



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VIII kadencja

D O D A T K O W E S P R A W O Z D A N I E

K O M I S J I I N F R A S T R U K T U R Y

**o rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy
o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych
innych ustaw (druk nr 1624).**

Sejm na 45. posiedzeniu w dniu 5 lipca 2017 r. - zgodnie z art. 47 ust. 1 regulaminu Sejmu - skierował ponownie projekt ustawy zawarty w druku nr 1666 do Komisji Infrastruktury w celu rozpatrzenia poprawek zgłoszonych w drugim czytaniu.

Komisja Infrastruktury po rozpatrzeniu poprawek na posiedzeniu w dniu 6 lipca 2017 r.

wnosi:

W y s o k i S e j m raczy następujące poprawki:

1) w art. 1 w pkt 1 lit. a nadać brzmienie:

„a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub eskpektatywę któregośkolwiek z wymienionych praw albo będąca założycielem spółdzielni.”;

– **KP Kukiz'15**

– **odrzuć**

Uwaga: przyjęcie poprawki nr 1 spowoduje bezprzedmiotowość poprawki nr 2.

2) w art. 1 w:

a) pkt 1 lit. a wyrazy „ekspektatywą własności” zastąpić wyrazem „ekspektatywą”,

b) pkt 1 lit. b oraz pkt 10 wyrazy „ekspektatywa własności” zastąpić wyrazem „ekspektatywa”,

c) pkt 2, 10 i 11 wyrazy „ekspektatywy własności” zastąpić wyrazem „ekspektatywy”;

– **KP PiS**

– **przyjąć**

3) w art. 1 w:

- a) pkt 1 w lit. c skreślić ust. 3⁴,
- b) pkt 2 po ust. 3 dodać ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje z upływem 4 lat od dnia wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli w tym okresie nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu lub umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu.”;

– **KP PiS**

– **przyjąć**

4) w art. 1 w pkt 2 w art. 3¹ w ust. 2 wyraz „zastrzeżeniem” zastąpić wyrazem „uwzględnieniem”;

– **KP PiS**

– **przyjąć**

5) w art. 1 w pkt 2 w art. 3¹ ust. 3 nadać brzmienie:

„3. Członkostwo w spółdzielni ustaje po upływie miesiąca od dnia przyjęcia w poczet członków spółdzielni, jeżeli członek spółdzielni nie zawrze umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 10 lub art. 18, lub umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.”;

– **KP Kukiz'15**

– **odrzuć**

6) w art. 1 w pkt 8 ust. 2¹ nadać brzmienie:

„2¹. Postanowienia umów, o których mowa w ust. 1 i 2, są tożsame z postanowieniami ostatnio zawartej umowy w zakresie możliwości przeniesienia własności lokalu.”;

– **KP PiS**

– **przyjąć**

7) w art. 1 pkt 13 nadać brzmienie:

„13) art. 26 otrzymuje brzmienie:

„Art. 26. 1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po upływie 6 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, chyba że podjęta zostanie uchwała, o której mowa w ust. 2.

2. W terminie 6 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4.””;

– KP Nowoczesna

– odrzucić

8) w art. 1 pkt 14 nadać brzmienie:

„14) art. 48 otrzymuje brzmienie:

„Art. 48. 1. Na pisemne żądanie 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 świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;

2) wpłaty wkładu budowlanego:

a) wynoszącego 5% wartości odtworzeniowej lokalu obliczanej w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez wojewodów na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 773, ze zm.), jeśli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła budynek nieodpłatnie,

b) stanowiącego kwotę określoną przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, wynikającą ze zwaloryzowanej według wartości rynkowej ceny nabycia budynku w przypadku, gdy spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie. Walne zgromadzenie może podjąć uchwałę o zasadach udzielania i wysokości bonifikaty od kwoty, o której mowa wyżej.

2. Wpłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a i b, spółdzielnia mieszkaniowa ewidencjonuje na koncie funduszu remontowego nieruchomości, w której znajduje się lokal przenoszony w odrębną własność.

