansowanych bezpodstawnie z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie związkują funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych rodków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek wiadzczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

4. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni s uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody właścicieli tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego przez ustanowienie hipoteki. Rodki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznaczają się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na ułtkowaniu wieczystym lub części ułtkowej nieruchomości ci stanowi części udziału spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni s uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na ułtkowanym gruncie

lub w budynku stanowi cym współwłasno spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowi ciej współwłasno spółdzielni.

#### **Art. 6<sup>1</sup> [Udost pnienie lokalu]**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrożenie szkodą 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 strażackiej - 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 czynnościami tych sporządza się protokoły.

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) zastąpienia wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może odstąpić od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

#### **5. (uchylony)**

6. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na danie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, jeżeli oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

7. W okresie użytkowania lokalu zamiennego członek spółdzielni będąca osobą niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za użytkowanie tego lokalu. Opłaty za użytkowanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za użytkowanie 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. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.<sup>3)</sup>).

#### **Art. 7 [Opró nienie lokalu]**

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opró nienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

#### **2. (uchylony)**

3. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.

4. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

**Art. 8 [Ustawa i statut]** W sprawach nieuregulowanych w ustawie prawa i obowiązki członków spółdzielni dotyczący w szczególności:

1) zawierania umów w sprawie budowy lokali,

1<sup>1</sup>) (uchylony)

2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,

3) wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego<sup>4)</sup>,

4) rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,

5) uprawnień członka spółdzielni do zamiany lokalu

określają postanowienia statutu.

## **Rozdział 1<sup>1</sup>. Prawa członków spółdzielni mieszkaniowej.**

#### **Art. 8<sup>1</sup> [Prawo do odpisów i kopii]**

1. Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.

2. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

3. Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.

#### **Art. 8<sup>2</sup> [Rada nadzorcza]**

1. Członkowie innych niż zarząd organów spółdzielni mieszkaniowej pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że statut może przewidywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być niższe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

2. W skład rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwałą w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej tej samej spółdzielni.

3. Nie może być członkiem rady nadzorczej dłużniej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej.

4. Kadencja rady nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.

#### **Art. 8<sup>3</sup> [Walne zgromadzenie]**

1. Walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej nie może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli, jednakże, jeżeli statut tak stanowi, w przypadku gdy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekroczy 500, walne zgromadzenie może być podzielone na części. Rada nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia z tym, że nie może na zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części walnego zgromadzenia.

2. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

3. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie także na podstawie:

1) rady nadzorczej;

2) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzech członków, jeżeli uprawnienia tego nie zastrzeżono w statucie dla większej liczby członków.

4. Powołanie zwołania walnego zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

5. W przypadku wskazanym w ust. 3 walne zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia powołania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je rada nadzorcza, zwrócić rewizyjny, w której spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

6. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

7. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.

8. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

9. Uchwała uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałę opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólna liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wydodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba że statut stanowi inaczej.

10. Projekty uchwał i powołania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych powołania, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

11. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i powołania, o których mowa w ust. 10, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

12. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

13. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

## **Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

#### **Art. 9 [Umowa; treść prawa]**

1. Przez umowę ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiścić opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowi cym własno lub współwłasno spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

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.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie 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 będącego częścią. Jeżeli wynajmie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

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.

8. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębno własno lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

#### **Art. 10 [Umowa o budowę lokalu]**

1. 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:

1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;

2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowiło 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 mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskanym przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli wkład mieszkaniowy została sfinansowana z części tego 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. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

4. (uchylony)

5. (uchylony)

#### **Art. 11 [Wygaśnięcie prawa]**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.

1<sup>1</sup>. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób raźny lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

2) jeżeli członek jest w zwinie z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za 6 miesięcy.

1<sup>2</sup>. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1<sup>1</sup>, wobec jednego albo obojga małżonków.

1<sup>3</sup>. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.

1<sup>4</sup>. Z chwili gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup>, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, zastrzeżeniem art. 15, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwsze stwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwsze stwo ma najdłuższą oczekiwaną. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

2<sup>1</sup>. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługuje osobie uprawnionej wartość rynkowa nie mniejsza od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

2<sup>2</sup>. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań do spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

2<sup>3</sup>. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

2<sup>4</sup>. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2<sup>1</sup>, jest opróżnienie lokalu.

3. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### **Art. 11<sup>1</sup> (uchylony)**

#### **Art. 12 [Przesłanki nabycia własności lokalu]<sup>5)</sup>**

1. Na pisemne danie 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 do 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.

