

<b>Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r.</b>			
<b>o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze</b>			
	<b>Poprzednie brzmienie</b>	<b>Nowe brzmienie</b>	<b>Komentarz</b>
<b>Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych</b>			
Art. 1ust. 7	ust. 7 W zakresie nieuregulowanym w ustawie do spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zm.2).	ust. 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), <b>z zastrzeżeniem ust. 8 i 9.</b> ” <b>Dodany ust. 8 i 9 :</b> 8. Przepisów ustawy wymienionej w ust. 7, dotyczących <b>wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni</b> , nie stosuje się. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może <b>wystąpić z niej za wypowiedzeniem</b> . 9. Nie stosuje się przepisów ustawy wymienionej w ust. 7 dotyczących <b>udziałów i wpisowego</b> , a także przepisów dotyczących <b>obowiązku złożenia deklaracji</b> w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3.	Zgodnie z nowym brzmieniem ustawy, do członków spółdzielni mieszkaniowych nie mają już zastosowania przepisy ustawy prawo spółdzielcze dotyczące: a) wystąpienia ze spółdzielni; b) wykluczenia ze spółdzielni; c) wykreślenia z rejestru członków; d) udziałów i wpisowego; e) obowiązku złożenia deklaracji (z wyłączeniem podmiotów, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokali).  Regulacje te zostały zastąpione nowymi rozwiązaniami, o których będzie mowa poniżej.
<b>Członkostwo</b>			
Art. 3 ust. 1-3	1. Członkiem spółdzielni <b>może być</b> osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych. 2. Członkami spółdzielni <b>mogą być oboje małżonkowie</b> , choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.	1. Członkiem spółdzielni <b>jest</b> 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	a) ustawa przewiduje ograniczenie kręgu osób posiadających status członka spółdzielni, bowiem członkami w spółdzielni mogą być wyłącznie osoby związane węzłem prawnym ze spółdzielnią poprzez posiadanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej

	<p>3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego</p>	<p>mieszkalnego;  4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub  5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9.  2. <b>Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie</b>, 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.”,  <b>Dodany ust. 3<sup>1</sup> - 3<sup>4</sup></b>  3<sup>1</sup>. Członkiem spółdzielni <b>może być</b> osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. <b>Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.</b> 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</p>	<p>własności lokalu, ekspektatywy odrębnej własności lokalu (tj. roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu w związku z zawarciem ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu), prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> u.s.m., ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> u.s.m., osoby ubiegające się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, osoby, które są założycielami spółdzielni oraz najemcy;  b) członkostwo w spółdzielni nabywa się z mocy prawa wraz z nabyciem tytułu prawnego do lokalu, nie jest konieczne składanie deklaracji członkowskiej, wnoszenie udziałów i wpisowego (stąd zmiana z „członkiem spółdzielni może być osoba...” na „członkiem spółdzielni jest osoba...”);  c) jeżeli prawo do lokalu przysługuje obojgu małżonkom, członkami spółdzielni są z mocy prawa oboje małżonkowie;  d) nowością jest, że członkiem spółdzielni może być również najemca z art. 48 ust. 1, bowiem jest on uprawniony do wystąpienia wobec spółdzielni z</p>
--	---	---	--

		<p>własnościowego prawa do lokalu;</p> <p>4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.</p> <p>3<sup>3</sup>. Przepis ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje <b>prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego</b>, o których mowa w art. 17<sup>19</sup>, lub do <b>ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego</b>, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup>.</p> <p>3<sup>4</sup>. Członkiem spółdzielni <b>może być najemca</b>, o którym mowa w art. 48 ust. 1. Przepisy dotyczące</p>	<p>żądaniem zawarcia umowy przeniesienia władności lokalu, a zatem jest zainteresowany sytuacją spółdzielni i zasadnym jest przyznanie mu prawa do współdecydowania o działaniu spółdzielni.</p>
--	--	--	--

		członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.”	
Art. 3 ust. 4	ust. 4. Wysokość wpisowego nie może przekraczać wysokości 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314).	<b>usunięty</b>	za przyjęcie w poczet członków spółdzielni nie może pobierać żadnych opłat (wpisowego)
Art. 3 ust. 5	ust. 5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.	ust. 5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo <b>ekspektatywa własności</b> 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, <b>nie dłuższego niż 12 miesięcy</b> , 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 <b>mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.</b> <u>dodane:</u> ust. 6. Członkostwo w spółdzielni <b>ustaje z chwilą:</b> 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) doprecyzowano, że również w przypadku, gdy ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich;</li> <li>b) jeżeli prawo do lokalu przysługuje obojgu małżonkom, członkami spółdzielni są z mocy prawa oboje małżonkowie;</li> <li>c) termin, który spółdzielnia wyznacza na wystąpienie do sądu w sytuacji, gdy zgłasza się kilku uprawnionych do lokalu nie może być dłuższy niż 12 miesięcy;</li> <li>d) do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez sąd osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni;</li> <li>e) w ustawie wymieniono, w jakich wypadkach ustaje członkostwo w spółdzielni (nowy ust. 6, 7, 8 oraz 9).</li> </ul>

		<p>3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;</p> <p>4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;</p> <p>5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;</p> <p>6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
art. 4 ust. 4 <sup>1</sup> pkt. 2	Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:	Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:	Zgodnie z nowym brzmieniem ustawy, zarząd, oprócz ewidencji wpływów i wydatków funduszu

	2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.	2) ewidencję <b>i rozliczenie</b> wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3; ewidencja <b>i rozliczenie</b> wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.	remontowego dla każdej nieruchomości, zobowiązany jest również prowadzić ich rozliczenie. Powyższa zmiana jest konsekwencją tego, że właściciel lokalu, który przestał być członkiem spółdzielni, jak i ten, który nie był członkiem spółdzielni, zgodnie z nowym brzmieniem ustawy będzie współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości odpowiadającej udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej, obliczanego na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego.
dodany do art. 8 <sup>1</sup> ust. 1 <sup>1</sup>		<b>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.</b>	w statucie nie można ograniczyć możliwości brania udziału w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika.
	<b>Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego</b>		
Art. 9 ust. 1	ust. 1 Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się <b>oddać członkowi</b> lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.	ust. 1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się <b>oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo</b> , lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. <b>Spółdzielcze lokatorskie prawo do</b>	spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka jak również na rzecz członka i jego małżonka.

		<b>lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.</b>	
Art. 9 ust. 4	ust. 4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia <b>między członkiem</b> a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.	ust. 4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia <b>między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa</b> a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.	zmiana terminologii: skoro członkostwo w spółdzielni można nabyć dopiero wraz z ustanowieniem prawa do lokalu, to osobę, która dopiero ubiega się o ustanowienie tego prawa nie można nazwać „członkiem”.
Art. 10 ust. 1 i 2	ust. 1. Z <b>członkiem</b> spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać: 1) zobowiązanie <b>członka</b> spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie; 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu; 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu; 4) inne postanowienia określone w statucie. ust. 2. <b>Członek</b> , o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych	ust. 1. Z <b>osobą ubiegającą się o</b> 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 <b>osoby ubiegającej się o</b> 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. ust. 2. <b>Osoba, o której mowa w ust. 1</b> , wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych	jak wyżej

	<p>w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego 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, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.</p>	<p>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.</p>	
<p>Art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup></p>	<p>ust. 1<sup>1</sup>. Spółdzielnia może podjąć <b>uchwałę</b> o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:</p> <p>1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub</p> <p>2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za 6 miesięcy.</p> <p>1<sup>2</sup>. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 11, wobec jednego albo obojga małżonków.</p>	<p>„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 wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może <b>w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego</b>. 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, <b>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</b>.</p> <p>1<sup>2</sup>. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje</p>	<p>a) spółdzielnia nie jest już uprawniona do podejmowania uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,</p> <p>b) spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zaległości w opłatach za okres co najmniej 6 miesięcy;</li> <li>- rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu;</li> <li>- niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.</li> </ul> <p>c) jeżeli przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej lub drugiej instancji dłużnik ureguluje wszelkie zaległe opłaty wraz z odsetkami, sąd nie może orzec o wygaśnięciu prawa do lokalu.</p>



