

„NOWE REGULACJE DLA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH I BUDOWNICTWA LOKATORSKIEGO”

„IX ŚLĄSKIE FORUM INWESTYCJI, BUDOWNICTWA, NIERUCHOMOŚCI”
PROGRAM „**MIESZKANIE +**” W BUDOWNICTWIE

Joanna Koch – Kubas
*Prezes Zarządu Regionalnego Związku Rewizyjnego
Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach*

OBOWIĄZUJĄCE REGULACJE DLA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

OBOWIĄZUJĄCE UREGULOWANIA PRAWNE W ZAKRESIE BUDOWNICTWA LOKATORSKIEGO ZNAJDUJĄ SIĘ AKTUALNIE W USTAWIE O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH Z DNIA 15.12.2000 R. (Z PÓŻN. ZM.):

- PRZEPISY OGÓLNE ZAWARTE W ROZDZIALE 1 ART. 1.1 MÓWIĄ, IŻ CELEM SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ JEST ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH I INNYCH POTRZEB CZŁONKÓW I ICH RODZIN POPRZEZ DOSTARCZANIE CZŁONKOM SAMODZIELNYCH LOKALI MIESZKALNYCH LUB DOMÓW JEDNORODZINNYCH, A TAKŻE LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU.
- ART. 1.2 M. IN. W PRZEDMIOCIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ UJMUJE BUDOWANIE LUB NABYWANIE BUDYNKÓW W CELU USTANAWIANIA NA RZECZ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELCZYCH LOKATORSKICH PRAW DO LOKALI ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W TYCH BUDYNKACH.
- ROZDZIAŁ 2 USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH Z DNIA 15.12.2000 R. (Z PÓŻN. ZM.) REGULUJE TEMATYKĘ SPÓŁDZIELNI W ART.: **9 – 16**:

Art. 9.

- **1.** Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.
- **2.** Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
- **3.** Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
- **4.** Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
- **5.** Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
- **6.** Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
- **7.** Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
- **7¹.** Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
- **8.** Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

Art. 10.

- **1.** Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) inne postanowienia określone w statucie.
- **2.** Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a 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.
- **3.** Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
- **4.** (uchylony)
- **5.** (uchylony)

Art. 11.

- 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
 - 1¹. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za 6 miesięcy.
 - 1². 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.
 - 1³. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.
 - 1⁴. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1¹ i 1², stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.
- 2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
 - 2¹. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
 - 2². 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. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 - 2³. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
 - 2⁴. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2¹, jest opróżnienie lokalu.
- 3. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

Art. 11¹ (uchylony)

Art. 12.

- **1.** Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - **1)** spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
 - **2)** spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.
- **1¹.** (utracił moc)
- **1².** Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
- **2.** (uchylony)
- **3.** (uchylony)
- **4.** Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
- **5.** Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Art. 12¹.

- 1. Statut spółdzielni może przewidywać ograniczenie możliwości przeniesienia przez spółdzielnię na inne osoby własności lokali mieszkalnych w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu.
- 2. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego.

Art. 12². (uchylony)

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 o prawa do lokalu.

Art. 14.

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

Art. 15.

- **1.** W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w art. 13, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
- **2.** W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 lub niedokonania czynności, o których mowa w art. 14, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
- **3.** W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
- **4.** Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.
- **5.** Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
- **6.** W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 21 i 22.
- **7.** W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

Art. 16.

- **1.** Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
- **2.** W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w art. 15 ust. 1 lub 2, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni. Przepis art. 13 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
- **3.** Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

W ŚWIETLE ISTNIEJĄCYCH PRZEPISÓW SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE MOGĄ BUDOWAĆ W AKTUALNYM STANIE PRAWNYM BUDYNKI MIESZKALNE I USTANAWIAĆ W NICH LOKATORSKIE PRAWA DO LOKALI, BEZ POMOCY PAŃSTWA, W OPARCIU O WŁASNE STATUTY I INDYWIDUALNE UMOWY Z CZŁONKAMI (ART. 10 USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH).

NAJNOWSZE REGULACJE DOTYCZĄCE BUDOWNICTWA LOKATORSKIEGO ZOSTAŁY ZAWARTE W RZĄDOWYM PROJEKCIE O ZMIANIE USTAWY O NIEKTÓRYCH FORMACH POPIERANIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW Z DNIA **13.04.2017** ROKU:

w art. 15a:

- w ust. 2 część wspólna otrzymuje brzmienie:

„na przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego”,

- w ust. 3 pkt 2 otrzymuj brzmienie:

„planowana liczba lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego, których najemcami lub osobami, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, będą osoby wskazane przez gminę, w tym osoby będące aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”,

- dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„planowana liczba lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego, których pierwszymi najemcami lub osobami, którym przysługiwać będzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, będą osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych”.

w art. 15e:

- ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane,

- dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustanowionego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3. Przepisów art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 oraz z 2015 r. poz. 201) nie stosuje się”.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3.

w art. 29a:

- ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, o których mowa w ust. 1, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu”.

art. 2:

- W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 oraz z 2015 r. poz. 201).

po art. 9 dodaje się art. 91 w brzmieniu:

- „Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy”.

w art. 11 po ust. 24 dodaje się ust. 25 w brzmieniu:

- „Przepisów ust. 2 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego”.

po art. 122 dodaje się art. 123 w brzmieniu:

- „Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno – budowlane”.

W CELU PRZYJĘCIA DO REALIZACJI BUDOWY MIESZKAŃ LOKATORSKICH SPÓŁDZIELNIE POWINNY, JEŻELI JEST TAKA POTRZEBA, DOSTOSOWAĆ SWOJE STATUTY DO REALIZACJI TYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ ORAZ POPRZEZ WŁAŚCIWE ORGANY PRZYJĄĆ POTRZEBNE UCHWAŁY NP.: WPROWADZIĆ DO PROGRAMÓW ROZWOJU LUB KIERUNKÓW DZIAŁANIA NA KOLEJNE LATA ZAPISY, KTÓRE UMOŻLIWIĄ ZARZĄDCOM PODEJMOWANIE DZIAŁAŃ, NP. PRZEZNACZAĆ WOLNE TERENY, UZYSKAĆ ZGODY NA ZACIĄgniĘCIE ZOBOWIĄZAŃ W BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO ITP.

ZE STRONY RZĄDU OCZEKUJEMY:

- STABILNYCH UREGULOWAŃ PRAWNYCH, KTÓRE NIE BĘDĄ ZAGRAŻAĆ KONTYNUOWANIU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI, BĄDŹ SKUTKOWAĆ ROZDRABNIANIEM JEJ MAJĄTKU ORAZ JASNO OKREŚLONYCH KOMPETENCJI ORGANÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE PODEJMOWANIA DECYZJI.
- OKREŚLENIA ZASAD FINANSOWANIA (UDZIELANIA KREDYTÓW) POPRZEZ:
 - USTALENIE ZASAD ZABEZPIECZANIA KREDYTÓW,
 - USTALANIA KOSZTÓW KREDYTÓW, CZASU SPŁATY ITP.
 - ROZWAŻANIA FORM POMOCY FINANSOWEJ PAŃSTWA, NP. TAK JAK W PRZYPADKU PREMII TERMOMODERNIZACYJNEJ LUB REMONTOWEJ.

DZIĘKUJE ZA UWAGĘ