

U C H W A Ł A
SENATU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

z dnia 1 czerwca 2007 r.

**w sprawie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
oraz o zmianie niektórych innych ustaw**

Senat, po rozpatrzeniu uchwalonej przez Sejm na posiedzeniu w dniu 10 maja 2007 r. ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, wprowadza do jej tekstu następujące poprawki:

- 1) w art. 1 po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:
"1a) w art. 2 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:
"5. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu."";
- 2) w art. 1 w pkt 3 w lit. a, w ust. 4 dodaje się zdanie trzecie w brzmieniu:
"Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.";
- 3) w art. 1 w pkt 3 w lit b, ust. 4¹ otrzymuje brzmienie:
"4¹. 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 poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.";

- 4) w art. 1 w pkt 3 w lit. b w zdaniu wstępnym wyrazy "ust. 4¹" zastępuje się wyrazami "ust. 4¹-4³" oraz po ust. 4¹ dodaje się ust. 4² i 4³ w brzmieniu:

"4². W celu pozyskania środków zewnętrznych spółdzielnia może tworzyć wspólny fundusz remontowy, który stanowić będzie zabezpieczenie wkładu własnego na realizację przedsięwzięć, na które przewidziana jest pomoc publiczna oraz na spłatę kredytów zaciąganych na te przedsięwzięcia.

4³. Rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości dokonuje się w ten sposób, że podstawą do rozliczenia tych kosztów jest przypisanie do wszystkich nieruchomości najmniejszej działki, proporcjonalnie do jej powierzchni. Różnicę pomiędzy najmniejszą działką a pozostałymi działkami dzieli się proporcjonalnie na wszystkie budynki wielorodzinne.";

- 5) w art. 1 w pkt 3 dodaje się lit. f w brzmieniu:

"f) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

"8. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.";

- 6) w art. 1 w pkt 4 w lit. a, w ust. 1 wyrazy "przychodami, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania" zastępuje się wyrazami "przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania";

- 7) w art. 1 w pkt 6 w lit. a, w ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

"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 opróżnienia lokalu.";

- 8) w art. 1 w pkt 8, w art. 8¹ ust. 1 otrzymuje brzmienie:
"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.";
- 9) w art. 1 w pkt 8, w art. 8¹ skreśla się ust. 2, oraz w art. 2 w pkt 1 skreśla się lit. b;
- 10) w art. 1 w pkt 8, w art. 8¹ po ust. 1 dodaje się ust. ... w brzmieniu:
"... Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.";
- 11) w art. 1 w pkt 8, w art. 8¹ po ust. 1 dodaje się ust. ... w brzmieniu:
"... 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.";
- 12) w art. 1 w pkt 8, w art. 8² w ust. 1 wyrazy "niż ¼ minimalnego wynagrodzenia" zastępuje się wyrazami "niż minimalne wynagrodzenie";
- 13) w art. 1 w pkt 8, art. 8³ otrzymuje brzmienie:
"Art. 8³. 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 można 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 żądanie:
 - 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. Żądanie 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 żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je rada nadzorcza, związek rewizyjny, w którym 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. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej 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 wyodrębnionej 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 żądania 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 żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
 11. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, 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.";
- 14) w art. 1 w pkt 8, po art. 8³ dodaje się art. 8⁴ w brzmieniu:
"Art. 8⁴. 1. Spółdzielnia mieszkaniowa obowiązana jest raz na trzy lata poddać się badaniu lustracyjnemu w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działalności w trybie określonym przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze.
2. Badanie powyższe przeprowadza biegły rewident, na pisemne żądanie organów spółdzielni lub co najmniej 100 członków, a w spółdzielni liczącej mniej niż 1000 członków co najmniej 1/10 liczby członków tej spółdzielni.";
- 15) w art. 1 po pkt 8 dodaje się pkt 8a w brzmieniu:
"8a) w art. 9 po ust. 7¹ dodaje się ust. 7² w brzmieniu:
"7². Członek spółdzielni nie może wynajmować lub oddawać w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego w domach dla inwalidów,

osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu."";

- 16) w art. 1 w pkt 9 w lit. b, ust. 3 otrzymuje brzmienie:
"3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.";
- 17) w art. 1 w pkt 10 w lit. b, w ust. 1¹ w pkt 2 po wyrazie "opłat" dodaje się wyrazy ", o których mowa w art. 4 ust. 1,";
- 18) w art. 1 w pkt 10 w lit. b, w ust. 1¹ w pkt 2 wyrazy "za 6 miesięcy" zastępuje się wyrazami "za 3 miesiące";
- 19) w art. 1 w pkt 10 w lit. c, ust. 2 otrzymuje brzmienie:
"2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z 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. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.";
- 20) w art. 1 w pkt 10 w lit. e, w ust. 2² wyrazy "potrąca się spłatę przypadającej na dany lokal część zobowiązań" zastępuje się wyrazami "potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań";
- 21) w art. 1 w pkt 10 w lit. e, w ust. 2² wyrazy "osoba uprawniona spłaca" zastępuje się wyrazami "potrąca się również";
- 22) w art. 1 w pkt 10 w lit. e, w ust. 2² wyrazy "przypadającą na ten lokal część umorzenia

kredytu" zastępuje się wyrazami "nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal";