		małżonkom wspólnie, <b>sąd może orzec o</b> wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.”,	
Art. 11 ust. 1 <sup>3</sup>	ust. 1 <sup>3</sup> . Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.	<b>usunięcie</b>	spółdzielnia nie jest uprawniona do podejmowania uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu
art. 11 ust. 1 <sup>4</sup> i 2	ust. 1 <sup>4</sup> . Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie <b>uchwały</b> , o której mowa w ust. 1 <sup>1</sup> i 1 <sup>2</sup> , <b>stanie się skuteczne</b> , ustaje członkostwo w spółdzielni.  ust. 2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, <b>z zastrzeżeniem art. 15</b> , 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. <b>Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.</b> W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.	ust. 1 <sup>4</sup> . Z chwilą gdy <b>orzeczenie sądu</b> , o którym mowa w ust. 1 <sup>1</sup> i 1 <sup>2</sup> , <b>stanie się prawomocne</b> , spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 <sup>2</sup> , spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego <b>wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.</b>  ust. 2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, <b>z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup></b> , 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.	a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa dopiero po uprawomocnieniu się wyroku sądu; b) do treści przepisu dodano odesłanie do nowego art. 16 <sup>1</sup> , zgodnie z którym osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i użytkowaniem 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 – w konsekwencji, jeżeli po wygaśnięciu prawa do lokalu były członek zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie prawa i spłaci zadłużenie, spółdzielnia nie może ogłosić przetargu na sprzedaż lokalu; b) nie obowiązuje już przesłanka pierwszeństwa w nabyciu lokalu.

<p>dodatknie ust. 2a do art. 11</p>		<p><b>2a. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:</b>  <b>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>;</b>  <b>2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu</b></p>	<p>spółdzielnia nie może przenieść odrębnej własności lokalu, jeżeli:</p> <p>a) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i użytkowaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami i zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;</p> <p>b) osoba bliska uprawnionego, którego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło na skutek śmierci, zgłosi roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.</p>
<p>art. 11 ust. 2<sup>3</sup></p>	<p>ust. 2<sup>3</sup>. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają <b>członka spółdzielni</b>, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.</p>	<p>ust. 2<sup>3</sup>. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają <b>osobę</b>, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.</p>	<p>zmiana terminologii: skoro członkostwo w spółdzielni można nabyć dopiero wraz z ustanowieniem prawa do lokalu, to osobę, która dopiero ubiega się o ustanowienie tego prawa nie można nazwać „członkiem”.</p>
<p>Dodatknie ust. 2<sup>6-2</sup><sup>9</sup> do art. 11</p>		<p><sup>26</sup> . W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, <b>spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W</b></p>	<p>istnieją sytuacje, gdy zbycie lokalu w drodze przetargu nie jest możliwe. Dotyczy to m.in. okoliczności zgłoszenia przez bliskich osoby, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło na skutek śmierci, roszczeń o przyjęcie do spółdzielni. W takim wypadku spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej</p>

		<p><b>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.</b></p> <p>2<sup>7</sup> . W przypadku, o którym mowa w ust. 2<sup>6</sup> , warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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;</li><li>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.</li></ol> <p>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.</p> <p>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. 2<sup>6</sup>, 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.</p>	<p>wniesiony wkład mieszkaniowy na warunkach opisanych szczegółowo w ust. 2<sup>6</sup>- 2<sup>9</sup>.</p>
--	--	--	---

Art. 11 ust. 3	ust. 3. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, <b>zawarta z innym członkiem</b> przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.	ust. 3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta <b>z inną osobą</b> przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna	zmiana terminologii: skoro członkostwo w spółdzielni można nabyć dopiero wraz z ustanowieniem prawa do lokalu, to osobę, która dopiero ubiega się o ustanowienie tego prawa nie można nazwać „członkiem”.
Art. 13	1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. 2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.	1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. <b>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.</b>	a) po ustaniu małżeństwa byli małżonkowie są zobowiązani do zawiadomienia spółdzielni, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – nie jest jednak obwarowane żadnym terminem; b) do czasu zawiadomienia spółdzielni, komu przypadło prawo do lokalu, małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty; c) były małżonek, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie jest już zobowiązany do złożenia deklaracji członkowskiej.
Art. 14 ust. 1	1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. <b>Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć</b>	1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.	jeżeli prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom, członkami spółdzielni są zawsze oboje małżonkowi, w konsekwencji – po śmierci jednego z małżonków drugi nie musi ubiegać się o członkostwo w spółdzielni, bowiem jest już jej członkiem z mocy prawa.

