

## **Analiza przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r., poz. 1596)**

W związku z wejściem w życie w dniu 9 września br. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596), i pojawiającymi się wątpliwościami interpretacyjnymi, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa opracowało analizę poszczególnych przepisów ww. ustawy. Podkreślenia wymaga, że przedmiotowa analiza stanowi wyłącznie stanowisko Ministerstwa, które może nie zostać podzielone przez organy stosujące prawo, w tym sądy. Jednocześnie może ona ulegać zmianie, jak również być aktualizowana.

Używane w analizie skróty:

*Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r., poz. 1560, ze zm.)* – dalej ups

*Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r, poz. 1222, ze zm.)* – dalej usm

### **Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych**

#### **Stosowanie ups w kwestiach nieuregulowanych w usm**

1) art. 1

a) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. W zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21, 996 i 1250 oraz z 2017 r. poz. 1089), z zastrzeżeniem ust. 8 i 9.”,

b) dodaje się ust. 8 i 9 w brzmieniu:

„8. Przepisów ustawy wymienionej w ust. 7, dotyczących wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni, nie stosuje się. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.

9. Nie stosuje się przepisów ustawy wymienionej w ust. 7 dotyczących udziałów i wpisowego, a także przepisów dotyczących obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3.”;

Utrzymana została zasada (art. 1 ust. 7 usm), że w zakresie spraw nieuregulowanych w usm właściwe zastosowanie mają przepisy ups. Wobec powyższego, dodane ust. 8 i 9 usm wyłączają stosowanie przepisów ups w zakresie wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków, udziałów i wpisowego oraz obowiązku złożenia deklaracji członkowskiej, w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni.

Brak możliwości stosowania wspomnianych powyżej przepisów ups oznacza, że zniesiony został obowiązek uiszczania udziałów i wpisowego, a także obowiązek złożenia deklaracji w celu uzyskania członkostwa, ponieważ przepisy usm nie zawierają w tym zakresie szczegółowych rozwiązań. Ponadto, wobec braku przepisów przejściowych należy stosować nowe przepisy. Oznacza to, że nowi członkowie nie są zobowiązani do wnoszenia wpisowego i udziałów.

Natomiast osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, które nie były członkami spółdzielni a także współmałżonkowie członków spółdzielni jeżeli tytuł prawny do lokalu przysługiwał im wspólnie – z dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. od 9 września 2017 r. uzyskują członkostwo z mocy prawa. Nie składają deklaracji ani nie wnoszą udziałów i wpisowego.

Odmienne kształtuje się sytuacja właścicieli lokali i najemców lokali mieszkalnych, które przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową były mieszkaniami przedsiębiorstwa państwowego,

państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, którzy nabyli tytuł prawny do lokalu przed dniem 9 września 2017r., niebędących członkami spółdzielni. Osoby te w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni składają deklarację członkowską.

Odnosząc się do kwestii odpowiedzialności członków spółdzielni za jej zobowiązania, należy mieć na względzie przepis art. 18 § 1 ups stanowiący, że prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Zasadnym jest wyrażenie poglądu, że zarówno nowi członkowie, którzy nie wnoszą udziałów, jak również osoby, które stały się członkami przed dniem 9 września 2017 r. i wniósł udział, nie ponoszą odpowiedzialności za zobowiązania spółdzielni. Wyłączenie stosowania przepisów dotyczących udziałów oznacza, że do spółdzielni mieszkaniowych nie ma zastosowania przepis art. 19 § 2 ups, zgodnie z którym członek spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu jej strat do wysokości zadeklarowanych udziałów. Tym samym zlikwidowana została odpowiedzialność członka, który wniósł udział do wysokości zadeklarowanego udziału. Jednocześnie członkowie, niezależnie czy stali się członkami przed, czy po wejściu w życie nowelizacji, podlegają ochronie przewidzianej w art. 19 § 3 ups, który wyklucza odpowiedzialność członków spółdzielni za jej zobowiązania.

Na gruncie wprowadzonego art. 1 ust. 9 nie ma też zastosowania art. 26 ups regulujący kwestię zwrotu udziału byłemu członkowi. Wobec powyższego w przepisach noweli brak jest regulacji, na podstawie, której członek spółdzielni mógłby żądać zwrotu wniesionego udziału. Wydaje się przy tym, iż dochodzenie ewentualnych roszczeń nie jest wykluczone na zasadach ogólnych.

**Pytanie: Jak spółdzielnia mieszkaniowa ma postępować w przypadku trwających postępowań wewnątrzspółdzielczych i sądowych dotyczących wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni oraz wpisowego i udziałów?**

W przypadku trwających postępowań sądowych, zastosowanie znaleźć powinien art. 10 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze. Zgodnie z tym przepisem, do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

W przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. brak jest natomiast przepisów przejściowych odnoszących się do postępowań wewnątrzspółdzielczych. Jednakże zarówno Trybunał Konstytucyjny, jak i sądy powszechne w swym orzecznictwie wypowiadają się jednoznacznie, że jeżeli nie ma przepisu przejściowego, to stosuje się nowe prawo. Tym samym w przypadku uchylenia przepisu stanowiącego podstawę do podjęcia uchwały, będącej przedmiotem postępowania wewnątrzspółdzielczego, postępowanie to staje się bezprzedmiotowe i należy je umorzyć.

W przypadku postępowań zakończonych prawomocną uchwałą, na mocy której osoba utraciła członkostwo w spółdzielni, zastosowanie znaleźć może art. 7 tej ustawy. Zgodnie z tym przepisem, osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

### **Komu przysługuje członkostwo w spółdzielni**

2) w art. 3:

a) ust. 1–3 otrzymują brzmienie:

„1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
  - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.”

Na podstawie powyższego przepisu, członkiem z mocy prawa w spółdzielni mieszkaniowej staje się osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której w dniu wejścia w życie noweli przysługuje w spółdzielni mieszkaniowej jedno z praw, tj.:

- spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego,
  - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
  - prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup>, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup>,
- oraz założyciel spółdzielni.

Małżonkowie stają się członkami spółdzielni, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie. Dotychczas w tym zakresie małżonkowie mieli dowolność, tj. od ich decyzji zależało czy członkami spółdzielni są obydwaj, czy też jedno z nich.

W świetle tego przepisu, członkostwo w spółdzielni powstaje zatem z mocy prawa i przysługuje wyłącznie osobom związanym węzłem prawnym ze spółdzielnią. Członkostwo z mocy prawa wiąże się z brakiem obowiązku składania deklaracji członkowskiej i wnoszenia wpisowego. Przyjęto również zasadę, zgodnie z którą, w przypadku nabycia budynku od innej spółdzielni, osoby, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo roszczenie o ustanowienie takiego prawa, stają się z mocy prawa członkami nowej spółdzielni.

Nie zmienił się przepis dotyczący członkostwa osób prawnych. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Nie może jednak tej osobie przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Przepis ten znajduje odpowiednie zastosowanie również do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> usm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> usm.

Prawo wyboru w zakresie bycia członkiem spółdzielni przysługuje wyłącznie:

- osobom dysponującym prawem odrębnej własności lokalu,
- najemcom tzw. dawnego lokalu zakładowego, o którym mowa w art. 48 usm.

Na szczególną uwagę zasługuje status prawny tzw. członków oczekujących tj. osób przyjętych w poczet członków spółdzielni przed 1990 r. posiadających oszczędnościowe księżeczki mieszkaniowe

z zawinkulowanym wkładem mieszkaniowym i zawartą umową w sprawie kolejności przydziału lokalu na podstawie nieobowiązującego już art. 205 ups.

Zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie prezentowane jest stanowisko, że osoby takie posiadają roszczenie o ustanowienie prawa do lokalu. W wyroku z dnia 18 stycznia 2012 r., sygn. akt II CSK 266/11, Sąd Najwyższy wskazał, że nie można podzielić stanowiska, że skreślenie przepisów art. 218 - 222 ups dokonane przez art. 29 pkt 11 usm powoduje, iż od chwili wejścia w życie usm roszczenie o przydział lokalu spółdzielczego jest pozbawione podstawy prawnej jak również nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie takiego prawa. Przyjęcie takiego stanowiska prowadziłoby do pozbawienia uprawnionych przysługującego im prawa podmiotowego w postaci oczekiwania na przydział mieszkania spółdzielczego, wynikającego z zawarcia umowy o kolejności przydziału i nadejścia terminu, w którym zobowiązanie spółdzielni wynikające z tej umowy powinno być zrealizowane. Jeżeli zatem na podstawie przepisów ups powstało po stronie członka spółdzielni roszczenie o przydział lokalu mieszkalnego, które nie zostało przez spółdzielnię zrealizowane, to późniejsze skreślenie tych przepisów przez przepisy usm nie mogło zniweczyć już istniejącego roszczenia, które powinno być zrealizowane na podstawie nowych przepisów usm. Również w piśmiennictwie pojawił pogląd, że poczynając od momentu zawarcia umowy o kolejność przydziału można mówić o nabyciu przez członka ekspektatywy prawa do mieszkania<sup>1</sup>.