- 23) w art. 1 w pkt 10 w lit. e, w ust. 2² na końcu dodaje się wyrazy "oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1";
- 24) w art. 1 w pkt 10 w lit. e:
a) w ust. 2² na końcu dodaje się wyrazy ", a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu",
b) w ust. 2⁴ wyrazy "Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie" zastępuje się wyrazem "Wynagrodzenie";
- 25) w art. 1 w pkt 10 w lit. e:
a) w zdaniu wstępnym wyrazy "ust. 2^{2-2⁵}" zastępuje się wyrazami "ust. 2^{2-2⁴}",
b) skreśla się ust. 2³,
c) w ust. 2⁵ wyrazy "ust. 2³ i 2⁴" zastępuje się wyrazami "ust. 2¹";
- 26) w art. 1 w pkt 12 w lit. a, w ust. 1 w pkt 2 wyrazy "na jego lokal" zastępuje się wyrazami "na budowę jego lokalu";
- 27) w art. 1 w pkt 12 w lit. a, w ust. 1 w pkt 2 wyrazy "do budżetu" zastępuje się wyrazami "do budżetu państwa";
- 28) w art. 1:
a) w pkt 12 w lit. b, w ust. 1¹,
b) w pkt 21 w lit. b, w ust. 1¹
- wyrazy "zawrze umowę przeniesienia własności lokalu" zastępuje się wyrazami "zawiera umowę, o której mowa w ust. 1,";
- 29) w art. 1:
a) w pkt 12 w lit. b, w ust. 1¹,
b) w pkt 21 w lit. b, w ust. 1¹
- wyrazy "do gruntu" zastępuje się wyrazem "gruntu";

- 30) w art. 1:
a) w pkt 12 w lit. b, w ust. 1¹,
b) w pkt 21 w lit. b, w ust. 1¹
- wyrazy "wybudowali jej" zastępuje się wyrazami "wybudowali go jej";
- 31) w art. 1 w pkt 14 po lit. a dodaje się lit. ... w brzmieniu:
"...") po ust. 2 dodaje się ust. 2¹ w brzmieniu:
"2¹. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w art. 14, w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu, roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje wyłącznie małżonkowi zamieszkałemu razem z byłym członkiem.",";
- 32) art. 1 w pkt 14 w lit. c, w ust. 6 wyrazy "art. 11 ust. 2¹-2⁵" zastępuje się wyrazami "art. 11 ust. 2¹ i 2²";
- 33) w art. 1:
a) pkt 15 otrzymuje brzmienie:
"15) w art. 17¹:
a) uchyla się ust. 1-5,
b) ust. 6 otrzymuje brzmienie:
"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.",";
b) w pkt 22, w art. 17¹⁹ po wyrazie "Przepisy" dodaje się wyrazy "art. 17¹ ust. 6,";
- 34) w art. 1:
a) dodaje się pkt 17a w brzmieniu:
"17a) uchyla się art. 17⁷;",

- b) w pkt 22, w art. 17¹⁹ skreśla się wyrazy "art. 17⁷";
- 35) w art. 1 w pkt 22, w art. 17¹⁹ na końcu dodaje się wyrazy "i garaży wolnostojących";
- 36) w art. 1 w pkt 23 w lit. b, ust. 4 otrzymuje brzmienie:
"4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.";
- 37) w art. 1 po pkt 23 dodaje się pkt 23a w brzmieniu:
"23a) w art. 22 ust. 1 otrzymuje brzmienie:
"1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię z każdym członkiem indywidualnie, może również być zawarta jednocześnie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.";
- 38) w art. 1 w pkt 25, ust. 1 otrzymuje brzmienie:
"1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, większość właścicieli lokali w tym budynku lub budynkach położonych w obrębie tej nieruchomości może podjąć uchwałę, o której mowa w art. 24¹ ust. 1, niezależnie od pozostawania przez nich członkami spółdzielni.";
- 39) w art. 1 w pkt 27 w zdaniu wstępnym po wyrazie "rozdział" dodaje się wyrazy "3¹";
- 40) w art. 1 w pkt 27, art. 27² otrzymuje brzmienie:
"Art. 27². Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, prokurentem, syndykiem albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że spółdzielnia nie zawiera umowy o przeniesienie własności lokalu, o której mowa w art. 12 ust. 1, art. 17¹⁴ ust. 1, art. 17¹⁵, art. 39, art. 48 lub art. 48¹ podlega karze ograniczenia wolności albo grzywny.";