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

4. Kaucję mieszkaniową zaliczaną na poczet wkładu budowlanego, waloryzuje się wskaźnikiem liczoną jako iloraz wniesionej kaucji i średniej płacy w roku, w którym kaucja została uiszczona. Kwota zwaloryzowanej kaucji stanowi iloczyn wskaźnika waloryzującego i średniej płacy w roku poprzedzającym umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu. W przypadku, gdy tak zwaloryzowana kaucja jest wyższa niż wkład budowlany przewidziany do zapłaty, zwaloryzowaną nadwyżkę spółdzielnia mieszkaniowa zwraca najemcy.

5. 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.

6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.””;

– KP Kukiz'15

– odrzucić

9) art. 2 nadać brzmienie:

„Art. 2. W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1822, z późn. zm.) w art. 831:

1) w § 1 w pkt 9 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 10 w brzmieniu:

„10) wierzytelności przysługujące spółdzielni mieszkaniowej wobec członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo własność lokalu, z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 oraz z 2015 r. poz. 201), chyba że wierzytelność egzekwowana powstała w związku z wykonaniem przez wierzyciela zobowiązań, które miały być zaspokojone z opłat, o których mowa w art. 4 tej ustawy.”;

2) dodaje się § 4 w brzmieniu:

„§ 4. Przepis § 1 pkt 10 stosuje się odpowiednio do wierzytelności przysługujących spółdzielni mieszkaniowej wobec najemców spółdzielczych lokali mieszkalnych, które przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową były mieszkaniami przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub spółki Skarbu Państwa, o której mowa w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014 r. poz. 1381) lub w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 52).”;

– **KP PiS**

– **przyjąć**

10) w art. 3 pkt 1 nadać brzmienie:

„1) w art. 91 po § 4 dodaje się § 4¹ w brzmieniu:

„§ 4¹. W przypadku badania lustracyjnego spółdzielni mieszkaniowych lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten stosuje się także do osób bliskich wymienionych osób oraz do innych osób, o ile podlegają bezpośrednio członkowi zarządu lub likwidatorowi.”;

– **KP Kukiz'15**

– **odrzuć**

11) w art. 3 pkt 2 nadać brzmienie:

„2) w art. 93a:

a) § 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma prawo żądania informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem działalności spółdzielni.”,

b) § 3–6 otrzymują brzmienie:

„§ 3. Lustracja, o której mowa w § 2, może obejmować całość albo część działalności spółdzielni albo tylko określone zagadnienia.

§ 4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wystąpić z wnioskiem o lustrację danej spółdzielni nie częściej niż raz w roku.

§ 5. Lustrację, o której mowa w § 2, związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza wszczyna w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra.

§ 6. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.”;”;

– **KP PO**

– **odrzuć**

12) skreślić art. 4;

– **KP Kukiz’15**

– **odrzuć**

13) art. 6 nadać brzmienie:

„Art. 6. Do umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawartych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepis art. 9 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny, którego umowa ta dotyczy, został oddany do użytkowania.”;

– **KP PiS**

– **przyjąć**

14) skreślić art. 7;

– **KP PiS**

– **przyjąć**

15) art. 8 nadać brzmienie:

„Art. 8. Do umów o budowę lokalu lub umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.”;

– **KP PiS**

– **przyjąć**

16)

a) skreślić art. 9,

b) art. 10 nadać brzmienie:

„Art.10. 1. Do wspólnot mieszkaniowych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. W przypadku wspólnoty mieszkaniowej istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, przepis art. 24¹ ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1, stosuje się do wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, poniesionych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.”;

– **KP PiS**

– **przyjąć**

17) art. 11 nadać brzmienie:

„Art. 11. Do wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, o których mowa w art. 48 ustawy zmienianej w art. 1, które zostały złożone przed dniem 23 lutego 2013 r. i w wyniku których do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy nie zostało dokonane przeniesienie własności lokalu, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.”;

– **KP PiS**

– **przyjąć**

18) art. 13 nadać brzmienie:

„Art. 13. Do czynności podjętych na podstawie art. 93a ustawy zmienianej w art. 3 po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy art. 93a ustawy zmienianej w art. 3 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.”;

– **KP PiS**

– **przyjąć**

19) art. 14 nadać brzmienie:

„**Art. 14.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 3 pkt 1, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2018 r.”.

– **KP Kukiz’15**

– **odrzuć**

Warszawa, dnia 6 lipca 2017 r.

Sprawozdawca

/-/ Maria Zuba

Przewodniczący Komisji

/-/Bogdan Rzońca