Dodatkowo wskazać należy, że z chwilą wejścia w życie usm, roszczenie o przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uległo przekształceniu w roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Roszczenie to przysługiwało uprawnionemu także po przywróceniu możliwości ustanowienia własnościowego prawa do lokalu<sup>2</sup>.

Powyższe prowadzi do stwierdzenia, że dotychczasowi tzw. członkowie oczekujący z zawinkulowanym wkładem mieszkaniowym i zawartą umową w sprawie kolejności przydziału lokalu, dysponują roszczeniem o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczeniem o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywą własności), a zatem należy osoby takie traktować jak członków, o których mowa art. 3 ust. 1 pkt 3 i 4 usm.

**Pytanie: Czy w związku ze zmianą art. 3 ust. 1, 2 i 3 usm konieczne jest podejmowanie przez zarząd i radę nadzorczą uchwały o nabyciu członkostwa? Jaka powinna być procedura w tym zakresie?**

Członkostwo w spółdzielni nabywa się z mocy prawa. Nie zachodzi zatem konieczność podejmowania uchwały w tym przedmiocie przez zarząd czy radę nadzorczą. Dla celów porządkowych, wydaje się, iż zasadnym byłoby, aby spółdzielnia przekazała członkowi – w sposób przyjęty w statucie - informację, że z dniem wejścia w życie noweli, osoba uprawniona uzyskała status członka. Należy przy tym zaznaczyć, że brak jest przepisu nakładającego na spółdzielnię obowiązek zawiadamiania członka lub byłego członka o zmianie jego statusu w spółdzielni.

**Pytanie: Jakie czynności powinna podjąć spółdzielnia mieszkaniowa w stosunku do małżonka członka przyjętego na podstawie poprzedniej treści art. 3 ust. 2 usm?**

Stosownie do art. 4 noweli, członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

---

<sup>1</sup> W. Chrzanowski, T. Misiuk; Prawo do przydziału spółdzielczego lokalu mieszkalnego: (na zasadach ogólnych); Palestra 32/1-2 (361-362), 12-27; 1988 r.

<sup>2</sup> uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2004 r., sygn. akt III CZP 68/04

albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni. Wobec powyższego członkostwo małżonka, który uzyskał status członka w oparciu o art. 3 ust. 2 usm w brzmieniu sprzed noweli, ustaje z mocy prawa i nie jest do tego potrzebna uchwała organu spółdzielni. Jednakże w celach porządkowych, zasadnym byłoby aby spółdzielnia przekazała takiej osobie informację, że z dniem wejścia w życie noweli, utraciła status członka. Z przepisów nie wynika jednak obowiązek spółdzielni w tym zakresie.

### **Kiedy i jak powstaje członkostwo w spółdzielni**

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3<sup>1</sup>–3<sup>4</sup> w brzmieniu:

„3<sup>1</sup>. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

3<sup>2</sup>. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

3<sup>3</sup>. Przepis ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup>, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup>.

3<sup>4</sup>. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.”

Wobec powyższego, co do zasady członkostwo w spółdzielni powstaje z mocy prawa z chwilą wystąpienia określonego zdarzenia prawnego, wymienionego w art. 3 ust. 3<sup>2</sup>.

Członkostwo w spółdzielni jest dobrowolne (fakultatywne) wyłącznie dla właścicieli wyodrębnionych lokali. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Odpowiednie zastosowanie znajduje wówczas art. 16 ups (warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji). Wobec powyższego, właściciel lokalu ubiegający się o członkostwo w spółdzielni zobowiązany jest wyłącznie złożyć deklarację w formie pisemnej (wyjątek wynikający z art. 1 ust. 9 *in fine*). Jednocześnie zachowuje swoje członkostwo osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu przed dniem wejścia w życie noweli, o ile lokal ten wchodzi w skład spółdzielczego zasobu mieszkaniowego (nie powstała wspólnota mieszkaniowa).

Przepisy te znajdują odpowiednie zastosowanie również do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa

w art. 17<sup>19</sup> usm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> usm.

Uchwalona nowelizacja w art. 3 ust. 3<sup>4</sup> usm zakłada również, że członkiem spółdzielni może zostać najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia. Osoba taka, w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, zobowiązana jest złożyć deklarację, o której mowa w art. 16 ups.

Zastrzec przy tym należy, iż w związku z tym, że na mocy art. 1 ust. 9 usm wyłączone zostało stosowanie przepisów dotyczących wnoszenia udziałów i wpisowego, w deklaracji nie zawiera się w tym zakresie zobowiązań.

**Pytanie: Jakie czynności powinna podjąć spółdzielnia mieszkaniowa w przypadku zaistnienia okoliczności określonych w art. 3 ust. 3<sup>2</sup> usm? Jak powinna wyglądać procedura ustania członkostwa? Czy konieczna jest w tym zakresie uchwała i jakieś inne czynności? Czy członek spółdzielni będzie miał możliwość zakwestionowania ustania członkostwa i w jakim trybie?**

Wobec braku regulacji w tym zakresie, w sytuacji zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 3 ust. 3<sup>2</sup> usm, zasadnym jest aby w celach porządkowych spółdzielnia zawiadomiła w sposób przewidziany w statucie, osobę spełniającą kryteria nabycia członkostwa z mocy prawa, że uzyskała status członka spółdzielni mieszkaniowej. To samo dotyczy osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> usm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> usm. Przepisy noweli, poza okolicznościami, o których mowa w art. 3 ust. 6 nowej usm, nie przewidują regulacji dotyczących ustania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Jak już zostało wskazane, dla celów porządkowych, po dniu wejścia w życie noweli, spółdzielnia powinna poinformować osoby, które nie spełniają ustawowych warunków do posiadania członkostwa, o jego utracie. Zakwestionowanie utraty członkostwa może nastąpić na drodze postępowania sądowego na podstawie art. 189 kpc, zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Podkreślić należy, że na spółdzielni nie spoczywają jakiegokolwiek obowiązki informacyjne w zakresie nabycia lub utraty członkostwa.

### **Wpisowe**

c) uchyla się ust. 4

Na mocy nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r. wykreślony został przepis określający wysokość wpisowego, jakie winien być uiścić członek spółdzielni mieszkaniowej przystępując do niej. Zmiana podyktowana jest uchynieniem przepisów nakładających obowiązek wnoszenia wpisowego przez nowych członków.

W tym zakresie spółdzielnie mieszkaniowe powinny dokonać stosownych zmian w statutach.

### **Prawo do którego zgłosiło się kilka uprawnionych osób**

d) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje

spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.”

Przepis wskazuje, że w sytuacji zgłoszenia się kilku osób uprawnionych do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu albo ekspektatywy własności, to komu przypadnie członkostwo w spółdzielni, rozstrzygać powinien sąd w postępowaniu nieprocesowym. Termin wyznaczony przez spółdzielnię na wystąpienie do sądu nie będzie mógł być dłuższy niż 12 miesięcy. Po bezskutecznym upływie terminu osobę, której przypadnie członkostwo wskaże spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia sporu osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności będą mogły wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

### **Ustanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej**

e) dodaje się ust. 6–9 w brzmieniu:

„6. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18.

7. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

8. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

9. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.”

Przepis wskazuje, kiedy ustaje członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej. Zasadą jest, iż ma to miejsce w chwili utraty prawa do lokalu w jej zasobach. Przepis zakłada również, że jeżeli członek posiada w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, ustanie członkostwa następuje z chwilą utraty ostatniego tytułu prawnego do lokalu w spółdzielni.

Ponadto ustawa zakłada, iż członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustanie z upływem trzech lat od dnia wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli w tym okresie spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu, albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

Wydaje się, że w przypadku, gdy zaistnieją okoliczności uzasadniające ustanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, spółdzielnia powinna, w sposób przewidziany w statucie, zawiadomić byłego już członka o skreśleniu go z listy członków spółdzielni.

Osobnego omówienia wymaga kwestia utraty członkostwa przez najemcę tzw. byłego lokalu zakładowego. Najemca takiego mieszkania może być uprawniony do członkostwa albo z racji

ekspektatywy własności lokalu (spełnił już warunki roszczenia z art. 48 usm), albo z samego najmu - art. 3 ust 3<sup>4</sup>. W pierwszym przypadku zakończenie najmu oznacza brak ekspektatywy, a więc wygaśnięcie członkostwa. W przypadku gdy najemca uzyskał członkostwo na podstawie art. 3 ust. 3<sup>4</sup> – brak powiązania zakończenia najmu z członkostwem oznacza trwanie członkostwa - brak jest przepisów, z których wynika, iż w przypadku zakończenia takiego stosunku prawnego, najemca traci status członka.

W przypadku utraty członkostwa na skutek wyodrębnienia się wspólnot mieszkaniowych ustawodawca odsyła do art. 108b ups, określającego zasady podziału spółdzielni. Powyższe wskazuje, że zasadnym, zdaniem ustawodawcy, byłoby aby osoby te – pomimo braku członkostwa – w budynku (budynkach) położonych w obrębie danej nieruchomości, mogły najpierw na podstawie uchwały podjętej większością głosów zwrócić się do zarządu spółdzielni z żądaniem zwołania walnego zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale spółdzielni według zasad określonych w art. 108b ups, a następnie powołać wspólnotę mieszkaniową w trybie zarówno art. 24<sup>1</sup> usm, jak i art. 26 usm.