1<sup>1</sup>. (utracił moc).

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 nieregulowany 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.

1<sup>3</sup>. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz.U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.<sup>6)</sup>).

2. (uchylony)

3. (uchylony)

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

5. 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.

#### **Art. 12<sup>1</sup> [Ograniczenia statutowe]**

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. (uchylony)

#### **Art. 12<sup>2</sup> (uchylony)**

#### **Art. 13 [Skutki rozwodu]**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### **Art. 14 [mierza małżonka]**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 13 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### **Art. 15 [Osoby bliskie]**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w art. 13, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 lub niedokonania czynności, o których mowa w art. 14, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga się w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczności, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

5. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wobec osób, której członkostwo ustało.

6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup>.

7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

#### **Art. 16 [Skutki likwidacji spółdzielni]**

1. Jeżeli w toku likwidacji postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomością 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.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w art. 15 ust. 1 lub 2, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni. Przepis art. 13 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### **Art. 17 (uchylony)**

## Rozdział 2<sup>1</sup>. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### Art. 17<sup>1</sup> [Umowa, treść prawa]

1. (uchylony)
2. (uchylony)
3. (uchylony)
4. (uchylony)
5. (uchylony)

6. 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.

### Art. 17<sup>2</sup> [Zbycie prawa]

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. (utracił moc).

3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygasa, 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. (uchylony)

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> (uchylony)

### Art. 17<sup>4</sup> (uchylony)

### Art. 17<sup>5</sup> (uchylony)

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

Art. 17<sup>7</sup> [Rozliczenie kosztów budowy] Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstąpienia ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członkiem albo osobą niebędącą członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### Art. 17<sup>8</sup> [Ustanie członkostwa]

1. (uchylony)
2. (uchylony)
3. (uchylony)

### Art. 17<sup>9</sup> [Kilku spadkobierców]

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 postępuje powołaniem nieprocesowym wyznaczonego przedstawiiciela.

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> [Przesłanki przymusowej sprzedaży lokalu] W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5, rażąco lub uporczywie wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującym porządkom domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyni cego 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 dniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

### Art. 17<sup>11</sup> [Wartość prawa]

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługuje osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zacięgnięty 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 oprócz nienależności lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1.

### Art. 17<sup>12</sup> [Hipoteka]

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.

3. Spółdzielnia jest obowiązana udzielić 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> [Egzekucja]** Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

**Art. 17<sup>14</sup> [Umowa przeniesienia własności]**

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 z tytułu zaciągniętych z tytułu budowy, w tym w szczególności części zobowiązań kredytowych spółdzielni wraz z odsetkami;

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

1. 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 spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkownictwa wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogłoszenie czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obowiązują osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogłoszenie 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.

**Art. 17<sup>15</sup> [Miejsca postojowe]**

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby 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 nich spłaty, o których mowa w art. 17<sup>14</sup> ust. 1.

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

**Art. 17<sup>16</sup> [Wynajmowanie lokalu]**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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 wynajem lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

**Art. 17<sup>17</sup> [Odrębna własność lokalu]** 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, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

**Art. 17<sup>18</sup> [Przekształcenie prawa]**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywca budynku albo udziału w budynku niebędzie 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.

3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

**Art. 17<sup>19</sup> [Odesłanie]** Przepisy art. 17<sup>1</sup> ust. 6, art. 17<sup>2</sup> ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17<sup>6</sup>, art. 17<sup>7</sup>, art. 17<sup>9</sup>-17<sup>13</sup> i art. 17<sup>16</sup>-17<sup>18</sup> stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolno stojących.

### Rozdział 3. Prawo odrębnej własności lokalu.

**Art. 18 [Umowa o budowę lokalu]**

1. 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:

1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;

2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowiło podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;

3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;

4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;

5) inne postanowienia określone w statucie.

2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli wkład budowlany został sfinansowany z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie

kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w całości przypadającej na jego lokal.

3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą członków, którzy zawierają umowy o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobjętych nieruchomości wspólnych lub całości wspólnych.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### **Art. 19 [Ekspektatywa odrębnej własności lokalu]**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesieniem całości, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabywanie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego całości 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.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **Art. 20 [Wypowiedzenie umowy o budowę]**

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 następcą prawnym, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

#### **Art. 21 [Ustanowienie własności lokalu]**

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. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### **Art. 22 [Udziały w nieruchomości wspólnej]**

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze zwanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnią się własności lokali, może być zabudowana również w całości jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

#### **Art. 23 [Członkostwo]**

1. (uchylony)

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem przepisu art. 3 ust. 3.