	<b>deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 13 ust. 2 stosuje się odpowiednio.</b>		
Art. 15 ust. 1	ust. 1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w art. 13, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.	<b>Usunięty</b>	usunięcie przepisu jest skutkiem zmiany treści art. 13, zgodnie z którym były małżonek, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie jest zobowiązany do składania deklaracji członkowskiej, w konsekwencji spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie może wygasnąć na skutek niezłożenia deklaracji.
Art. 15 ust. 2	ust. 2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 lub niedokonania czynności, o których mowa w art. 14, <b>roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu</b> mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.	ust. 2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11, <b>roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego</b> przysługują jego osobom bliskim.	zmiana jest konsekwencją tego, że członkostwo nabywa się z mocy prawa wraz z nabyciem tytułu prawnego do lokalu, a zatem nie ma już roszczenia o przyjęcie do spółdzielni.
Dodany ust. 2 <sup>1</sup> do art. 15		ust. 2 <sup>1</sup> . Umowy, o których mowa w ust. 2, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.	
Art. 15 ust. 3-5	ust. 3. W wypadku <b>ustania członkostwa</b> w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, <b>które miały wspólnie z członkiem</b> zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.	ust. 3. W przypadku <b>śmierci osoby, o której mowa w art. 10</b> , w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, <b>które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10</b> , zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.	a) zmiana terminologii: skoro członkostwo w spółdzielni można nabyć dopiero wraz z ustanowieniem prawa do lokalu, to osobę, która dopiero ubiega się o ustanowienie tego prawa nie można nazwać „członkiem”; b) do zachowania roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu konieczne jest złożenie tylko pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o

	<p>ust. 4. Do zachowania roszczeń, <b>o których mowa w ust. 1-3</b>, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku <b>deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego</b>. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, <b>czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem</b>. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.</p> <p>ust. 5. <b>Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni</b> w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.</p>	<p>ust. 4. Do zachowania roszczeń, <b>o których mowa w ust. 2 i 3</b>, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku <b>pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego</b>. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę <b>w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem</b>. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. <b>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.</b></p> <p>5. <b>Osoba, o której mowa w ust. 3</b>, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10.</p>	<p>ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w terminie jednego roku, bez konieczności składania deklaracji członkowskiej;</p> <p>c) jeżeli zgłosiło się kilku uprawnionych, którzy są w sporze i skierowali sprawę do sądu, są zobowiązani powiadomić o tym fakcie spółdzielnię. Do czasu poinformowania spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty.</p>
art. 16 ust. 2	ust. 2. W wypadku nabycia <b>budynku lub udziału w budynku</b> przez inną <b>spółdzielnię</b> mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w art. 15 ust. 1 lub 2, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni. Przepis art. 13 ust. 2 stosuje się odpowiednio.	ust. 2. W przypadku nabycia <b>prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową</b> , osoby, którym przysługują <b>spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się</b>	<p>a) spółdzielnia nie może nabyć budynku innej spółdzielni bez prawa do gruntu;</p> <p>b) osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się z mocy prawa członkami spółdzielni, która nabyła budynek;</p> <p>c) osoby, którym przysługiwało spółdzielcze</p>

		<p><b>członkami tej spółdzielni</b>, 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.</p>	<p>własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu nie stają się z mocy prawa członkami spółdzielni, która nabyła budynek.</p>
art. 16 ust. 3	<p>ust. 3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.</p>	<p><b>usunięty</b></p>	
dodany nowy art. 16 <sup>1</sup>		<p><b>Art. 16<sup>1</sup>. 1. 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.</b></p> <p><b>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</b></p>	<p>a) jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło (po zmianie następuje to dopiero na skutek uprawomocnienia się wyroku sądu) z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, osobie, której przysługiwało to prawo przysługuje roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami, chyba, że inna osoba uzyskała już tytuł prawny do tego lokalu.</p> <p>b) spółdzielnia może ustanowić tytułu prawny do tego lokalu na rzecz innej osoby dopiero po jego opróżnieniu przez osobę, której prawo do lokalu</p>

		<b>przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.</b>	wygasło.
	<b>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</b>		
Art. 17 <sup>1</sup> ust. 6	ust. 6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.	<b>ust. 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.</b>	a) nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (również jego spadkobierca, zapisobiorca lub licytanta) staje się członkiem spółdzielni z mocy prawa, bez konieczności składania deklaracji członkowskiej; b) nabywca jest zobowiązany do powiadomienia spółdzielni o nabyciu prawa. Zawiadomienie powinno być dokonane niezwłocznie.
	<b>Prawo odrębnej własności lokali</b>		
art. 18	1. <b>Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia</b> 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 <b>członka spółdzielni</b> do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie; 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie 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	1. <b>Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu</b> 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 <b>osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu</b> 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	a) zmiana terminologii: skoro członkostwo w spółdzielni można nabyć dopiero wraz z ustanowieniem prawa do lokalu, to osobę, która dopiero ubiega się o ustanowienie tego prawa nie można nazwać „członkiem”; b) skróceniu uległ termin na rozliczenie kosztów budowy z 6 miesięcy do 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.