Artykuł 3 ust. 7 zd. 1 przewiduje, że członkostwo ustaje także w przypadkach określonych w:

1. art. 24<sup>1</sup> ust. 1 - gdy większość właścicieli lokali w budynku lub 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 będą miały zastosowanie przepisy o własności lokali.

Oznacza to, że podjęcie uchwały skutkuje ustaniem członkostwa wszystkich właścicieli lokali, które są położone w tej nieruchomości.

2. art. 26 – jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność ostatniego lokalu, stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, chyba że, w terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu właściciele większością głosów obliczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmą uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się przepis art. 27.

W omawianej sytuacji członkostwo właścicieli lokali ustaje.

### **Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego**

3) w art. 4 w ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.”;

Wprowadzona zmiana polega na dodaniu obowiązku prowadzenia przez spółdzielnię mieszkaniową odrębnie dla poszczególnych nieruchomości rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego. Do dnia 9 września 2017 r. spółdzielnie zobowiązane były prowadzić wyłącznie ewidencję takich wpływów i wydatków.

Zgodnie bowiem z art. 90 § 1 ups, straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych spółdzielni według kolejności ustalonej przez statut. Straty pierwszego roku obrachunkowego po założeniu spółdzielni mogą być pokryte w roku następnym. Funduszem własnym, jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 kwietnia 2007 r., sygn. akt III CSK 412/06, „... art. 90 § 1 pr. spółdz. żadnego z funduszy własnych nie wyłącza z zakresu pokrywania straty bilansowej, w braku szczególnej podstawy prawnej nie jest z niego także wyłączony fundusz remontowy. Gdyby środki tego funduszu miały podlegać szczególnej ochronie, to w statucie można byłoby określić, że pokrycie straty z funduszu remontowego następuje w ostatniej kolejności (art. 90 § 1 pr. spółdz.).”.

Obowiązek utworzenia w spółdzielni funduszu remontowego wynika z art. 6 ust. 3 usm. Zgodnie z tym przepisem, spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz

obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.

Środki pieniężne zgromadzone na tym funduszu wydatkowane są przez zarząd spółdzielni na podstawie rocznego planu gospodarczego uchwalonego przez radę nadzorczą. Zgodnie bowiem z art. 46 § 1 pkt 1 ups do zakresu działania rady nadzorczej należy uchwalanie planów gospodarczych. Ponadto – w oparciu o art. 46 § 1 pkt 2 lit. b ups – rada nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę spółdzielni poprzez dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków. Wysokość świadczeń ponoszonych przez członków powinna być ustalona w sposób zapewniający pokrycie kosztów robót remontowych i modernizacyjnych określonych w planach gospodarczych uchwalanych przez radę nadzorczą danej spółdzielni z uwzględnieniem środków ewentualnych kredytów bankowych oraz premii.

Przepisy regulujące działalność spółdzielni mieszkaniowych nie precyzują zasad tworzenia funduszu, o którym mowa w art. 6 ust. 3 usm ani nie wskazują sposobu gospodarowania nim. Kwestie te powinny zostać uregulowane w statucie i szczegółowo określone w odpowiednim regulaminie uchwalonym przez statutowo uprawniony organ. Spółdzielnia ma obowiązek utworzyć co najmniej jeden fundusz remontowy. Niewykluczona jest jednak możliwość prowadzenia dodatkowo odrębnych funduszy remontowych dla poszczególnych nieruchomości, zgodnie z postanowieniami statutu. Ustawa nie zawiera wyraźnego postanowienia, że wpływy z danej nieruchomości na fundusz remontowy mają być przeznaczone na remonty tylko tej nieruchomości, te kwestie mogą zostać uregulowane w statucie. Z kolei środki zaewidencjonowane na poszczególnych nieruchomościach mogą być traktowane jako pomocniczy mechanizm bilansowania całego funduszu.

Wydaje się również, iż ustawodawca przyjął zasadę, zgodnie z którą spółdzielnia będzie mogła dokonywać prac finansowanych ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym względem danej nieruchomości przy zachowaniu obowiązku rozliczenia tego funduszu z uwzględnieniem poszczególnych nieruchomości. Oznacza to, że każda nieruchomość de facto będzie miała własny fundusz remontowy, niemniej jednak ustawa nie zawiera wyraźnego postanowienia, że wpływy z danej nieruchomości na fundusz remontowy mają być przeznaczone na remonty tylko tej nieruchomości. Przyjęcie takiej zasady mogłoby wynikać z postanowień statutu, gdyż ułatwiałoby dokonywanie rozliczeń w przypadku art. 24<sup>1</sup> i 26 usm.

W ocenie Ministerstwa, nowe brzmienie art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 usm nie daje podstaw do żądania zwrotu przez członków spółdzielni środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego. Wyjątek od tej zasady przewidziany został w nowym brzmieniu art. 24<sup>1</sup> ust. 3 - 5 oraz art. 26 ust. 4 usm. Rozliczenia na linii spółdzielnia – właściciel lokalu (były członek) następuje w przypadkach powstania wspólnoty mieszkaniowej w danej nieruchomości (art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 usm). Wówczas bowiem właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym z art. 6 ust. 3 usm w proporcji wynikającej z art. 24<sup>1</sup> ust. 3 usm. Spółdzielnia ma obowiązek dokonania niezwłocznego rozliczenia z właścicielami zaewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego na tę nieruchomość oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości (art. 24<sup>1</sup> ust. 5 usm). Warto zauważyć, że przedmiotem rozliczenia są także wydatki tego funduszu, co oznacza, że nie wolno wykluczać ujemnego salda takiego rozliczenia po stronie właściciela lokalu.

W wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., sygn. akt K 60/13 wskazano że „Brak możliwości ich [tj. wpłat posiadaczy lokali danej nieruchomości z nakładami spółdzielni poniesionymi na tę nieruchomość] rozliczenia i ewentualnego zwrotu przez spółdzielnię występującym członkom stanowi nieproporcjonalne naruszenie prawa własności, nieuzasadnione innymi wartościami konstytucyjnymi. W szczególności dotyka ono tych członków spółdzielni, którzy występują z niej w celu utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, a nieruchomość przez nich zamieszкана nie była remontowana, mimo zgromadzenia przez nich znacznych środków w funduszu remontowym. Dlatego też konieczne jest wprowadzenie przez ustawodawcę odpowiednich regulacji dotyczących zasad i sposobu

rozliczania środków zgromadzonych przez byłych członków spółdzielni w funduszu remontowym. Powinny one uwzględniać nie tylko wysokość kwoty zaewidencjonowanej na rachunku występującego członka spółdzielni, ale także nakłady poczynione na remonty nieruchomości, w której znajduje się jego lokal, w tym także zaciągnięte na ten cel i niespłacone kredyty, w szczególności jeżeli zostały zabezpieczone hipoteką na innych nieruchomościach spółdzielni.” Celem wprowadzonej nowelizacji było dostosowanie przepisu do ww. wyroku Trybunału Konstytucyjnego.

Dodać należy, że przepis art. 6 zmieniającej ustawy stanowi, że art. 24<sup>1</sup> ust. 3 usm stosuje się w odniesieniu do nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe na podstawie art. 27 usm w dniu 5 lutego 2015 r. tzn., że uprawnienie do rozliczania ze spółdzielnią mieszkaniową środków zaewidencjonowanych na funduszu remontowym danej nieruchomości posiadają właściciele lokali, którzy zamieszkiwali w budynku spółdzielni mieszkaniowej zarządzanej w trybie art. 27 usm w dniu 5 lutego 2015 r. Przepis odnosi się zatem do wspólnot mieszkaniowych powstałych po dacie 5 lutego 2015 r.

Mając na uwadze, że w uzasadnieniu do wyroku z dnia 5 lutego 2015 r., sygn. akt K 60/13 Trybunał stwierdził, że „...*stwierdzenie niezgodności tego przepisu nie stwarza możliwości dochodzenia wypłaty świadczeń uiszczonych na fundusz remontowy przez podmioty, które przestały być członkami spółdzielni przed wejściem wyroku w życie. W obowiązującym stanie prawnym brak jest unormowań, które określałyby zasady rozliczania byłych członków ze spółdzielnią. Ich wprowadzenie i określenie zasad rozliczania w zróżnicowanych stanach faktycznych należy do ustawodawcy. Wprowadzenie przepisów określających zasady rozliczania przez ustawodawcę oznacza ich działanie na przyszłość. Nie ma zatem możliwości dokonywania na ich podstawie podziału funduszu remontowego w okresie poprzedzającym ich wejście w życie.*” zasadnym wydaje się zatem przyjęcie aby wskazany przez ustawodawcę dzień 5 lutego 2015 r. był bilansem otwarcia do rozliczenia środków zaewidencjonowanych na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości.

