

Spółdzielnie mieszkaniowe.

Dz.U.2026.889 t.j. z dnia 2026.07.02

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 2 lipca 2026r.

tekst jednolity

Wejście w życie:

24 kwietnia 2001 r.

USTAWA

z dnia 15 grudnia 2000 r.

o spółdzielniach mieszkaniowych

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. [Przedmiot działalności spółdzielni; zakaz odnoszenia korzyści majątkowych kosztem członków]

1. Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej "spółdzielnią", jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

1¹. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

2. Przedmiotem działalności spółdzielni może być:

1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;

1¹) (uchylony);

2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;

3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;

4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;

- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 6) wykonywanie działalności jako obywatelska społeczność energetyczna w rozumieniu art. 3 pkt 13f ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43, 516 i 607).
3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
4. Statut spółdzielni określa, którą działalność spośród wymienionych w ust. 2 i 3, prowadzi spółdzielnia.
5. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
6. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.
7. W zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2026 r. poz. 521), z zastrzeżeniem ust. 8 i 9.
8. Przepisów ustawy wymienionej w ust. 7, dotyczących wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni, nie stosuje się. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
9. ~~Nie stosuje się przepisów ustawy wymienionej w ust. 7 dotyczących udziałów i wpisowego, a także przepisów dotyczących obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3.~~

Art. 2. [Definicje]

1. Lokalem w rozumieniu ustawy jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r. poz. 232).
2. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
3. Domem jednorodzinnym w rozumieniu ustawy jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali.
4. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu ustawy jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399).
5. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

Art. 3. [Członkostwo w spółdzielni; Ustanie członkostwa w spółdzielni]

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

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"; lub
- 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9.

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

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

3². Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

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

3³. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w

art. 17¹⁹, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27⁺.

3⁴. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

4. (uchylony).

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

6. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

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

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

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

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

1. Członkiem spółdzielni jest osoba:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, lub
- 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub
- 3) z którą spółdzielnia zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo na rzecz której spółdzielnia dokonała

przydziału takiego prawa lub następcy prawni tej osoby w przypadku gdy lokal ten znajduje się w budynku posadowionym na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu, lub

- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”, lub
- 5) będąca założycielem spółdzielni.

2. Członkiem spółdzielni może stać się również osoba:

- 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub
- 2) z którą spółdzielnia zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo na rzecz której spółdzielnia dokonała przydziału takiego prawa lub następcy prawni tej osoby w przypadku gdy lokal ten znajduje się w budynku posadowionym na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu, lub
- 3) posiada prawo odrębnej własności lokalu w budynku wybudowanym lub nabytym przez spółdzielnię, jeżeli jest on zarządzany przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, lub
- 4) posiada prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹, lub ułamkowy udział w prawie własności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹, lub
- 5) jest najemcą, o którym mowa w art. 48 ust. 1
– jeżeli wystąpi do spółdzielni o przyjęcie w poczet członków.

3. Jeżeli uprawnionych do członkostwa w spółdzielni z tytułu prawa, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, 3 i 4, roszczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, z umowy lub przydziału, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 jest kilka osób, członkiem spółdzielni może się stać tylko jedna z nich. W przypadku takim do wystąpienia o przyjęcie w poczet członków dołącza się zgodę większości uprawnionych, a jeżeli zgody takiej nie wydano – zgodę sądu. O wydanie zgody przez sąd może wystąpić każdy z uprawnionych. Sprawę sąd rozpatruje w postępowaniu nieprocesowym.

4. Jeżeli uprawnionymi do członkostwa w spółdzielni z tytułu prawa, o którym mowa:

- 1) w ust. 1 pkt 1, roszczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lub 4 lub z umowy albo przydziału, o których mowa w ust. 1 pkt 3 są wyłącznie małżonkowie, przepisu ust. 3 nie stosuje się, a członkiem spółdzielni staje się każde z nich;
- 2) w ust. 2 pkt 1, 3 i 4, roszczenia z umowy albo przydziału, o których mowa w ust. 2 pkt 2 przysługuje wyłącznie małżonkom, przepisu ust. 3 nie stosuje się, a członkiem spółdzielni może stać się każde z nich.

5. Osoby, o których mowa w ust. 1 pkt 1–4 stają się członkami spółdzielni z chwilą nabycia praw, o których mowa w ust. 1 pkt 1, roszczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lub 4 lub nabycia praw wynikających z umowy albo przydziału, o których mowa w

ust. 1 pkt 3, chyba że przyjęcie w poczet członków wymaga dołączenia zgody, o której mowa w ust. 3. Do osób:

- 1) o których mowa w ust. 1 pkt 1–4 przepisu art. 17 § 1 i 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się;
- 2) w ust. 1 pkt 2–4 przepisu art. 16 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się w zakresie w jakim przepis ten warunkuje przyjęcie osoby w poczet członków spółdzielni od złożenia deklaracji.