	<p>przynależnych; 5) inne postanowienia określone w statucie. 2. <b>Członek, o którym mowa w ust. 1</b>, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, <b>członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu</b> wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. 3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą <b>członków, którzy zawierają umowę o budowę</b> bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych. 4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie <b>6 miesięcy</b> od dnia oddania budynku do użytkowania.</p>	<p>lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych; 5) inne postanowienia określone w statucie. 2. <b>Osoba, o której mowa w ust. 1</b>, 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, <b>osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu</b> wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal. 3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą <b>osób, które zawierają umowę o budowę</b> bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych. 4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie <b>3 miesięcy</b> od dnia oddania budynku do użytkowania. <b>Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.</b></p>	
art. 19	<p>1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w <a href="#">art. 18 ust. 1</a>, <b>powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu"</b>. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. 2. Nabycie <b>ekspektatywy odrębnej własności</b></p>	<p>1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1, powstaje <b>ekspektatywa własności</b>. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. 2. Nabycie <b>ekspektatywy własności</b> obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część. 3. Umowa zbycia ekspektatywy własności</p>	<p>a) zamiana terminologiczna: zamiast z „ekspektatywą odrębnej własności lokalu” mamy do czynienia z „ekspektatywa własności”; b) zgodnie z art. 3<sup>2</sup> pkt 2 członkostwo w spółdzielni powstaje z mocy prawa z chwilą nabycia ekspektatywy własności, nie jest uzależnione od „przyjęcia w poczet członków” przez organy spółdzielni.</p>

	<p><b>lokalu</b> obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część <b>i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis art. 23 stosuje się odpowiednio.</b></p> <p>3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.</p>	<p>powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.</p>	
<p>art. 20 ust. 1 i 2</p>	<p>ust. 1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez <b>członka spółdzielni</b> lub spółdzielnię.</p> <p>ust. 2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy <b>członek spółdzielni</b> lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.</p>	<p>ust. 1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub <b>osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1.</b></p> <p>ust. 2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy <b>osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1,</b> 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.</p>	<p>zmiana terminologii: skoro członkostwo w spółdzielni można nabyć dopiero wraz z ustanowieniem prawa do lokalu, to osobę, która dopiero ubiega się o ustanowienie tego prawa nie można nazwać „członkiem”;</p>
<p>art. 21 ust. 1 <b>zdanie pierwsze</b></p>	<p>ust. 1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz <b>członka</b> odrębną własność lokalu najpóźniej <b>w terminie 3 miesięcy</b> po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej <b>w terminie 3 miesięcy</b> od uzyskania takiego</p>	<p>ust. 1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz <b>osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności</b> odrębną własność lokalu, <b>w terminie 2 miesięcy</b> po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na</p>	<p>a) zmiana terminologii: skoro członkostwo w spółdzielni można nabyć dopiero wraz z ustanowieniem prawa do lokalu, to osobę, która dopiero ubiega się o ustanowienie tego prawa nie można nazwać „członkiem”;</p> <p>b) skrócenie terminu na ustanowienia własności</p>

	pozwolenia.	użytkowanie – <b>w terminie 2 miesiące</b> od uzyskania takiego pozwolenia.	odrębnej lokalu z 3 miesięcy do 2 miesięcy.
Art. 21 ust. 2	ust. 2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez <b>członka spółdzielni</b> , które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.	ust. 2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez <b>osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1</b> , które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.	zmiana terminologii: skoro członkostwo w spółdzielni można nabyć dopiero wraz z ustanowieniem prawa do lokalu, to osobę, która dopiero ubiega się o ustanowienie tego prawa nie można nazwać „członkiem”.
art. 22 w ust. 1 <b>zdanie pierwsze</b>	ust. 1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze <b>wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa</b> wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.	ust. 1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze <b>wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa</b> , wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.	jak wyżej
art. 23 ust. 2	ust. 2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem przepisu <b>art. 3 ust. 3</b> .	ust. 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 <b>art. 3</b> .	
24 <sup>1</sup> ust. 1	ust. 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. <b>Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.</b>	ust. 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. <b>Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.</b>	
Dodany ust.3-6 do art. 24		<b>ust. 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</b>	a) ustawa w nowym brzmieniu wprowadza zasadę rozliczenia funduszu remontowego z właścicielami lokali po powstaniu wspólnoty