**Art. 24 [Zaskarżenie uchwały]** Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

#### **Art. 24<sup>1</sup> [Uchwała właścicieli]**

1. Wioszko właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, a w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomości wspólnej miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

#### **Art. 25 (uchylony)**

#### **Art. 26 [Właściciele niebędący członkami]**

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

2. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, które stanowią część mienia spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

#### **Art. 27 [Odesłanie do ustawy o własności lokali]**

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowi z nimi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomości wspólnej nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

3. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> oraz art. 26.

4. Uchwała, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

5. Z daniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.  
**Art. 27<sup>1</sup> [Odeślanie]** Przepisy art. 18-22, art. 23 ust. 2, art. 24, art. 24<sup>1</sup>, art. 26 i art. 27 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### Rozdział 3<sup>1</sup>. Przepisy karne.

**Art. 27<sup>2</sup>** (utracił moc).

**Art. 27<sup>3</sup> [Nieudostępnienie odpisów i kopii]** Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, a spółdzielnia:

1) nie udostępniła członkowi spółdzielni mieszkaniowej odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w art. 8

2) nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, o których mowa w art. 10 ust. 3 albo art. 18 ust. 4  
- podlega karze grzywny.

**Art. 27<sup>4</sup> [Tryb orzekania]** W sprawach o czyny, o których mowa w art. 27<sup>3</sup>, orzekanie następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

### Rozdział 4. Zmiany w przepisach obowiązujących.

**Art. 28** (pominięty)

**Art. 29** (pominięty)

**Art. 30** (pominięty)

**Art. 31** (pominięty)

**Art. 32** (pominięty)

**Art. 33** (pominięty)

**Art. 34** (pominięty)

### Rozdział 5. Przepisy przejściowe i końcowe.

**Art. 35 [Własność działek budowlanych]**

1. Spółdzielnia mieszkaniowa, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, gminy, osoby prawnej innej niż Skarb Państwa, gmina albo związek miast, powiatów lub osoby fizycznej oraz przed tym dniem wybudowała sama lub wybudowali jej poprzednicy prawni, budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem, może dać, aby właściciel zajętej na ten cel działki budowlanej przeniósł na nią jej własność za wynagrodzeniem. Przepis stosuje się, jeżeli przed dniem złożenia wniosku przez spółdzielnię nie została wydana decyzja o nakazie rozbiórki budynków. Przepis art. 4 pkt 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

1<sup>1</sup>. Jeżeli budynki spełniają warunki określone w ust. 1 położone są na kilku nieruchomościach, z których cztery stanowią własność spółdzielni, a cztery przedmiotem użycowania wieczystego, spółdzielnia może dać nabycia własności działek znajdujących się w jej użycowaniu wieczystym. Przepis art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

1<sup>2</sup>. Jeżeli budynki spełniają warunki określone w ust. 1 położone są na gruncie oddanym w użycowanie wieczyste innej osobie niż spółdzielnia mieszkaniowa będąca posiadaczem tych budynków, spółdzielnia może dać, aby osoba ta przeniósł na nią prawo użycowania wieczystego za wynagrodzeniem.

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

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

2<sup>1</sup>. (utracił moc).

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.

4<sup>1</sup>. (uchylony)

4<sup>2</sup>. (utracił moc).

4<sup>2</sup>. (uchylony)

5. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie wystąpiła z daniem przeniesienia na nią własności działek budowlanych, o których mowa w ust. 1, nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową własności tych działek za wynagrodzeniem, ustalonym zgodnie z ust. 3, mogą dać ich właściciele.

**Art. 36 [Dopuszczalność wyodrębnienia lokali]** Ustanowienie odrębnej własności lokali położonych w budynkach usytuowanych na gruntach, o których mowa w art. 35 ust. 1, może nastąpić po nabyciu przez spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użycowania wieczystego działek budowlanych, na których wybudowano te budynki.

### **Art. 37 (uchylony)**

### **Art. 38 (uchylony)**

### **Art. 39 [Ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu]**

1. Na pisemne danie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracownicy wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponosi je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu wiadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sadowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. 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.

**Art. 40 [Mienie spółdzielni]** Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości użytkownikami lub współużytkownikami nieruchomości gruntowej w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługujących członkom i właścicielom lokali należących do członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nimi związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:

1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, o wiatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;

2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego;

3) nieruchomości niezabudowane.