- 41) w art. 1 w pkt 27, w art. 27³ dodaje się pkt 3 w brzmieniu:
"3) nie prowadzi ewidencji pozaksiękowej kosztów części wspólnych w nieruchomości i wniesionych zaliczek na ich pokrycie oraz nie rozlicza ich po upływie roku kalendarzowego, o których mowa w art. 29 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali";
- 42) w art. 1 w pkt 27, w art. 27⁴ wyrazy "W sprawach" zastępuje się wyrazami "W sprawach o czyny";
- 43) w art. 1 w pkt 28 w lit. a, w ust. 2¹ wyrazy "o ustanowienie, przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu" zastępuje się wyrazami "o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie jego własności,";
- 44) w art. 1 w pkt 28 w lit. b, ust. 4¹ otrzymuje brzmienie:
"4¹. Spółdzielnia mieszkaniowa, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa albo gminy, albo gdy właściciel tej nieruchomości pozostaje nieznany, pomimo podjętych starań o jego ustalenie, i przed tym dniem, na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej spółdzielnia ta wybudowała budynek, nabywa własność tej nieruchomości przez zasiedzenie. Orzeczenie sądu stwierdzające nabycie własności tej nieruchomości jest podstawą wpisu do księgi wieczystej.";
- 45) w art. 1 w pkt 28 w lit. b w zdaniu wstępnym wyrazy "ust. 4¹" zastępuje się wyrazami "ust. 4¹ i 4²" oraz dodaje się ust. 4² w brzmieniu:
"4². Jeżeli osoba uprawniona do lokalu spółdzielczego wystąpiła z wnioskiem o przeniesienie prawa odrębnej własności, a spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się objęty wnioskiem lokal, a spółdzielnia spełnia warunki, o których mowa w ust. 4¹, to zarząd spółdzielni obowiązany jest, w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku, do wystąpienia do sądu z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia gruntu, na którym znajduje się budynek, którego dotyczy wniosek.";

- 46) w art. 1 w pkt 29, w art. 39 dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:
- "4. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio do, będącego przed dniem 1 sierpnia 2007 r. członkiem spółdzielni, dzierżawcy nieruchomości gruntowej stanowiącej własność spółdzielni lub przedmiot użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz spółdzielni, jeżeli na tej nieruchomości został wzniesiony budynek, zgodnie z uzyskanym zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego, a dzierżawca lub jego poprzednik prawny poniósł w pełnym zakresie koszty jego budowy, po dokonaniu przez niego spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy dzierżawy, z zastrzeżeniem ust. 5. Dzierżawcy temu przy nabyciu własności nieruchomości gruntowej lub prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, nie przysługuje bonifikata.
5. Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio do dzierżawców niebędących członkami spółdzielni, którzy umowę dzierżawy nieruchomości gruntowej zawarli ze spółdzielnią mieszkaniową przed 30 maja 1990 r.";
- 47) w art. 1 w pkt 31 skreśla się lit. a;
- 48) w art. 1 w pkt 31 w lit c, pkt 1 otrzymuje brzmienie:
- "1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, 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 wewnętrznej;"
- 49) w art. 1 w pkt 31 w lit. c, w pkt 2 po wyrazie "przynależnych" dodaje się wyrazy ", o których mowa w art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,";
- 50) w art. 1 w pkt 31 w lit. c, w pkt 2 wyrazy "o ile w budynku piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest przyporządkowane danemu lokalowi, władający tym lokalem

faktycznie użytkuje również indywidualnie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze" zastępuje się wyrazami "o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje";

51) w art. 1 w pkt 31 w lit. c dodaje się tiret drugie w brzmieniu:

"- w pkt 5 uchyla się lit. c i d;";

52) w art. 1 w pkt 31 po lit. c dodaje się lit. ... w brzmieniu:

"...) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

"7. Decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, o których mowa w ust. 3 pkt 2, podejmuje zarząd spółdzielni w uzgodnieniu z członkami spółdzielni lub najemcami mieszkań spółdzielczych zajmujących budynek, w którym ustanawia się odrębną własność lokali."";

53) w art. 1 w pkt 33 w lit. a, w ust. 1¹ wyrazy "to uzyskuje on prawa" zastępuje się wyrazami "to uzyskuje on prawo";

54) w art. 1 w pkt 33 w lit. a, w ust. 1¹ wyrazy "lokalu lub nieruchomości" zastępuje się wyrazami "lokalu oraz związane z nim prawo do nieruchomości gruntowej";

55) w art. 1 w pkt 33 w lit. b, ust. 2¹ otrzymuje brzmienie:

"2¹. W uchwale o dokonaniu podziału, o którym mowa w ust. 1¹, w celu zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką ustala się przeniesienie tej hipoteki na wydzieloną nieruchomość, na potrzeby której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu, co powoduje wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość, której dokonano podziału."";

56) w art. 1 w pkt 35, w art. 48 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