W związku z powyższym w przypadku powstania na funduszu remontowym nadpłaty rozumianej jako różnica między kwotą wniesioną przez właściciela lokalu a kwotą stanowiącą sumę nakładów poniesionych przez spółdzielnię, spółdzielnia zobowiązana będzie do jej zwrotu. Analogiczna zasada obowiązywać będzie w przypadku powstania niedopłaty ze strony właściciela lokalu, pozwalając w ten sposób dochodzić spółdzielni należności od właścicieli, gdy wniesione na fundusz środki nie odpowiadają rzeczywistym wydatkom poniesionym na tę nieruchomość.

Uznać należy, że rozliczenie funduszu powinno następować z innych środków – należności z tytułu funduszu remontowego uznać w takim zakresie należy za zobowiązanie spółdzielni. Brak odpowiednich wpływów z nieruchomości na funduszu spowoduje powstanie zobowiązania po stronie właścicieli i członków w danej nieruchomości do ich uzupełnienia, zgodnie z prowadzoną na danej nieruchomości ewidencją.

Wydaje się, że w przypadku podpisania przez spółdzielnię umów na wykonanie prac remontowych lub gdy spółdzielnia jest w trakcie wykonywania prac remontowych, które wynikają z przyjętych planów gospodarczych, zasadnym jest wykorzystanie przez nią środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego.

### **Pełnomocnik na walnym zgromadzeniu**

4) w art. 8<sup>3</sup> po ust. 1 dodaje się ust. 1<sup>1</sup> w brzmieniu:

„1<sup>1</sup>. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.”

Wskazany przepis przewiduje rozwiązanie odmienne od tego, które zostało przyjęte w ups. Zgodnie bowiem z art. 36 § 3 zd. 1 ups, członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika, jeżeli ustawa lub statut nie stanowią inaczej. Przyjęta zmiana oznacza, że w statucie

nie można ograniczyć możliwości brania udziału w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika. Ponadto pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Należy uznać, iż w pozostałym zakresie (tj. w części dotyczącej formy udzielenia pełnomocnictwa oraz wyłączenia osób mogących być pełnomocnikiem), zastosowanie będą miały przepisy ups. Ponadto nadal członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu (nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej - art. 36 § 5 ups) oraz że pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę (art. 36 § 6 ups).

**Pytanie: Jakie działania może podjąć spółdzielnia mieszkaniowa w celu weryfikacji treści i wiarygodności pełnomocnictw do udziału w walnych zgromadzeniach?**

Pełnomocnictwo do uczestniczenia na walnym zgromadzeniu jest pełnomocnictwem szczególnym. Do pełnomocnictw mają zastosowanie art. 98 - 109 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r., poz. 459 z późn. zm.). Pełnomocnictwo winno być zawarte w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Pełnomocnictwo jest dokumentem prywatnym i korzysta z domniemania autentyczności oraz stanowi dowód, że osoba, która dokument podpisała, złożyła zawarte w nim oświadczenie.

Jednocześnie wydaje się, że w przepisach wewnętrznych spółdzielni mieszkaniowa może określić, jakie elementy winno zawierać pełnomocnictwo np. czytelny podpis. Wydaje się, że zasadnym byłoby, aby w celu uniknięcia sporów co do prawidłowości udzielonego pełnomocnictwa, spółdzielnia opracowała wzór takiego dokumentu. Podkreślić należy, że wszelkie regulacje zawarte w statutach czy regulaminach nie mogą być sprzeczne z przepisami powszechnie obowiązującymi.

Podobnie jak przy dokumentach urzędowych, jest to domniemanie prawne wzruszalne. Jeżeli strona zaprzecza, że zawarte w dokumencie oświadczenie pochodzi od osoby, która go podpisała albo zaprzecza prawdziwości dokumentu zobowiązana jest do udowodnienia tych okoliczności. W sytuacji, gdy dokument pochodzi od innej osoby niż strona zaprzeczająca, prawdziwość dokumentu powinna udowodnić strona, która chce z niego skorzystać. W przypadku sporu sądowego, dowód z dokumentu prywatnego jest samodzielnym środkiem dowodowym, którego moc sąd ocenia według zasad określonych w art. 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, tj. według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (wyrok SN z 30 czerwca 2004 r., IV CK 474/03). Podobnie jak w wypadku innych dowodów sąd ocenia, czy dowód ten ze względu na jego indywidualne cechy i okoliczności obiektywne zasługuje na jego uznanie czy nie. Wynikiem tej oceny jest przyznanie lub odmówienie dowodowi z dokumentu waloru wiarygodności, ze stosownymi konsekwencjami w zakresie jego znaczenia dla ustalenia podstawy faktycznej orzeczenia. Nie ma zatem wątpliwości, że dowód z dokumentu prywatnego może stanowić samodzielny środek dowodowy. Sąd ocenia taki dowód na równi z innymi.

Ponadto, dokumenty prywatne podlegają ochronie prawnokarnej (zob. postanowienie SN z dnia 8 kwietnia 2002 r., IV KKN 421/98, LEX nr 53338). Zgodnie z art. 270 § 1 Kodeksu karnego, kto, w celu użycia za autentyczny, podrabia lub przerabia dokument lub takiego dokumentu jako autentycznego używa, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5. W myśl § 2 ww. przepisu, tej samej karze podlega, kto wypełnia blankiet, zaopatrzone cudzym podpisem, niezgodnie z wolą podpisanego i na jego szkodę albo takiego dokumentu używa. W przypadku mniejszej wagi, sprawca podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2 (art. 270 § 2 a Kk). Kto czyni przygotowania do przestępstwa określonego w § 1, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2 (art. 270 § 3 Kk). Dlatego też w przypadku podejrzenia sfałszowania dokumentu właściwymi do podjęcia działań są organy ścigania.

## Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

5) Art. 9 – 16<sup>1</sup> u.s.m.

w art. 9:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.”

b) w ust. 4 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1.”;

w art. 10 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Z osobą ubiegającą 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 osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) inne postanowienia określone w statucie.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.”;

w art. 11:

a) ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> otrzymują brzmienie:

„1<sup>1</sup>. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

1<sup>2</sup>. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.”

b) uchyla się ust. 1<sup>3</sup>,

c) ust. 1<sup>4</sup> i 2 otrzymują brzmienie:

„1<sup>4</sup>. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup>, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 1<sup>2</sup>,

spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup>, 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. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.”,

d) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup>;

2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.”,

e) ust. 2<sup>3</sup> otrzymuje brzmienie:

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

f) po ust. 2<sup>5</sup> dodaje się ust. 2<sup>6</sup>–2<sup>9</sup> w brzmieniu:

„2<sup>6</sup>. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2.

2<sup>7</sup>. W przypadku, o którym mowa w ust. 2<sup>6</sup>, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

2<sup>8</sup>. W przypadku, o którym mowa w ust. 2<sup>7</sup> pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

2<sup>9</sup>. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 26, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.”,

g) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.”;

art. 13 otrzymuje brzmienie:

„Art. 13. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1.”;

9) w art. 14 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.”;

10) w art. 15:

a) uchyla się ust. 1,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.”,

c) po ust. 2 dodaje się ust. 21 w brzmieniu:

„21. Umowy, o których mowa w ust. 2, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.”,

d) ust. 3–5 otrzymują brzmienie:

„3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10, 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 osobą, o której mowa w art. 10, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10.”;

w art. 16:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.”,

b) uchyla się ust. 3;

po art. 16 dodaje się art. 16<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Art. 16<sup>1</sup>. 1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.”

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Obowiązki wynikające z zawartej umowy:

- dla spółdzielni – obowiązek oddania osobie, na rzecz której ustanowiono prawo lokalu mieszkalnego do używania;

- dla osoby, na rzecz której ustanowiono – obowiązek wniesienia wkładu mieszkaniowego oraz uiszczania opłat określonych w ustawie i w statucie.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.

### **Członkostwo a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

**Pytanie: W którym momencie następuje nabycie członkostwa w przypadku zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego?**

Z art. 3 ust. 3<sup>2</sup> usm wynika, iż członkostwo w takiej sytuacji powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Pozostałe szczegółowe kwestie związane z nabyciem i utratą członkostwa, w tym także w odniesieniu do spółdzielczego lokatorskiego prawa, zawarte zostały w następujących częściach niniejszej analizy: Komu przysługuje członkostwo w spółdzielni, Kiedy i jak powstaje członkostwo w spółdzielni oraz Ustanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej.

### **Umowa o budowę lokalu.**

W przypadku lokali w nowobudowanych budynkach, umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu winna być poprzedzona zawarciem pomiędzy osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa do lokalu, a spółdzielnią umowy o budowę lokalu. Umowa ta winna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Wraz z zawarciem umowy o budowę lokalu, na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 3 usm, osoba uprawniona nabywa członkostwo w spółdzielni.

W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osobom bliskim, które miały wspólnie z uprawnionym zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu (art. 15 ust. 3 usm).

### **Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.**

Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego następuje w wyniku:

- śmierci uprawnionego,
- orzeczenia sądu.