		<p><b>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.</b></p> <p><b>ust. 4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.</b></p> <p><b>ust. 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.</b></p> <p>ust. 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 <b>na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.</b></p>	<p>mieszkaniowej - właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej;</p> <p>b) od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie wspólne na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.</p>
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, niezależnie	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. <b>Spółdzielnia w</b>	a) jeżeli w określonych budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali, po upływie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu stosować się będzie przepisy ustawy o własności

	<p>od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.</p> <p><b>2. 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 określonych budynkach lub osiedlu.</b></p>	<p><b>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.</b></p> <p><b>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.</b></p> <p><b>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.</b></p> <p><b>4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i 4.</b></p>	<p>lokali, chyba, że w terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie określonym w art. 27 tej ustawy;</p> <p>b) do podjęcia uchwały stosować się będzie odpowiednio przepisy art. 30 ust 1 a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali;</p> <p>c) nowy obowiązek po stronie Spółdzielni – zawiadomienie właścicieli lokali o wyodrębnieniu ostatniego lokalu w terminie 14 dni od dnia jego wyodrębnienia;</p> <p>d) powyższe rozwiązanie spowoduje, że osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni będą miały możliwość zdecydowania, czy zarząd nieruchomością wspólną odbywać się będzie w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych czy ustawy o własności lokali. W przypadku niepodjęcia uchwały w terminie 3 miesięcy po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu powstanie z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa.</p>
<p>Art. 27 ust. 2 i 3</p>	<p>ust. 2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi 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</p>	<p>ust. 2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi 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.</p>	<p>ustawodawca zdecydował, że w przypadku, gdy spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje zarząd w ramach zarządu powierzonego, w zakresie podejmowania czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zwykły zarząd, zastosowanie będą miały przepisy ustawy o</p>

	<p>lokali, <b>choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni</b>, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, <b>z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.</b></p> <p>ust. 3. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> oraz art. 26.</p>	<p>Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, <b>z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.</b></p> <p>ust. 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. <b>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.</b></p>	<p>własności lokali.</p> <p>Z powyższego wynika, że doszło do ograniczenia prawa spółdzielni do zarządzania nieruchomościami, w których wyodrębniono lokale <b>do czynności zwykłego zarządu.</b></p> <p>Do podjęcia czynności <b>przekraczającej zakres zwykłego zarządu</b> potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. <b>W konsekwencji, aby przeprowadzić remont czy modernizację budynku spółdzielni, która nie posiada większości udziałów w nieruchomości wspólnej, będzie musiała uzyskać zgodę właścicieli lokali, co niewątpliwie wydłuży czas podejmowania czynności decyzyjnych.</b></p> <p>Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej;</li><li>2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego;</li><li>3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu;</li><li>4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;</li><li>5) 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</li></ol>
--	---	---	--

			<p>zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;</p> <p>5a) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;</p> <p>6) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;</p> <p>6a) nabycie nieruchomości;</p> <p>7) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 (żądanie w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.);</p> <p>8) ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną;</p> <p>9) 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;</p> <p>10) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na</p>
--	--	--	--

			<p>rzecz nieruchomości wspólnej.</p> <p>Z powyższego wynika, że spółdzielnia jest obowiązana prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.</p>
<b>Przepisy końcowe i przejściowe</b>			
Art. 48 ust. 1	<p>ust. 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, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:</p> <p>1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;</p> <p>2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli <b>spółdzielnia</b> nabyła budynek odpłatnie.</p>	<p>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, <b>jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia</b>, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:</p> <p>1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;</p> <p>2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:</p> <p>a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,</p> <p>b) <b>wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie</b></p>	<p> dodano nowy warunek nabycia przez najemcę lokalu przejętego przez spółdzielnię nieodpłatnie w postaci spłaty nakładów poczynionych przez spółdzielnię.</p>