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

- 57) w art. 1 w pkt 35, w art. 48 w ust. 3 po wyrazach "pokryć koszty" dodaje się wyrazy "dokonanych przez spółdzielnię";
- 58) w art. 1 w pkt 37, w art. 49¹ dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:
"2. Przez bezczynność organu spółdzielni, o której mowa w ust. 1, rozumie się niepodjęcie przez zarząd w ustawowym terminie czynności zmierzających do zawarcia z członkiem spółdzielni lub z najemcą lokalu spółdzielczego umowy przeniesienia własności lokalu.";
- 59) w art. 2 w pkt 5, w art. 108b § 6 otrzymuje brzmienie:
"§ 6. Koszty postępowania sądowego o wydanie orzeczenia, o którym mowa w § 4, ponoszą solidarnie członkowie wnoszący o podział spółdzielni oraz dotychczasowa spółdzielnia.";
- 60) w art. 2 w pkt 5 w zdaniu wstępnym wyrazy "art. 108b" zastępuje się wyrazami "art. 108b i 108c" oraz po art. 108b dodaje się art. 108c w brzmieniu:
"Art. 108c. Przy podziale majątku spółdzielni sąd bierze pod uwagę również koszty remontu budynków oraz fakt solidarnego pokrycia tych remontów przez wszystkich członków spółdzielni, a w szczególności koszty termomodernizacji tych budynków.";
- 61) dodaje się art. 3a w brzmieniu:
"Art. 3a. 1. Przepisu art. 4 ust. 4¹ ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą nie stosuje się, do dnia 31 grudnia 2012 r., do spółdzielni mieszkaniowej realizującej, w dniu wejścia w życie ustawy, przedsięwzięcia termomodernizacyjne w rozumieniu ustawy z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U. Nr 162, poz. 1121, z późn. zm.).
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, wyodrębnia się środki remontowe w każdej nieruchomości na cele termomodernizacyjne, które służą sfinalizowaniu tej inwestycji we wszystkich budynkach spółdzielni.";

62) dodaje się art. 4a w brzmieniu:

"Art. 4a. 1. Jeżeli członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu, albo jego poprzednik prawny, był właścicielem tego lokalu i prawo własności z mocy przepisów ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 12, poz. 61 oraz z 1974 r. Nr 47, poz. 281) zostało przekształcone w ograniczone prawo rzeczowe do tego lokalu, to z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy przysługuje mu roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub garażu i o przeniesienie własności tego lokalu lub garażu, bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych na tym lokalu bądź nieruchomości gruntowej z nim związanej.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, jest podstawą do wystąpienia z odpowiednim wnioskiem do zarządu spółdzielni o podjęcie uchwały, w trybie art. 41, art. 42 ust. 1 i 2, ust. 3 pkt 1-4, ust. 4-7 oraz art. 43 ustawy, o której mowa w art. 1.

3. Jeżeli osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, złożyła już do spółdzielni wniosek o wyodrębnienie własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, przed dniem wejścia w życie ustawy, to wniosek ten należy traktować jako złożony w trybie ust. 2.

4. Koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do niej ponosi Skarb Państwa.";

63) dodaje się art. 4b w brzmieniu:

"Art. 4b. 1. Jeżeli członek spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w związku z przekształceniem po dniu 23 kwietnia 2001 r. tego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub w związku z nabyciem po tym dniu własności tego lokalu, nie dokonał całkowitej spłaty należnej spółdzielni z tego tytułu, to z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy niespłaconą kwotę umarza się jako nienależną, jeżeli dokonana spłata pokrywa całkowite koszty budowy lokalu.

2. Jeżeli walne zgromadzenie wyrazi zgodę w drodze uchwały, to zarząd spółdzielni dokona rozliczenia następujących kwot wpłaconych z tytułu

przekształcenia po dniu 23 kwietnia 2001 r. lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienia po tym dniu własności lokalu na członka, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego:

- 1) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu (wkładem budowlanym) a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, pomniejszoną o należną lub udzieloną przez spółdzielnię bonifikatę;
- 2) kwoty przypadającej na lokal z tytułu modernizacji budynku dokonanej przez spółdzielnię, jeżeli kwota ta nie powiększała wkładu budowlanego;
- 3) spłaty przypadających na lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;

w ten sposób, że kwoty te zostaną wpisane na poczet wpłat na fundusz remontowy przypadających od osób, na rzecz których spółdzielnia przekształciła prawo lokatorskie na własnościowe lub przeniosła własność lokalu.

3. Osoby, których dotyczy rozliczenie określone w ust. 2, nie dokonują miesięcznych wpłat na fundusz remontowy do czasu aż kwota będąca różnicą pomiędzy sumą kwot wymienioną w ust. 2 a sumą wpłat miesięcznych na fundusz remontowy przypadających na ten lokal będzie większa od zera.";

64) w art. 5:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

"1. Po wejściu w życie niniejszej ustawy spółdzielnia mieszkaniowa nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.",

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

"1a. Do dnia 31 grudnia 2010 r. na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do 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 ustawy, o której mowa w art. 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 budowę jego lokalu, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków;
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 1.";

65) w art. 5 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

"5. Zgłoszone na piśmie roszczenia, o których mowa w art. 12, art. 15, art. 17¹⁴, art. 17¹⁵, art. 39, art. 48 oraz art. 48¹ ustawy, o której mowa w art. 1, niezrealizowane do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, są rozpatrywane na podstawie niniejszej ustawy.";

66) w art. 5 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

"7. W trakcie postępowania związanego z podziałem spółdzielni mieszkaniowej przeniesienie własności rzeczy i innych praw majątkowych jest wolne od podatków i opłat sądowych, jeżeli żądanie zwołania walnego zgromadzenia w celu dokonania podziału spółdzielni zostanie zgłoszone zarządowi spółdzielni najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.";

67) dodaje się art. 5a w brzmieniu:

"Art. 5a. 1. Z osobą uprawnioną, która przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy złożyła wniosek, o którym mowa w art. 11¹, 12, 17¹⁴, 17¹⁵, 39 i 48 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym,

spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, 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 użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

2. Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, likwidatorem albo syndykiem, wbrew obowiązkowi określonymu w ust. 1 dopuszcza do tego, że spółdzielnia nie zawiera umowy o przeniesienie własności lokalu, w terminie określonym w tym przepisie

- podlega karze ograniczenia wolności albo grzywny.