W obowiązującym stanie prawnym spółdzielnia utraciła możliwość podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Po nowelizacji z dnia 20 lipca 2017 r., w przypadku:

- zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, tj. związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, za okres co najmniej 6 miesięcy, lub
- rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,

spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Tym samym, w przypadku ziszczenia się jednej z wymienionych okoliczności, spółdzielni przysługuje wyłącznie prawo wystąpienia do sądu z żądaniem wydania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Decyzję o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego podejmuje sąd.

Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa, gdy orzeczenie sądu w tej sprawie stanie się prawomocne.

W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest ustanowione na rzecz obojga małżonków, to wówczas sąd może orzec o jego wygaśnięciu wobec jednego z małżonków lub wobec obojga małżonków.

**Pytanie: Jak będzie wyglądało działanie spółdzielni w trybie procesu dotyczące żądania orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego? Jakie będą w tym zakresie terminy, procedury i podstawa prawna w związku ze zmianą art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych?**

Do dochodzenia roszczeń o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1822 z późn. zm.). Powództwo o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest powództwem o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, bowiem żądanie dotyczy zmiany istniejącego stanu prawnego. Stosunek prawny polegający na wygaszeniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ma zostać ukształtowany wyrokiem sądu.

#### **Roszczenie osoby, wobec której wydano orzeczenie o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.**

Jednocześnie w myśl art. 16<sup>1</sup> usm, osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami. Powyższe oznacza, że osoba, w stosunku do której sąd wydał orzeczenie o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z uwagi na nieuiszczanie opłat, może ponownie wystąpić o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu pod warunkiem spłaty całego zadłużenia. Takie uprawnienie przysługuje wyłącznie w sytuacji, gdy nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Roszczenie z art. 16<sup>1</sup> usm powstaje niezależnie od orzeczonego wobec byłych lokatorów wyroku eksmisyjnego.

Całość zadłużenia wynikającego z nieuiszczenia opłat wraz z odsetkami, obejmuje zadłużenie z tytułu nieuiszczania opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm z odsetkami. Nie obejmuje zaś opłat sądowych. W przepisie art. 16<sup>1</sup> usm jest bowiem mowa wyłącznie o opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

**Pytanie: Jakie są warunki stosowania dodanego art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych? Jaka jest treść, termin i forma roszczenia do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego? Czy w takim przypadku spółdzielnia zawiera nową umowę o ustanowienie prawa?**

W przypadku spełnienia warunków, o których mowa w art. 16<sup>1</sup> usm, tj. spłaty całego zadłużenia oraz gdy nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby, osobie w stosunku do której wydano orzeczenie, przysługuje roszczenie o ponowne ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Przepis nie określa terminu, w jakim należy złożyć wniosek o ustanowienie ww. prawa. Jeśli zostały spełnione określone przepisem wymogi, to spółdzielnia nie może odmówić zawarcia z uprawnionym umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w wyniku wydania orzeczenia w tej sprawie lub w przypadku śmierci uprawnionego, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje osobom bliskim (art. 15 ust. 2 usm).

### **Postępowanie po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.**

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w przypadku, gdy lokal ten podlega zbyciu w drodze przetargu, spółdzielnia w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu. O przetargu należy zawiadomić w sposób określony w statucie oraz opublikować ogłoszenie w lokalnej prasie. W obowiązujących przepisach brak jest definicji prasy lokalnej. Pojęcie to można rozumieć w sposób powszechnie przyjęty.

Media lokalne - środki przekazu, które można wyodrębnić z krajowego systemu medialnego poprzez odwołanie się do dwóch podstawowych kryteriów: lokalnego zakresu zainteresowania i lokalnego zasięgu oddziaływania.

Lokalny zakres zainteresowania oznacza dominację w przekazie medialnym problematyki bezpośrednio lub pośrednio nawiązującej do miejscowej rzeczywistości społecznej, politycznej i gospodarczej, w której funkcjonuje dana, mniej lub bardziej wyraźnie wyodrębniona, społeczność lokalna.

Lokalny zasięg oddziaływania może być rozpatrywany w dwóch wymiarach: geograficznym i społecznym. Pierwszy z nich sprowadza się do stosunkowo niewielkiego obszaru dystrybucji przekazu medialnego. W Polsce co do zasady jest on mniejszy niż terytorium województwa. Wymiar społeczny zasięgu danego medium lokalnego koncentruje się natomiast na odbiorcach przekazu: ich liczbie, cechach demograficznych i określonej charakterystyce społecznej (źródło: Wikipedia, dostęp wrzesień 2017 r.).

Zgodnie z art. 11 ust. 2a usm, nie jest jednak możliwe przeniesienie odrębnej własności lokalu, jeżeli:

- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup>;
- 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

Osobie, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło, spółdzielnia wypłaca wartość rynkową lokalu. Nie może być to kwota wyższa od kwoty uzyskanej w przetargu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy, nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal, jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków oraz kwoty zaległych

opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej po dokonaniu stosownych potrąceń, jest opróżnienie lokalu.

Istnieją jednakże sytuacje, gdy zbycie lokalu w drodze przetargu nie jest możliwe. Dotyczy to m.in. okoliczności wskazanej w art. 15 ust. 2 usm, tj. zgłoszenia przez osoby bliskie osoby, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło, roszczeń o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest wniesienie wkładu mieszkaniowego przez nowego członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Ponadto, warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, chyba że członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

W sytuacjach określonych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, do zachowania roszczeń o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba bliska winna złożyć w terminie jednego roku pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o rozstrzygnięciu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 (art. 15 ust. 4 usm).

Zgodnie z art. 14 usm, z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Uzasadnienia rozwiązań przyjętych w treści art. 14 i art. 15 ust. 2 i 3 usm należy upatrywać w realizacji przez ustawodawcę zasady zawartej w art. 18 Konstytucji, zgodnie z którą rodzina znajduje się pod ochroną i opieką Rzeczypospolitej Polskiej. Z tych powodów w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub śmierci osoby oczekującej na ustanowienie tego prawa, roszczenie o ustanowienie tego prawa w pierwszej kolejności przysługuje małżonkowi i innym osobom bliskim członka spółdzielni, którego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło. Dopiero, gdy tego rodzaju osób nie ma, bądź skutecznie nie zrealizują one przysługującego im roszczenia, lokal mieszkalny jest zbywany w drodze przetargu. Jeżeli natomiast zgłosi się kilka osób uprawnionych, pierwszeństwo - zgodnie z art. 15 ust. 4 usm - ma osoba, która zamieszkiwała z osobą, której prawo wygasło. Tym samym ustawodawca stara się zapewnić stabilizację sytuacji prawnej tym członkom rodziny osoby, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło, a którzy mieszkali w lokalu razem z tą osobą.

**Pytanie: Jaki jest termin na zawiadomienie spółdzielni, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu?**

W myśl art. 13 usm, po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1. Przepis nie przewiduje terminu na zawiadomienie spółdzielni, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w następstwie zdarzeń, o których mowa w powyższym przepisie. Należy jednakże zauważyć, że do czasu zawiadomienia spółdzielni małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm. Wobec powyższego, w interesie osoby, której takie prawo nie przypadło, jest jak najszybsze poinformowanie spółdzielni o tym fakcie.

### **Nabycie prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową – skutki.**

W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

### **Członkostwo nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**

13) w art. 17<sup>1</sup> ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.”;

Zmiana polega na wykreśleniu z dotychczasowego brzmienia przepisu wskazania, że do powstania członkostwa w spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta wymagane jest spełnienie innych przesłanek niż złożenie przez te osoby deklaracji przystąpienia do spółdzielni.

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem przepisów usm, spółdzielnia nie mogła odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiadał on wymaganiom statutu. Dotyczyło to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta (dotychczasowy art. 17<sup>1</sup> ust. 6 usm).

Na skutek wprowadzonej zmiany nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z mocy prawa.

### **Umowa o budowę lokalu**

14) art. 18 otrzymuje brzmienie:

„Art. 18. 1. Z osobą ubiegającą 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 osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;

- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić 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. Osoba, o której 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 jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.”;

Przed nowelizacją zawarcie umowy o budowę lokalu możliwe było jedynie z członkiem spółdzielni. Obecnie, zgodnie z nowym brzmieniem tego przepisu, zawarcie umowy o budowę lokalu powoduje nabycie członkostwa przez osobę zainteresowaną partycypowaniem w inwestycji realizowanej przez spółdzielnię. Z chwilą podpisania takiej umowy, powstaje bowiem ekspektatywa własności - jest to związanie członkostwa z ekspektatywą własności.

W ust. 4 art. 18 usm, ustawodawca skrócił termin końcowego rozliczenia inwestycji z doczasowych 6 miesięcy na 3 miesiące.

### **Ekspektatywa odrębnej własności**

15) art. 19 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 19. 1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.”;

Zmiana przepisu polega głównie na wykreśleniu z dotychczasowego jego brzmienia uzależnienia skuteczności nabycia ekspektatywy własności od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie z obowiązującym przepisem art. 19 ust. 2 usm nabycie ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

Osoby, które nabywają ekspektatywę własności, stają się z mocy prawa członkami spółdzielni mieszkaniowej.