		<p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>Dodany nowy ust. 1<sup>1</sup> - 1<sup>3</sup> do art. 48</p>		<p>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).</p> <p>1<sup>2</sup>. Rada nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.</p> <p>1<sup>3</sup>. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te</p>	<p>a) najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię, które mogły zostać zrekompensowane w ramach premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej oraz zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu;</p> <p>b) rada nadzorcza jest uprawniona do udzielania stosowanych bonifikat.</p>

		<b>zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.</b>	
Art. 48 ust. 4-5	<p>ust. 4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w <a href="#">art. 7 ust. 3</a> w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567, z późn. zm.<a href="#">17</a>) <b>podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 3.</b></p> <p>ust. 5. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. <b>W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.</b></p>	<p>ust. 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), <b>podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.</b></p> <p>ust. 5. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.</p>	
<b>Kodeks postępowania cywilnego</b>			
dodany nowy pkt. 10 w § 1 art. 831		<p>Art. 831 [Wyłączenia z egzekucji] § 1. Nie podlegają egzekucji: 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</p>	<p>we wcześniejszych przepisach opłaty za media podlegały egzekucji prowadzonej przeciwko spółdzielni jako dłużnikowi, co skutkowało powstaniem zaległości płatniczych wobec dostawców mediów, których negatywne skutki odczuwali mieszkańcy zasobów spółdzielni, pomimo tego, że regulowali terminowo swoje zobowiązania. W takich wypadkach bowiem dochodziło do odcięcia dostępu do mediów. Nowe rozwiązanie wyłącza spod egzekucji skierowanej przeciwko spółdzielni jako dłużnikowi opłaty</p>

		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.	wnoszone przez osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni mieszkaniowej na poczet dostarczanych mediów.
Dodany nowy § 4 do art. 831		<b>Przepis § 1 pkt 10 [omówiony powyżej] 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.</b>	
<b>Prawo spółdzielcze</b>			
Dodany nowy § 4 <sup>1</sup> do art. 91		<b>§ 4<sup>1</sup>. W przypadku badania lustracyjnego spółdzielni mieszkaniowych lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten stosuje się także do innych osób, o ile podlegają członkowi zarządu, likwidatorowi lub głównemu księgowemu.</b>	Lustratorem spółdzielni mieszkaniowej nie może być: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) osoba będąca członkiem zarządu jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej,</li> <li>2) prokurent jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej,</li> <li>3) likwidator jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej,</li> <li>4) zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat,</li> <li>5) osoby podlegające członkowi zarządu, likwidatorowi lub głównemu księgowemu, o których mowa powyżej.</li> </ol>
art. 93 a	§ 1. Minister właściwy do spraw budownictwa,	§ 1. Minister właściwy do spraw budownictwa,	a) Minister uzyskał nowe uprawnienie

	<p>planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma prawo żądania informacji i danych, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni.</p> <p>§ 2. W przypadku naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową <b>minister</b> 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.</p> <p>§ 3. Lustrację, o której mowa w § 2, związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza ma obowiązek wszcząć w ciągu 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra.</p> <p>§ 4. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi.</p> <p><b>§ 5. W przypadku niewykonania przez spółdzielnię mieszkaniową wniosków z przeprowadzonej lustracji minister nakazuje jej uwzględnienie tych wniosków w terminie 3 miesięcy.</b></p>	<p>planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma prawo żądania informacji, danych i <b>dokumentów</b>, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni.</p> <p>§ 2. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową <b>minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa</b> 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.</p> <p><b>§ 3. Lustracja, o której mowa w § 2, może obejmować całość albo część działalności spółdzielni albo tylko określone zagadnienia.</b></p> <p><b>§ 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.</b></p> <p>§ 5. Lustrację, o której mowa w § 2, związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza wszczyna w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra.</p> <p>§ 6. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.</p> <p><b>§ 7. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania</b></p>	<p>względem spółdzielni – prawo żądania dokumentów dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych (wcześniej mógł żądać tylko informacji i danych);</p> <p>b) lustracja może obejmować całość albo część działalności spółdzielni albo tylko określone zagadnienia;</p> <p>c) lustracja spółdzielni nie może się odbywać częściej niż raz w roku.</p>
--	---	--	--

		<b>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.</b>	
--	--	--	--

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.**

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

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 spółdzielnie mieszkaniowe na podstawie art. 27 ustawy zmienianej w art. 1 w dniu 5 lutego 2015 r.

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.**

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.**

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.

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

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.

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