3. W sprawach o czyny, o których mowa w ust. 2, orzekanie następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.";

68) w art. 6 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

"1. Spółdzielnie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy dokonują zmian swoich statutów nie później niż do dnia 30 listopada 2007 r. Zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego tych zmian spółdzielnie dokonują w ciągu 30 dni od dnia podjęcia uchwały, nie później niż do dnia 30 grudnia 2007 r., stosownie do wymagań niniejszej ustawy i w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze.";

69) art. 7 otrzymuje brzmienie:

"Art. 7. 1. Przepisy art. 8² ust. 3 i 4 ustawy, o której mowa w art. 1 mają zastosowanie do rad nadzorczych powołanych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. Za pierwszą z kadencji rady nadzorczej, o których mowa w art. 8² ust. 3 ustawy, o której mowa w art. 1, uznaje się kadencję rady nadzorczej wybranej po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.";

70) art. 8 otrzymuje brzmienie:

"Art. 8. Jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy rozpoczął się bieg

terminu określonego na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy, o której mowa w art. 1, w dotychczasowym brzmieniu, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.";

71) art. 9 otrzymuje brzmienie:

"Art. 9. Ustawa wchodzi w życie z dniem 31 lipca 2007 r."

MARSZAŁEK SENATU

Bogdan BORUSEWICZ

Uzasadnienie

Senat, po rozpatrzeniu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, postanowił wprowadzić do jej tekstu siedemdziesiąt jeden poprawek.

Senat uznał za konieczne wprowadzenie do ustawy definicji osoby bliskiej (poprawki nr 1 i 56) w celu ustalenia kręgu osób uprawnionych z ustawy i uniknięcia w ten sposób odesłania do przepisów innych ustaw.

W poprawce nr 2 Senat uzupełnił przepis art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o zdanie doprecyzowujące, że właściciele lokali uczestniczą w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni.

Senat postanowił wyraźnie zaznaczyć, że sposób ewidencjonowania kosztów i przychodów z opłat, jest odmienny od sposobu ewidencjonowania wpływów i wydatków funduszu remontowego, czemu dał wyraz w poprawce nr 3. Poprawka ta precyzuje również sposób prowadzenia ewidencji funduszu remontowego.

Zdaniem Senatu wskazanym było wprowadzenie w poprawce nr 4 możliwości tworzenia w spółdzielniach mieszkaniowych specjalnego, wspólnego funduszu remontowego gdy jest to uzasadnione możliwością uzyskania zewnętrznych środków finansowych.

W przekonaniu Izby konieczne było również określenie zasad obliczania kosztów utrzymania nieruchomości.

W poprawce nr 5 Senat opowiedział się za stosowną modyfikacją przepisu art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, polegającą na wprowadzeniu zasady, iż w przypadku zaskarżenia podwyżki opłat do sądu skarżący wysokość opłat zwolniony jest z obowiązku ich wnoszenia w nowej wysokości a ciężar dowodu co do zasadności podwyżki zostanie przerzucony na spółdzielnię.

W świetle zgłaszanych i zaobserwowanych praktyk spółdzielni w zakresie wykonywania przepisów obowiązujących dotychczas w kwestii dostępu do dokumentów, polegających na odsuwaniu członków spółdzielni od informacji oraz licznych przypadkach odmów udostępniania dokumentów spółdzielni, mających istotny wpływ na sytuację prawną i majątkową członka, w opinii Senatu, członek spółdzielni powinien mieć nieograniczony dostęp do wszystkich dokumentów dotyczących spółdzielni (poprawki nr 8 i 9) z tym, że

koszty udostępnienia odpisów statutu i regulaminów powinny być poniesione przez spółdzielnię, a koszty pozostałych dokumentów ponosić powinien członek spółdzielni (poprawka nr 10).

Poprawka nr 11 poszerza obowiązek informacyjny spółdzielni i zobowiązuje ją do udostępniania na stronie internetowej wskazanych w przepisach dokumentów.

Wprowadzając poprawkę nr 12 Senat kierował się obawą, że w dużych spółdzielniach mieszkaniowych, w których rada nadzorcza ma wiele obowiązków i musi się wielokrotnie spotykać może nie wystarczać jedynie motywacja polegająca na chęci działania dla wspólnego dobra i postanowił zezwolić spółdzielniom na takie kształtowanie wysokości ryczałtów, które uwzględni indywidualne warunki każdej z nich.

W poprawce nr 13 Senat opowiedział się za zmianą przepisów dotyczących określenia modelu walnego zgromadzenia. Poprawka utrzymując co do zasady, przewidzianą przez Sejm możliwość przeprowadzania walnego zgromadzenia w częściach, wprowadza pewne nowe rozwiązania. W propozycji Senatu rada nadzorcza będzie uprawniona do ustalania zasad zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia. Członków spółdzielni zawiadamiać się będzie o terminie walnego zgromadzenia co najmniej na 21 dni wcześniej. Senat szczegółowo reguluje zasady wnoszenia projektów uchwał i poprawek do tych projektów, w szczególności stanowi, że projekty uchwał mogą wносить członkowie z tym, że projekt musi być poparty przez co najmniej 10 z nich. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych członków jednak w sprawach o szczególnej wadze konieczna będzie obecność łącznie co najmniej połowy ogólnej liczby uprawnionych.