### **Rozwiązanie umowy o budowę lokalu**

16) w art. 20 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

- „1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali 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.”;

Wprowadzona zmiana stanowi, że umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub członka tej spółdzielni (osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 usm), albowiem dopiero zawarcie umowy o budowę lokalu powoduje nabycie członkostwa w spółdzielni (związanie członkostwa z ekspektatywą własności).

### **Ustanowienie własności**

17) w art. 21:

a) w ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.”;

Zmiana brzmienia przepisu art. 21 usm jest konsekwencją zmiany art. 18 usm., tj. odmiennego od dotychczasowego założenia, że zawarcie umowy o budowę lokalu może nastąpić po uprzednim uzyskaniu członkostwa przez osobę, z którą ma zostać zawarta umowa o budowę lokalu. Skróceniu uległy również terminy, w jakich spółdzielnia ma przenieść własność lokalu na osobę, z którą wcześniej zawarła umowę o budowę lokalu.

### **Udziały w nieruchomości wspólnej**

18) w art. 22 w ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.”;

Wprowadzona zmiana stanowi konsekwencję zmiany brzmienia art. 18 usm.

### **Członkostwo właściciela lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta**

19) w art. 23 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„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 art. 3.”;

Wprowadzona zmiana stanowi konsekwencję zmiany brzmienia art. 3 usm. Ustawodawca uznał, że członkostwo właściciela lokalu jest fakultatywne, tj. od jego woli zależy wyłącznie czy chce się stać członkiem danej spółdzielni. Przepis ten przyznaje właścicielowi lokalu roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Takie samo roszczenie dotyczy nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytantowi.

### **Uchwała właścicieli o powołaniu wspólnoty mieszkaniowej**

20) w art. 24<sup>1</sup>:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Większość właścicieli lokali w budynku lub 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 będą miały zastosowanie przepisy

ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.”,

b) dodaje się ust. 3 - 6 w brzmieniu:

„3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2, według stanu na dzień ustania członkostwa.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.

5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w art. 26, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.”;

Przepis uprawnia właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości do podjęcia uchwały, na mocy której zarówno w zakresie praw i obowiązków, jak i w zakresie zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Z chwilą podjęcia takiej uchwały zostaje utworzona wspólnota mieszkaniowa, zaś spółdzielnia traci wykonywanie ustawowego zarządu nieruchomością wspólną.

W skład powstałej w ten sposób wspólnoty mieszkaniowej wchodzi wszyscy właściciele lokali znajdujących się w tym budynku (budynkach). Oznacza to, że członkiem wspólnoty jest także spółdzielnia mieszkaniowa jako właściciel lokali niewyodrębnionych.

Przepis reguluje również kwestię rozliczania środków zgromadzonych na funduszu remontowym, wskazując, że z chwilą ustania członkostwa (powstania wspólnoty mieszkaniowej), właściciel lokalu staje się również współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość ta zaś ustalana jest na podstawie prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego według stanu na dzień ustania członkostwa.

Z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości. Wskazany do rozliczeń termin „niezwłoczny”, oznaczać powinien działanie spółdzielni bez zwłoki, przystąpienie od razu do działania. Teoretycznie powinien więc to być termin, w jakim najszybciej - w normalnych okolicznościach - jest możliwe dokonanie tej czynności.

Użyte przez ustawodawcę w tym przepisie sformułowanie „pozostałe nakłady”, oznacza inne środki, z których zostały poczynione prace remontowe w danej nieruchomości, np. z zaciągniętych przez spółdzielnię kredytów.

Należy wyjaśnić, że obowiązek utworzenia funduszu remontowego w zasobach spółdzielni mieszkaniowych wynika z art. 6 ust. 3 usm, a zobowiązanymi do dokonywania wpłat na konto funduszu są członkowie spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni. Dla każdej nieruchomości zarząd spółdzielni prowadzi odrębną ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki tych nieruchomości (art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 usm w brzmieniu sprzed nowelizacji). Fundusz remontowy powstaje zatem z wpłat dokonywanych w celu realizacji ustawowego i statutowego obowiązku członków i osób, które nie są członkami spółdzielni, uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni i współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, których

wykorzystanie jest ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości. Od 2007 r. spółdzielnia ma obowiązek ewidencjonowania wpływów i wydatków związanych z funduszem remontowym dla każdej nieruchomości odrębnie, jednak środkami zaewidencjonowanymi na koncie jednej nieruchomości może finansować remonty innej nieruchomości wchodzącej w skład zasobu spółdzielni. Celem wprowadzonej zmiany było powiązanie wpływów funduszu remontowego nieruchomości z jego wydatkami i ich zrównoważenie w dłuższym okresie czasu w odniesieniu do danej nieruchomości. Jednakże żaden przepis nie zakazuje spółdzielni wykorzystywania środków zaewidencjonowanych na koncie jednej nieruchomości na remont innej. Powyższe wynika z faktu, iż działalność spółdzielni, również w zakresie finansowania remontów z tego funduszu, odbywa się na zasadzie solidaryzmu w zakresie uzyskiwanych dochodów, jak też w pokrywaniu wydatków. Tym niemniej dysponowanie przez spółdzielnię całym zasobem funduszu, nie wyłącza możliwości rozliczenia wpłat posiadaczy lokali w danej nieruchomości z nakładami spółdzielni poniesionymi na tę nieruchomość. I właśnie to rozliczenie powinno mieć miejsce w przypadku powstania w danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej. Powyższe wynika wprost z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., sygn. akt K 60/13, w którym stwierdził on, że *„brak możliwości ich rozliczenia i ewentualnego zwrotu przez spółdzielnię występującym członkom stanowi nieproporcjonalne naruszenie prawa własności, nieuzasadnione innymi wartościami konstytucyjnymi. W szczególności dotyczy ono tych członków spółdzielni, którzy występują z niej w celu utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, a nieruchomość przez nich zamieszкана nie była remontowana, mimo zgromadzenia przez nich znacznych środków w funduszu remontowym”*.

W opinii Trybunału zważywszy, że finansowanie remontów z tego funduszu może być wspomagane zyskami spółdzielni, środkami z funduszy zewnętrznych lub kredytami, celowym jest, by rozliczenie z właścicielami lokali po powstaniu w danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, uwzględniało nie tylko wysokość kwoty zaewidencjonowanej na rachunku występującego członka spółdzielni, ale także nakłady poczynione na remonty nieruchomości, w której znajduje się jego lokal, w tym także zaciągnięte na ten cel i niespłacone kredyty. Tym samym, obejmować ono będzie zaciągnięte przez spółdzielnię pożyczki i kredyty na wykonanie prac remontowo-modernizacyjnych na nieruchomości, której dotyczy rozliczenie.

W związku z powyższym, w przypadku powstania na funduszu remontowym nadpłaty rozumianej jako różnica między kwotą wniesioną przez właściciela lokalu a kwotą stanowiącą sumę nakładów poniesionych przez spółdzielnię, spółdzielnia zobowiązana będzie do jej zwrotu. Analogiczna zasada obowiązywać będzie w przypadku powstania niedopłaty ze strony właściciela lokalu, pozwalając w ten sposób dochodzić spółdzielni należności od właścicieli, gdy wniesione na fundusz środki nie odpowiadają rzeczywistym wydatkom poniesionym na tę nieruchomość.

Ponadto ustawodawca przyjął również, że na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy, właściciele lokali od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej będą obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.

### **Wspólnota mieszkaniowa po wyodrębnieniu ostatniego lokalu**

21) art. 26 otrzymuje brzmienie:

„Art. 26. 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. 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.

2. W terminie 3 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. 24<sup>1</sup> ust. 3 i 4.”;

Przepis wskazuje, że jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali, od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu stosować się będzie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. powstaje wspólnota mieszkaniowa z mocy prawa), chyba że w terminie 3 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, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały odpowiednio zastosowanie przepisy art. 27 usm – tzn. nieruchomość pozostanie zarządzana przez spółdzielnię. Do podjęcia uchwały w tym przedmiocie stosować się będzie odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali. Powyższe rozwiązanie spowoduje, iż osoby zamieszkujące w danej nieruchomości będą miały możliwość zdecydowania, czy zarząd nieruchomością wspólną odbywać się będzie w oparciu o przepisy usm, czy ustawy o własności lokali. Należy uznać, że do czasu podjęcia uchwały przez właścicieli lokali, jednakże nie dłużej niż przez okres 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu, zarząd nieruchomością wspólną winna sprawować spółdzielnia mieszkaniowa. Po upływie tego okresu, w przypadku niepodjęcia uchwały o sprawowaniu zarządu przez spółdzielnię, zarząd nieruchomością wspólną sprawowany przez spółdzielnię mieszkaniową ustaje, a właściciele mogą podjąć decyzję o wyborze sposobu sprawowania zarządu albo – w braku takiej decyzji - zastosowanie znajdą zasady zarządzania określone wprost w ustawie o własności lokali.