### **Art. 41 [Scalenie, podział, rozgraniczenie]**

1. Po wejściu ustawy w życie spółdzielnia jest obowiązana:

1) wystąpić z wnioskiem do właściwego organu w sprawie podziału nieruchomości, jeżeli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości pozostających w całości własności spółdzielni, o których mowa w art. 40;

2) podjąć czynności związane z rozgraniczeniem oraz podziałem nieruchomości, a także ewidencję 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 Skarbowi 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 o zamówieniach publicznych.

7. Wojewoda zwraca koszty, o których mowa w ust. 4.

8. (uchylony)

### **Art. 42 [Oznaczenie lokali i udziałów w nieruchomości]**

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.<sup>(1)</sup>

2. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości 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 wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawów nieruchomości ewidencyjnej, w którym ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnątrz;

2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczenia przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczenia gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje;

3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu;

4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo dania 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 przejęcia cięgowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek,

c) (uchylona),

d) (uchylona).

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

własno ci 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, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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. Przyjętą metodą określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.

7. Decyzje o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, podejmuje zarząd spółdzielni.

#### **Art. 43 [Uchwała zarządu spółdzielni]**

1. Projekty uchwał, o których mowa w art. 42 ust. 2, zarząd spółdzielni wyklada na co najmniej 14 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 odmowy 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 14 dni 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 7 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 jeżeli 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 z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu zgodnie z przepisem ust. 5.

#### **Art. 44 [Hipoteki na nieruchomościach spółdzielni]**

1. (utracił moc).

1. (uchylony)

2. (utracił moc).

2. (uchylony)

3. Wierzytelność spółdzielni w stosunku do właścicieli lokali należąca od nich z tytułu przypadających im do spłaty części kredytów zaciętych przez spółdzielnię mieszkaniową może zostać zabezpieczona hipoteką na lokalach stanowiących własność tych osób.

4. (uchylony)

#### **Art. 45 [Hipoteki na prawach własnościowych]**

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążających nieruchomość powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałego w wyniku zawarcia tej umowy.

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 2013 r. poz. 707, 830 i 941).

#### **Art. 46 (uchylony)**

**Art. 46<sup>1</sup> [Przeznaczenie wpływów z wpłat]** Wpływy ze spłat przypadających na lokal części umorzenia kredytu, o ile spółdzielnia skorzystała ze środków publicznych lub innych środków, przeznaczają się na spłatę podlegających odprodawzeniu do budowy państwa umorzenia kredytu obciążającego ten lokal.

#### **Art. 47 (uchylony)**

#### **Art. 48 [Mieszkania zakładowe]**

1. <sup>8)</sup> Na pisemne danie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

1) spłaty zadłużenia z tytułu wiadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;

2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.

2. Danie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.

3. (utracił moc).

4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567, z późn. zm.<sup>9)</sup>) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 3<sup>10)</sup>.

5. Wysoko kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości rodków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwa państwowe, państwowe osoby prawne lub państwowe jednostki organizacyjne.

6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

7. 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.

#### **Art. 48<sup>1</sup> [mierci członka rodziny]**

1. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z dniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2, jego spadkobiercy mogą dać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli jeden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z dniem przez członka spółdzielni.

2. Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z dniem przeniesienia własności określonym w art. 17<sup>14</sup> lub 17<sup>15</sup>, ich spadkobiercy mogą dać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z dniem przez członka spółdzielni lub osobą niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

3. Po śmierci najemcy, który wystąpił z dniem przeniesienia własności określonym w art. 39 i 48, jeżeli brak jest osób, które wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą dać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli jeden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z dniem przez najemcę.

#### **Art. 49 [Orzeczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu]**

1. Jeżeli przed upływem 24 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i 42, a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5, sąd na wniosek członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu zgodnie z przepisami ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36, prawo dania przeniesienia na niego własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeknie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 39-43.

2. Postępowanie toczy się według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o zniesieniu współwłasności, z wyjątkiem art. 625. Koszty sądowe postępowania ponosi spółdzielnia.

**Art. 49<sup>1</sup> [Bezczynność spółdzielni, powództwo]** Osoba, która na podstawie ustawy może dać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie beczynności spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

#### **Art. 50 (uchylony)**

#### **Art. 51 (uchylony)**

**Art. 52 [Prawo do domu jednorodzinnego]** 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 budżetowych i przejściu zobowiązań spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów spółdzielnia przenosi na członków własności 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.

#### **Art. 53 [Mieszkania rotacyjne]**

1. Członek spółdzielni, który w dniu wejścia ustawy w życie zamieszkuje w mieszkaniu rotacyjnym należącym do tej spółdzielni, staje się z tym dniem najemcą tego mieszkania w rozumieniu przepisów ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, a jeżeli przed tym dniem wniósł wymagany wkład mieszkaniowy - staje się osobą uprawnioną do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w rozumieniu niniejszej ustawy.