Izba odniosła się również do kwestii lustracji w spółdzielni. W poprawce nr 14 wprowadza przepis analogiczny do zawartego w ustawie - Prawo spółdzielcze, określający obowiązek spółdzielni mieszkaniowej poddania się raz na trzy lata badaniu lustracyjnemu. Poprawka wprowadza uprawnienie do żądania przez 1/10 liczby członków przeprowadzenia lustracji spółdzielni. Lustrację spółdzielni mieszkaniowej może przeprowadzać jednak tylko biegły rewident.

W poprawkach nr 15 i 31 Senat przyjął rozwiązania szczególne, dotyczące lokali znajdujących się w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu. Aby spółdzielnie posiadające takie lokale w swoim zasobie nie zostały ich pozbawione, Senat proponuje wprowadzenie zakazu wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie tych lokali przez członków spółdzielni uprawnionych do tych lokali.

Senat proponuje również by prawo zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w domach dla inwalidów i innych domach o specjalnym przeznaczeniu, przysługiwało jedynie małżonkowi zamieszkałemu z członkiem spółdzielni, którego prawo wygasło.

Senat ograniczył okres pozostawania przez członka spółdzielni w zwłoce z uiszczaniem opłat z 6 do 3 miesięcy, którego upływ daje spółdzielni prawo do podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (poprawka nr 18). Zdaniem Senatu, sześciomiesięczny okres zaległości, grożący negatywnymi konsekwencjami, jest zbyt długi. Może powodować powstanie w spółdzielniach tak dużych zaległości, że będzie to grozić brakiem płynności finansowej, ograniczać możliwości bieżącego zarządu daną nieruchomością i oczywiście obciążać skutkami osoby wywiązujące się ze swoich obowiązków. Senat kierował się również podobnymi rozwiązaniami przyjętymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które przewidują, że 3 miesięczny okres pozostawania w zwłoce z uiszczaniem opłat skutkuje możliwością wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

Senat wypowiedział się przeciwko rozwiązaniu, które przyznawało członkowi nie mającemu zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych nabycie prawa do lokalu po wniesieniu wkładu mieszkaniowego i wpisowego. W poprawce nr 19 określa się, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członkowie spółdzielni nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, którzy zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mają pierwszeństwo w nabyciu tego lokalu lecz muszą zapłacić spółdzielni jego wartość rynkową.

Poprawką nr 22 Senat doprecyzował przepis art. 11 ust. 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez wskazanie, że w przypadku opróżnienia lokalu przez osobę, której prawo do lokalu wygasło, spółdzielnia ma prawo potrącić z wartości rynkowej tego lokalu jedynie nominalną, a nie zwaloryzowaną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji.

Senat wniósł jeszcze jedną poprawkę w kwestii rozliczeń z osobą, której prawo do lokalu wygasło, która pozwala spółdzielni, w przypadku opróżnienia lokalu przez taką osobę, na potrącenie z należnej tej osobie wartości rynkowej lokalu, zaległości w opłatach. Dodatkowo w poprawce nr 24 Senat nakazuje osobie opróżniającej lokal, uprawnionej do otrzymania jego wartości rynkowej uiścić koszty określenia wartości rynkowej tego lokalu.

W poprawce nr 25 Senat nie zgodził się z rozwiązaniem, jakie zaproponował Sejm w zmienionym art. 11 ust. 2³. Senat proponuje usunięcie przepisu nakazującego spółdzielni wypłatę wartości rynkowej lokalu osobie, która opuściła dany lokal jeżeli lokal nie został sprzedany. Rozwiązanie takie, zdaniem Senatu, znacznie obciążałoby finanse zwłaszcza małych spółdzielni mieszkaniowych położonych w mniej atrakcyjnych miejscowościach, w których mogłoby nie być chętnych na nabycie opuszczonych lokali.

Poprawką nr 26 Senat doprecyzował przepis poprzez wskazanie, że w przypadku przeniesienia własności lokalu na członka spółdzielni, któremu przysługiwało prawo lokatorskie, członek ten ma obowiązek spłaty kwoty umorzenia kredytów i dotacji zaciągniętych na budowę jego lokalu, a nie na remont czy modernizację.

Poprzez poprawkę nr 33 Senat utrzymał obowiązek spółdzielni przyjęcia w jej poczet nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Senat wziął po uwagę przypadki, gdy dochodzi do tak zwanego wtórnego nabycia lokalu co do którego osobie zbywającej przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Poprawką nr 34 Senat usunął przepis zbędny ze względu na to, że został on umieszczony w ustawie nowelizującej w grupie przepisów przejściowych i oznaczony jako art. 4.

W poprawce nr 35 Senat uzupełnił przepis art. 17¹⁹ poprzez wskazanie, że obowiązujące przepisy ustawy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należy stosować również do garaży wolnostojących.