Dodatkowo w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, spółdzielnia zobowiązana będzie zawiadomić o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

W przypadku, o którym mowa powyżej, zastosowanie będzie miał przepis art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i 4.

### **Zarząd nieruchomością wspólną**

22) w art. 27 ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi 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, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

3. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.”;

Zmiana w tym artykule polega na przyznaniu właścicielom lokali uprawnienia do współuczestniczenia w podejmowaniu decyzji dotyczących czynności przekraczających zwykły zarząd poprzez odesłanie do art. 22 ustawy o własności lokali, w którym wskazany jest przykładowy katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Ustawodawca w art. 27 ust. 2 usm wprowadza mieszany sposób zarządzania nieruchomością wspólną, tzn.:

- reżim spółdzielczy wynikający z przepisów ups, usm i statutów oraz

- reżim wynikający z ustawy o własności lokali w przypadku dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu przez organy spółdzielni, do czego jest potrzebna uchwała właścicieli lokali.

W art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali, który stosuje się odpowiednio, został zawarty otwarty katalog czynności przekraczających zwykły zarząd. Stosownie do wskazanego przepisu czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu, które mogą wystąpić w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe są w szczególności:

- zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
- udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
- udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
- dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;
- wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy o własności lokali;
- udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych.

W literaturze i orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że odpowiednie stosowanie prawa oznacza:

- bądź stosowanie odnośnych przepisów bez żadnych zmian do innego zakresu odniesienia,
- bądź stosowanie ich z pewnymi zmianami,
- bądź też niestosowanie tych przepisów do innego zakresu odniesienia.

Tym samym można przyjąć, że np. w zakresie w jakim ustawodawca nie pozbawił rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej kompetencji do uchwalania planu gospodarczo-finansowego, przepisów ustawy o własności lokali nie stosuje się.

### **Mieszkania zakładowe**

23) w art. 48:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek 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 określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:

a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,

b) wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców, nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1<sup>1</sup>–1<sup>3</sup> w brzmieniu:

„1<sup>1</sup>. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130).

1<sup>2</sup>. Rada nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.

1<sup>3</sup>. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.”,

c) ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„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. z 2014 r. poz. 1381), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.

5. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.”.

Przedmiotowa regulacja stanowi wykonanie orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 lutego 2012 r., sygn. akt P 17/10 i sygn. akt S 1/12. Zmiana ma na celu umożliwienie najemcom tzw. dawnych lokali zakładowych, nieodpłatnie przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe, nabywanie na własność tych mieszkań. Zgodnie z przyjętymi rozwiązaniami, na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek 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 określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania.

Wysokość wpłaty wkładu budowlanego ustala się na podstawie:

a) zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,

b) kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie. Jednakże w takiej sytuacji wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców, nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców.

Rada nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty wkładu budowlanego wyliczonego wg powyższych zasad.

Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów:

- poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130);

- w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.

## Zmiany w Kodeksie postępowania cywilnego

Art. 2. W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1822, z późn. zm.<sup>[1]</sup>) 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), jak również środki, będące w dyspozycji spółdzielni w związku z wnoszeniem tych opłat, 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, spółki Skarbu Państwa lub innej państwowej jednostki organizacyjnej.”.

Zgodnie z przyjętym art. 831 § 1 pkt 10 K.p.c., nie podlegają egzekucji 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 usm, jak również środki, będące w dyspozycji spółdzielni w związku z wnoszeniem tych opłat, chyba że wierzytelność egzekwowana powstała w związku z wykonaniem przez wierzyciela zobowiązań, które miały być zaspokojone z opłat, o których mowa w art. 4 usm.

Wskazany przepis z dniem 9 września 2017 r. wyłącza spod egzekucji komorniczej skierowanej przeciwko spółdzielni jako dłużnikowi, opłaty o których mowa w art. 4 wnoszone przez członków spółdzielni (art. 4 ust. 1 i 2) oraz właścicieli lokali niebędących członkami (art. 4 ust. 4) na sfinansowanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Oдноśnie pojęcia „koszty eksploatacji” i „koszty utrzymania nieruchomości” Sąd Okręgowy w Kielcach w wyroku z 15.04.2014 r. sygn. akt II Ca 291/14 orzekł, że: „choć ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie definiuje pojęcia koszty eksploatacji, nie wyjaśnia też pojęcia koszty utrzymania, to obydwa rodzaje tych kosztów muszą być bezpośrednio związane z daną nieruchomością, nie można do nich zaliczyć innych wydatków”. Podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 18.06.2015 r. sygn. akt I ACa 206/15 orzekł, że „ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie definiuje ww. pojęć ani też ich szczegółowo nie rozróżnia, jednakże oczywistym jest, że chodzi w nich o koszty związane bezpośrednio z nieruchomością i szeroko pojętym jej utrzymaniem, czy konserwacją. Odwołując się do zasady samodzielności finansowej spółdzielni, uznać trzeba, że w skład ww. rodzajów kosztów wchodzi zarówno wszystkie koszty usług dostarczanych do nieruchomości (tj. dostawy wody, energii, gazu, odbiór ścieków, oczyszczania itd.) jak i koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów (wraz z kosztami prowadzenia stosownej dokumentacji i kosztami administracyjnymi, podatkami czy opłatami) oraz koszty utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów, chodników itp. a także podatek od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie oraz koszty zarządzania nieruchomością.”

Przepis ten 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 państwowej jednostki organizacyjnej.

W świetle dotychczasowych przepisów opłaty za media (np. prąd, woda, gaz) podlegały egzekucji prowadzonej przeciwko spółdzielni jako dłużnikowi, co skutkowało powstaniem zaległości płatniczych wobec dostawców mediów, których negatywne skutki odczuwali mieszkańcy zasobu spółdzielczego,

pomimo terminowego regulowania swoich należności. W takich przypadkach często dochodziło do odcięcia dostępu do mediów. Omawiane rozwiązanie skutkuje wyłączeniem spod egzekucji skierowanej przeciwko spółdzielni, jako dłużnikowi, opłat wnoszonych przez osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni mieszkaniowej na poczet dostarczanych mediów.

Przepis nie będzie miał zastosowania do wierzytelności przysługujących spółdzielni mieszkaniowej wobec najemców spółdzielczych lokali mieszkalnych, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## **Zmiany w ustawie Prawo spółdzielcze**

### **Lustracja**

Art. 3. W ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21, 996 i 1250 oraz z 2017 r. poz. 1089) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 91 po § 4 dodaje się § 4<sup>1</sup> w brzmieniu:

„§ 4<sup>1</sup>. W przypadku badania lustracyjnego spółdzielni mieszkaniowych lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten stosuje się także do innych osób, o ile podlegają członkowi zarządu, likwidatorowi lub głównemu księgowemu.”;

Rozwiązanie przewidziane w tym przepisie ma na celu zapewnienie niezależności i bezstronności osoby przeprowadzającej lustrację działalności spółdzielni mieszkaniowej.

**Pytanie: Czy lustratorzy którzy przeprowadzają lustrację w czasie wejścia zmian - na podstawie podpisanych wcześniej umów zgodnie z art. 91 § 4 - są uprawnieni do jej kontynuowania, jeśli w świetle nowych przepisów nie spełniają wymogów do pełnienia funkcji lustratora?**

Wskazać należy, że przepisy przejściowe nie określają, jakie przepisy należy stosować do lustracji wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy. Zgodnie z art. 91 § 3 i § 4 ups, lustrację przeprowadzają związki rewizyjne lub Krajowa Rada Spółdzielcza, które wyznaczają lustratora. Na tych podmiotach spoczywa więc obowiązek wyznaczenia osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia. Wydaje się, że w przypadku utraty uprawnień przez lustratora w trakcie trwającej lustracji w związku z wejściem w życie nowych przepisów wprowadzających zakaz pełnienia funkcji lustratora przez określoną kategorię osób, związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza winne wyznaczyć nowego lustratora. W takiej sytuacji lustrację powinien kontynuować lustrator mogący pełnić taką funkcję w myśl nowych przepisów. Do czasu wyznaczenia lustratora posiadającego uprawnienia lustrację będącą w toku należy uznać za zawieszoną.

### **Uprawnienia Ministra Infrastruktury i Budownictwa względem spółdzielni mieszkaniowych**

2) art. 93a otrzymuje brzmienie:

„Art. 93a. § 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 i gospodarności działalności spółdzielni.

§ 2. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa występuje do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt spółdzielni.

§ 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 przestać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

§ 7. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wykonywać uprawnienia Krajowej Rady Spółdzielczej lub związku rewizyjnego wobec spółdzielni mieszkaniowej określone w ustawie, z wyjątkiem określonych w art. 114 i art. 115, jeżeli uprawnień tych nie wykonuje Krajowa Rada Spółdzielcza lub związek rewizyjny.”

Nowa treść art. 93a ups modyfikuje uprawnienia ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wobec spółdzielni mieszkaniowych.