2. Przepis ust. 1 nie narusza praw nabytych członka spółdzielni do zawarcia umowy w sprawie ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa innego lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności takiego lokalu.

#### **Art. 54 [Zmiana statutów spółdzielni]**

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 2002 r.

2. Do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów pozostają w mocy. Jednak, jeżeli w razie sprzeczności między nimi a przepisami niniejszej ustawy stosuje się przepisy tej ustawy.

**Art. 54<sup>1</sup> [Odeślanie]**

1. Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do spółdzielni mieszkaniowych będących w likwidacji lub w upadłości.

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

**Art. 54<sup>2</sup> [Niestosowanie prawa spółdzielczego]** 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. 55 [Wejście w życie]** Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia<sup>11)</sup>, z tym że przepisy art. 27a ust. 1 pkt 1 lit. g, ust. 3 pkt 3 lit. a oraz ust. 6 pkt 1 ustawy wymienionej w art. 30, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, mają zastosowanie do wpłat na wydzielony fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej dokonanych od dnia 1 stycznia 2001 r.

- 1) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004 r. Nr 99, poz. 1001, z 2005 r. Nr 122, poz. 1024, z 2006 r. Nr 94, poz. 651, z 2007 r. Nr 125, poz. 873, z 2008 r. Nr 163, poz. 1014, z 2009 r. Nr 77, poz. 649, z 2011 r. Nr 106, poz. 622 i Nr 133, poz. 767 oraz z 2012 r. poz. 951.
- 2) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110 i Nr 224, poz. 1337, z 2012 r. poz. 908, 951, 1256, 1429 i 1529 oraz z 2013 r. poz. 829.
- 3) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342 oraz z 2012 r. poz. 951.
- 4) Zgodnie z wyrokiem Tryb. Konst. z dnia 27.06.2013 r. (Dz.U. 2013 r. poz. 814) art. 8 pkt 3, w zakresie, w jakim upoważnienia spółdzielni mieszkaniowej do uregulowania w statucie zasad rozliczenia z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacjach, gdy sam lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu, został uznany za niezgodny z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Utrata mocy w tym zakresie nastąpiła 16.07.2013 r.
- 5) Zgodnie z wyrokiem Tryb. Konst. z dnia 20.04.2005 r. (Dz.U. Nr 72, poz. 643) art. 12 w zakresie, w jakim pomija możliwość uregulowania w statucie korzystniejszych dla członków spółdzielni mieszkaniowej zasad rozliczenia z tytułu nabycia własności lokalu, jest niezgodny z art. 32 Konstytucji RP.
- 6) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 146, poz. 1546, z 2006 r. Nr 183, poz. 1354 i Nr 251, poz. 1844, z 2009 r. Nr 65, poz. 545, z 2011 r. Nr 168, poz. 1006 oraz z 2012 r. poz. 951.
- 7) Zgodnie z wyrokiem Tryb. Konst. z dnia 20.04.2005 r. (Dz.U. Nr 72, poz. 643) art. 42 ust. 1 traci moc z dniem 29.04.2006 r. w zakresie, w jakim wyznacza początek biegu terminu realizacji przewidzianego w nim obowiązku spółdzielni mieszkaniowej, jako niezgodny z art. 2 Konstytucji RP.
- 8) Zgodnie z wyrokiem Tryb. Konst. z dnia 14.02.2012 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 201) art. 48 ust. 1, w zakresie, w jakim przyznaje najemcy roszczenie o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, powołane wyczerpująco z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu wadliwych wyników z umowy najmu lokalu (pkt 1 powołanego przepisu), został uznany za niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Utrata mocy w tym zakresie nastąpiła 23.02.2013 r.
- 9) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 1996 r. Nr 52, poz. 236, z 1997 r. Nr 6, poz. 32, z 2000 r. Nr 39, poz. 442, z 2005 r. Nr 167, poz. 1398, z 2006 r. Nr 220, poz. 1614, z 2008 r. Nr 192, poz. 1182 oraz z 2012 r. poz. 596.
- 10) Art. 48 ust. 3 utracił moc z dniem 27.07.2009 r. jako niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP, zgodnie z wyrokiem Tryb. Konst. z dnia 15.07.2009 r. (Dz.U. Nr 117, poz. 988).
- 11) Ustawa została ogłoszona w dniu 23 stycznia 2001 r.