Wprowadzając poprawkę nr 37 Senat poszerzył uprawnienia osób, na rzecz których wyodrębniona została własność lokalu poprzez umożliwienie przenoszenia odrębnej własności lokali również w formie umów indywidualnych.

W poprawce nr 38 Senat proponuje przyjęcie zasady, że w przypadku gdy wyodrębniona została własność wszystkich lokali w obrębie danej nieruchomości, od decyzji właścicieli lokali zależy, czy będą miały do nich zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

Senat postanowił rozszerzyć grupę osób objętych odpowiedzialnością karną, przewidzianą w art. 27² o syndyków i prokurentów oraz rozszerzyć katalog umów, których niezawarcie skutkuje odpowiedzialnością karną, czemu dał wyraz w poprawce nr 40.

Senat stanął na stanowisku, że pożądanym jest penalizowanie czynu polegającego na nieprowadzeniu ewidencji pozaksięgowej kosztów nieruchomości wspólnych w nieruchomości i wniesionych zaliczek na ich pokrycie, co uczynił poprzez wniesienie poprawki nr 41.

W poprawce nr 42 Senat proponuje zmianę, która doprecyzuje przepis i wskaże, że przepis zawiera opis czynu karalnego a nie sprawy, która będzie się dopiero toczyła w związku z popełnieniem danego czynu.

Poprawka nr 44 zmierza do nadania zmienianemu przepisowi charakteru normy konstytucyjnej; przepisu, który będzie ustanawiać zasiedzenie z mocy ustawy. Taka redakcja przepisu ma na celu usunięcie przedstawianych Senatowi wątpliwości, związanych z tym, czy sąd będzie miał obowiązek sprawdzania upływu określonych w Kodeksie cywilnym okresów zasiedzenia. Zgodnie z intencją ustawodawcy sąd będzie stwierdzał zasiedzenie w przypadku stwierdzenia spełnienia warunków wskazanych w tym przepisie a nie określonych w Kodeksie cywilnym.

Wprowadzając poprawkę nr 45 Senat kierował się potrzebą wzmocnienia pozycji członka spółdzielni w relacji członek-spółdzielnia. W sytuacji, gdy spółdzielnia nie podejmuje działań zmierzających do uzyskania tytułu prawnego do gruntu, w związku z czym członek spółdzielni nie może stać się właścicielem lokalu, do którego przysługuje mu ograniczone prawo rzeczowe, przepis ten zmusza spółdzielnię do działania polegającego na obowiązku wystąpienia do sądu z wnioskiem o zasiedzenie gruntu, oczywiście w przypadku gdy spełnia ona warunki przewidziane w art. 35 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W poprawce nr 46 Senat postanowił rozwiązać problemy osób, które od wielu lat dzierżawią grunty stanowiące przedmiot wieczystego użytkowania lub własność spółdzielni i które na tym gruncie wzniosły budynek ponosząc w całości koszty jego budowy. Zgodnie z uchwaloną przez Senat poprawką osoby te będą mogły uzyskać własność nieruchomości gruntowej i wzniesionego na niej budynku po spłacie udziału w nieruchomości wspólnej oraz ewentualnego zadłużenia z tytułu umowy dzierżawy.

Poprawki nr 47 i 67 są propozycją Senatu, która nie zmieniając przepisu merytorycznie przekształca przepis art. 42 ust. 1¹ w przepis o charakterze przejściowym. Nakłada on na spółdzielnie obowiązek zrealizowania w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy wszystkich wniosków w sprawach o przeniesienie praw do lokali złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Poprawka nr 48 ma, zdaniem Senatu, wyraźnie wskazywać, że zasadą będzie tworzenie nieruchomości ewidencyjnej jako nieruchomości jednobudynkowej, zaś nieruchomość wielobudynkowa będzie mogła być tworzona jedynie w wyjątkowych przypadkach wskazanych w przepisie.

Senat dostrzega konieczność liczenia się z opinią osób uprawnionych do lokali, toteż w poprawce nr 52 proponuje przyjęcie zmiany, która wskazuje na potrzebę osiągnięcia porozumienia pomiędzy lokatorami i zarządem spółdzielni w przypadku podejmowania decyzji o przynależności pomieszczeń do poszczególnych lokali.

W trakcie prowadzonych prac Senat postanowił dokonać zmiany w przepisie zmieniającym art. 44 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (poprawka nr 55). W przypadku podziału nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni ustawa przewiduje wygaśnięcie hipoteki na lokalu lub nieruchomości, których dotyczy umowa o przeniesieniu prawa odrębnej własności lokalu lub budynku. Dodawany ustawa ust. 2¹ stanowi, że w celu zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego hipoteką, która wygaśnie w związku z podziałem, spółdzielnia niezwłocznie obciąży hipoteką inną nieruchomość. Senat dostrzega, że mogą zaistnieć sytuacje, w których spółdzielnia może nie posiadać innych nieruchomości na potrzeby których wykorzystywany był zaciągnięty kiedyś kredyt albo, że spółdzielnia może w ogóle nie posiadać innych nieruchomości, które można zabezpieczyć hipoteką dlatego, Senat proponuje, by już w uchwale o dokonaniu podziału spółdzielnia miała obowiązek wskazać na którą nieruchomość będzie przeniesiona hipoteka.