W ramach uprawnień informacyjnych, minister, obok istniejącego już prawa żądania informacji i danych dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni, zyskał prawo do żądania od spółdzielni dokumentów. Takie uprawnienie pozwoli na potwierdzenie informacji przekazanych przez spółdzielnię i ograniczy ewentualną polemikę członków spółdzielni z udokumentowanymi stanowiskami spółdzielni.

Wprowadzenie rozwiązania, zgodnie z którym minister będzie występować z wnioskiem o lustrację działalności spółdzielni w przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię, miało na celu wyeliminowanie zarzutu podnoszonego przez spółdzielnie mieszkaniowe, dotyczącego tego, że w poprzednim stanie prawnym minister najpierw dokonywał stwierdzenia naruszenia prawa w celu wystąpienia z wnioskiem o lustrację, a następnie badanie lustracyjne przeprowadzone z wniosku ministra mogło takich ustaleń nie potwierdzić.

Zgodnie § 2 ww. przepisu, w każdym przypadku podejrzenia naruszenia prawa minister jest zobowiązany wystąpić z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji działalności spółdzielni mieszkaniowej. Takie wystąpienie ma charakter obligatoryjny. Jedynym ograniczeniem jest przepis art. 93a § 4 ups, który przewiduje, że z powyższym wnioskiem minister może wystąpić nie częściej niż raz w roku w stosunku do danej spółdzielni. Jednocześnie wskazać należy, że skorzystanie przez Ministra z uprawnienia, o którym mowa w art. 93 § 2 ups jest poprzedzone stosownym postępowaniem wobec spółdzielni.

Ponadto, wprowadzone zostało nowe uprawnienie ministra polegające na wykonywaniu wobec spółdzielni mieszkaniowych uprawnień Krajowej Rady Spółdzielczej lub związku rewizyjnego, w przypadku, jeśli podmioty te ich nie wykonują.

**Pytanie: Czy spółdzielnia będzie miała roszczenie o odszkodowanie w stosunku do osoby składającej bezpodstawną skargę do Ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, jeżeli poniosła koszty prowadzenia lustracji zgodnie z art. 93a Prawa spółdzielczego?**

Wydaje się, że w takiej sytuacji spółdzielnia może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych, przewidzianych w Kodeksie cywilnym. Zgodnie z art. 415 Kodeksu cywilnego, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

**Wygaśnięcie członkostwa z mocy prawa w dniu 9 września 2017 r.**

**Art. 4.** Członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

Wskazany przepis jest konsekwencją rozwiązania wprowadzonego w art. 3 usm, zgodnie z którym członkami spółdzielni mogą być wyłącznie osoby związane ze spółdzielnią węzłem prawnym. Przepis art. 4 ma celu wyeliminowanie spośród członków spółdzielni osób, które nie spełniają odpowiedniego kryterium.

Należy wyrazić także pogląd, iż choć wśród tytułów prawnych uprawniających do utrzymania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej nie zostały wymienione: prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub wolnostojącym, to na podstawie art. 3 ust. 3<sup>3</sup> usm, w brzmieniu nadanym nowelą, posiadacze takich praw z mocy prawa stają się członkami spółdzielni mieszkaniowej.

W przypadku, gdy członkowi nie przysługuje żaden ze wskazanych powyżej tytułów prawnych, nie zachodzi konieczność podejmowania uchwały w sprawie utraty członkostwa. Wystarczające wydaje się - w celu porządkowym - wyłącznie poinformowanie tych osób, w sposób przyjęty w statucie, że ich dotychczasowe członkostwo w spółdzielni wygasło z uwagi na brak węzła prawnego łączącego ich ze spółdzielnią.

W opinii Ministerstwa, w dniu 9 września 2017 r., ustało także członkostwo osób, które przed datą wejścia w życie noweli wyszły spod reżimu usm, tj. utworzone zostały wspólnoty mieszkaniowe.

Status prawny tzw. członków oczekujących tj. osób przyjętych w poczet członków spółdzielni przed 1990 r. posiadających oszczędnościowe książeczki mieszkaniowe z zawinkulowanym wkładem mieszkaniowym i zawartą umową w sprawie kolejności przydziału lokalu na podstawie nieobowiązującego już art. 205 ups - patrz: Komu przysługuje członkostwo w spółdzielni str. 4

#### **Walne zgromadzenia rozpoczęte przed dniem 9 września 2017 r.**

**Art. 5.** Do walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych rozpoczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Z powyższego przepisu wynika, że do walnych zgromadzeń trwających w dniu wejścia w życie ustawy stosuje się dotychczasowe przepisy. Natomiast do walnych zgromadzeń rozpoczynających się co najmniej w dniu wejścia w życie ustawy stosuje się nowe przepisy. Dlatego też uczestniczą w nim członkowie spółdzielni, których lista winna być ustalona na podstawie nowych przepisów.

#### **Rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię mieszkaniową w dniu 5 lutego 2015 r.**

**Art. 6.** Przepisy art. 24<sup>1</sup> ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się w odniesieniu do nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 27 ustawy zmienianej w art. 1 w dniu 5 lutego 2015 r.

Przepis ten nakazuje by spółdzielnia niezwłocznie rozliczyła się z właścicielami lokali z zaewidencjonowanych wpływów i wydatków na funduszu remontowym oraz pozostałych nakładów poczynionych na remonty nieruchomości, które były przez nią zarządzane na podstawie art. 27 usm w dacie 5 lutego 2015 r. W opinii Ministerstwa, uprawnienie do rozliczenia ze spółdzielnią mieszkaniową z tytułu funduszu remontowego posiadają właściciele lokali, którzy zamieszkiwali

w budynku spółdzielni mieszkaniowej zarządzanej przez nią w trybie art. 27 usm w dniu 5 lutego 2015 r. Przepis powyższy odnosi się zatem również do wspólnot mieszkaniowych powstałych po dacie 5 lutego 2015 r.

### **Roszczenie osoby, która utraciła spółdzielcze prawo do lokalu**

**Art. 7. 1.** Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

Wskazany przepis przewiduje rozszerzenie uprawnienia wynikającego z art. 16<sup>1</sup> ust. 1 na osoby, które utraciły spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej. Warunkiem umożliwiającym wystąpienie z roszczeniem o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu, jaki został utracony, jest spłata w spółdzielni całego zadłużenia wynikającego z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami, niezależnie od tego, czy nastąpiła ona przed, czy po wejściu w życie ustawy.

### **Pytanie: Jak interpretować art. 7 ustawy zmieniającej? Jakie czynności spółdzielnia powinna w tym zakresie podjąć? Jakie są procedury i zasady działania w celu wykonania tego przepisu?**

Wydaje się, że jeżeli spełnione zostaną przesłanki określone w art. 7 noweli (spłata zadłużenia oraz nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby), na wniosek osoby, która przed dniem wejścia w życie ustawy utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, spółdzielnia powinna podjąć działania zmierzające do zawarcia stosownej umowy.

### **Zmiana statutu spółdzielni**

**Art. 8. 1.** Spółdzielnie istniejące w dniu wejścia w życie ustawy dokonają zmian swoich statutów stosownie do wymagań niniejszej ustawy, w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze. Zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego tych zmian spółdzielnie dokonają w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów pozostają w mocy, nie dłużej jednak niż przez okres 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. W razie sprzeczności między postanowieniami statutów spółdzielni a przepisami niniejszej ustawy, stosuje się przepisy tej ustawy.

Przepis nakłada na spółdzielnie mieszkaniowe obowiązek dostosowania swych statutów do wymagań ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze. Zgłoszenie do Krajowego Rejestru Sądowego tych zmian spółdzielnie powinny dokonać w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie noweli.

W opinii Ministerstwa powyższy przepis określa obowiązek spółdzielni mieszkaniowych do zmiany statutów w zakresie zagadnień, które uległy zmianie w wyniku wejścia w życie nowelizacji. Należy przyjąć, że tylko te postanowienia statutu będą obowiązywać, które nie pozostają w sprzeczności z ustawą. W ust. 2 art. 8 noweli, ustawodawca wskazał wyraźnie, że w razie sprzeczności postanowień statutu z ustawą, stosuje się wprost przepisy ustawy.

### **Odpowiednie stosowanie nowych przepisów**

**Art. 9.** 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.

Do wniosków złożonych na podstawie art. 48 (za datę złożenia należy uznać datę wpływu wniosku do właściwego podmiotu) przed dniem 23 lutego 2013 r., które do dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej nie skutkowały przeniesieniem własności lokalu, stosuje się art. 48 brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

### **Sprawy wszczęte i niezakończone**

**Art. 10.** Do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

Zgodnie z tym przepisem, w przypadku, gdy sprawy sądowe zostały wszczęte i nie zostały zakończone prawomocnym wyrokiem przed datą wejścia w życie noweli, zastosowanie znajdują przepisy zmienione.

### **Czynności podjęte na podstawie art. 93a ups**

**Art. 11.** 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.

Do czynności podjętych przez MIB w ramach art. 93 a ups przed datą wejścia w życie noweli i do tej daty niezakończonych (tzw. spraw będących w toku) należy stosować art. 93a ups w brzmieniu nadanym nowelą.

### **Wejście przepisów w życie**

**Art. 12.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.