W poprawce 58 Senat proponuje dodanie w ustawie przepisu, który stałby się wskazówką dla sądów, orzekających w sprawach, z którymi występują osoby uprawnione do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu, gdy spółdzielnia nie wypełnia spoczywających na niej obowiązków. Senat podkreśla, że działaniem spółdzielni w tym zakresie nie jest jakiegokolwiek działanie, lecz podjęcie czynności zmierzających bezpośrednio do przyznania osobie uprawnionej prawa własności.

Poprawka nr 59 jest wyrazem przekonania Senatu, że wskazane jest rozłożenie kosztów postępowania sądowego solidarnie na członków i spółdzielnię w przypadku wydania przez sąd orzeczenia zastępującego uchwałę walnego zgromadzenia o podziale spółdzielni.

Dodając poprawkę nr 60, Senat uzupełnił ustawę o przepis, który nakazuje aby sąd przy podziale majątku spółdzielni miał obowiązek uwzględnienia kosztów remontów i termomodernizacji budynków objętych podziałem, mając na uwadze fakt, iż na remont poszczególnych budynków składały się wpłaty wszystkich członków spółdzielni, a nie tylko członków zamieszkujących w danym budynku.

Senat mając na uwadze fakt, że w wielu spółdzielniach prowadzone są aktualnie prace termomodernizacyjne, podjął decyzję o wyłączeniu w takim przypadku, do dnia 31 grudnia 2012 r. obowiązku prowadzenia ewidencji i rozliczeń przychodów i kosztów odrębnie dla

każdej nieruchomości jak również odrębnej ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego. Senat stwierdził, że przedsięwzięcia termmodernizacyjne w spółdzielniach dokonywane są z wpłat wszystkich członków spółdzielni. Prowadzenie odrębnej ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego dla każdej nieruchomości w sytuacji, gdy nie wszystkie budynki są wyremontowane ze wspólnej puli spowoduje pokrzywdzenie tych członków, których budynki wciąż nie doczekały się remontu (poprawka nr 61).

Poprawka nr 62 zmierza do przywrócenia prawa własności lokalu osobom, których prawo własności zostało z mocy ustawy przekształcone w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustawą z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach. Poprawka ta jest wyrazem przekonania Senatu, że przepisy ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach działały z pokrzywdzeniem właścicieli lokali odbierając im prawo własności.

W poprawce nr 63, Senat, uwzględniając argumenty, że wprowadzenie niniejszą ustawą korzystniejszych zasad przekształceń własnościowych może spowodować poczucie niesprawiedliwego potraktowania osób, które dokonały już przekształceń na starych zasadach postanowił, że osobom które przed dniem wejścia w życie ustawy, nie dokonały całkowitej spłaty z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub z tytułu przeniesienia odrębnej własności lokalu umarza się pozostałą część tej spłaty. Kwoty uzyskane w wyniku przekształcenia zostaną zaliczone na poczet wpłat danej osoby na fundusz remontowy, jeżeli walne zgromadzenie wyrazi na to zgodę.

Senat wziął pod uwagę trudną sytuację członków spółdzielni, które mają nieuregulowany stan prawny do gruntów, na których posadowione są jej budynki. W takich przypadkach proponuje się pozostawienie możliwości ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz wprowadzenie ograniczonego czasowo uprawnienia dla osób posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, polegające na możliwości przekształcenia tego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (poprawka nr 64).

Poprawka oznaczona nr 66 jest rodzajem zachęty dla członków wielkich spółdzielni mieszkaniowych, którzy zdecydują się na wystąpienie z żądaniem dokonania podziału spółdzielni w ciągu dwóch miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

Poprawka oznaczona nr 68 zmierza do zmobilizowania spółdzielni mieszkaniowych do dokonania zmian statutów jeszcze w tym roku kalendarzowym. Pozwoli to na przeprowadzenie w przyszłym roku walnych zgromadzeń już zgodnie ze znowelizowanymi przepisami ustawy.

Senat nie zaakceptował faktu, że przepisy art. 7 miały charakter norm działających wstecz, dlatego zaproponował rozwiązanie, w myśl którego przepisy nowej ustawy dotyczące kadencji rad nadzorczych stosować się będzie do rad nadzorczych powołanych po dniu wejścia w życie ustawy. Senat zdecydował również o tym, że staż kadencyjny członka rady nadzorczej rozpoczynać się będzie po dniu wejścia w życie ustawy (poprawka nr 69).

W poprawce nr 70 Senat reprezentuje stanowisko odmienne od przedstawionego w uchwalonej przez Sejm ustawie. Proponuje by do rozpoczętego biegu terminu do opróżnienia lokalu stosować przepisy nowe.

Poprawka nr 71 określa nowy termin wejścia w życie ustawy, który uwzględnia czas potrzebny do zakończenia toczącego się procesu legislacyjnego.

Pozostałe poprawki oznaczone numerami 6, 7, 16, 17, 20, 21, 27, 28, 29, 30, 32, 36, 39, 43, 49, 50, 51, 53, 54, 57 i 65 mają na celu uporządkowanie i doprecyzowanie zmienianych przepisów ustawy.