6. Osoby:

- 1) o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 składają deklarację, o której mowa w art. 16 §1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) o których mowa w ust. 1 pkt 4 składają deklarację, o której mowa w art. 16 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
 - 3) na których rzecz ustanawiane jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w innym trybie niż realizacji roszczenia o ustanowienie tego prawa, składają deklarację wraz z zawarciem umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
7. Kwota udziału może być uiszczana w maksymalnie dwudziestu czterech ratach, chyba że statut przewiduje możliwość rozłożenia jej na większą liczbę rat.
8. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ust. 1, z zastrzeżeniem art. 26 ust. 2.
9. Członkostwo w spółdzielni osób, o których mowa, w ust. 1 pkt 6 ustaje, jeżeli w ciągu dziesięciu 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.”;

Art. 4. [Obowiązki członków spółdzielni i właścicieli lokali niebędących członkami; opłaty]

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali [oraz członkowie spółdzielni, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 pkt 2](#), są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

1¹. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali [oraz o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 2](#), są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i

utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.

4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

4¹. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4;
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

6¹. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

6². Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Statut spółdzielni może określić inny termin wnoszenia opłat, niewcześniejszy jednak niż ustawowy.

6³. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

6⁴. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

7. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

7¹. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 7 zdanie drugie stosuje się.

8. ¹ Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

Art. 5. [Przeznaczenie pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej oraz pożytków i przychodów z działalności gospodarczej spółdzielni]

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Art. 6. [Gospodarka finansowa; fundusz na remonty; zabezpieczenie kredytów zaciąganych przez spółdzielnię]

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

~~4. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości~~

~~tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.~~ Zaciągnięcie zobowiązania przez spółdzielnię, w wyniku którego powstaje wierzytelność zabezpieczona hipoteką na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem wymaga pisemnej zgody większości osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali w budynku na danej nieruchomości, roszczenia o ustawienie takich praw lub osób, z którymi zawarto umowy o budowę lokali na tej nieruchomości. Przepis zdania pierwszego stosuje się odpowiednio do zmiany sposobu zabezpieczenia wierzytelności przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe nabyte w związku z zaciągniętym zobowiązaniem przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

~~5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.~~ Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku zabezpieczenia wierzytelności hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości.

Art. 6¹. [Udostępnienie spółdzielni lokalu w razie awarii lub wykonania niezbędnych remontów albo innych prac; lokal zamienny]

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
- 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. (uchylony).
6. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
7. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
8. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

Art. 7. [Obowiązek opróżnienia lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego]

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. (uchylony).
3. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.
4. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

Art. 8. [Prawa i obowiązki członków spółdzielni określone w statucie]

W sprawach nieuregulowanych w ustawie prawa i obowiązki członków spółdzielni dotyczące w szczególności:

- 1) zawierania umów w sprawie budowy lokali,
1¹) (uchylony),
 - 2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,
 - 3) ² wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego,
 - 4) rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
 - 5) uprawnień członka spółdzielni do zamiany lokalu
- określają postanowienia statutu.

Rozdział 1¹

Prawa członków spółdzielni mieszkaniowej

Art. 8¹. [Prawo otrzymania odpisu statutu, regulaminów, kopii uchwał spółdzielni, protokołów]

1. Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.

„1¹. Osoba niebędąca członkiem spółdzielni:

- 1) będąca właścicielem lokalu, lub
- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni, faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi w zakresie, w jakim dotyczą one nieruchomości, w której znajduje się lokal, do którego przysługuje jej tytuł prawny.

1². W przypadku realizacji przez członka spółdzielni prawa, o którym mowa w ust. 1, do umów dotyczących:

- 1) nieruchomości, w której znajduje się lokal, do którego temu członkowi przysługuje tytuł prawny, lub
- 2) mienia spółdzielni, o którym mowa w art. 40,
 - nie stosuje się art. 18 § 3 ustawy – Prawo spółdzielcze.

1³. Prawo otrzymania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 i 11, obejmuje również prawo wykonania przez uprawnionego ich fotokopii.

2. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni, niebędący członkiem spółdzielni właściciel lokalu oraz osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnioskujący o ich otrzymanie.
3. ~~Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.~~ Spółdzielnia, w której liczba członków przekracza 500 prowadzi stronę internetową, na której udostępnia członkom statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, protokoły lustracji, roczne sprawozdania finansowe, o którym mowa w ust. 5, a także zawiadomienie, o którym mowa w art. 83 ust. 6, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Spółdzielnia, której liczba członków nie przekracza 500, prowadzi stronę internetową i udostępnia na niej dokumenty, o których mowa w ust. 3 członkom, jeżeli statut nie stanowi inaczej.
5. Spółdzielnia mieszkaniowa, jako administrator danych osobowych, zapewnia bezpieczeństwo przetwarzania danych osobowych w związku z prowadzeniem strony internetowej.
6. Spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi wykaz umów zawieranych przez spółdzielnię w zakresie działalności statutowej, gospodarczej oraz zarządzania mieniem, obejmujący:

- 1) numer umowy – o ile taki nadano;
 - 2) datę i miejsce zawarcia umowy;
 - 3) okres obowiązywania umowy;
 - 4) oznaczenie stron umowy – imię i nazwisko lub nazwa firmy oraz NIP;
 - 5) określenie przedmiotu umowy;
 - 6) wartość przedmiotu umowy lub sposób jej ustalenia;
 - 7) status umowy i dzień zakończenia obowiązywania umowy.
7. Przepisu ust. 6 nie stosuje się w przypadku, gdy:
- 1) wartość przedmiotu umowy nie przekracza 1000 zł;
 - 2) umowa dotyczy stosunku pracy.
8. W wykazie umów zamieszcza się informacje o uzupełnieniu lub zmianie umowy, rozwiązaniu za zgodą stron umowy, jak również informacje o odstąpieniu od umowy, jej wypowiedzeniu lub wygaśnięciu.
9. Wykaz umów prowadzi się w sposób zapewniający trwałość zapisów, chronologiczną ewidencję oraz możliwość aktualizacji.
10. Informacje w wykazie umów zamieszcza się bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy lub zaistnienia zmiany, o której mowa w ust. 8.
11. Informacje o umowie są usuwane z wykazu umów po upływie pięciu lat, licząc od końca roku, w którym umowa przestała obowiązywać.
12. Dane osobowe zawarte w umowach udostępnianych w wykazie umów oraz na podstawie ust. 1 i 11 podlegają anonimizacji, w zakresie nieobjętym ust. 6.
13. Wykaz umów udostępnia się członkom spółdzielni na stronie internetowej, a w przypadku gdy nie jest ona prowadzona – w siedzibie spółdzielni.

Art. 8². [Rada nadzorcza spółdzielni mieszkaniowej]

1. Członkowie innych niż zarząd organów spółdzielni mieszkaniowej pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że statut może przewidywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. W skład rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej tej samej spółdzielni.
3. ~~Nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej.~~
4. Kadencja rady nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.
5. Wygaśnięcie mandatu członka rady nadzorczej w wyniku upływu kadencji rady nadzorczej następuje z dniem zakończenia pierwszego walnego zgromadzenia odbywającego się w roku, w którym upływa ta kadencja.
6. W przypadku, gdy w wyniku wygaśnięcia mandatów członka rady nadzorczej skład tej rady stał się niezgodny z art. 45 ust. 1, ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo

spółdzielcze, zarząd spółdzielni zwołuje walne zgromadzenie w celu uzupełnienia składu rady nadzorczej.

7. Walne zgromadzenie w celu, o którym mowa w ust. 6, zwołuje się nie później niż w terminie 45 dni od dnia wygaśnięcia mandatu członka rady nadzorczej powodującego niezgodność składu tej rady z art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze i powtarza, zwołując je w terminie miesiąca od dnia poprzedniego walnego zgromadzenia do czasu uzupełnienia składu rady nadzorczej w sposób zgodny z art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze.

Art. 8³. [Podzielenie walnego zgromadzenia na części; zwołanie walnego zgromadzenia; podejmowanie uchwał]

1. ~~Walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej nie może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli, jednakże, jeżeli statut tak stanowi, w przypadku gdy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekroczy 500, walne zgromadzenie może być podzielone na części.~~ Jeżeli statut tak stanowi i liczba członków spółdzielni przekroczy 500,

walne zgromadzenie spółdzielni może być podzielone na części. Rada nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części walnego zgromadzenia.

1¹. 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.

1². Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:

- 1) osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 2) adwokat lub radca prawny;
- 3) inny członek tej samej spółdzielni.

1³. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 27^{3a}, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 1² pkt 1. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: "Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

1⁴. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w ust. 1³ zdanie pierwsze, jest nieważne.

1⁵. Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka - również oświadczenia, o którym mowa w ust. 1³ zdanie pierwsze, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

1⁶. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni.

2. ~~Zarząd zwołuje walne zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.~~ Walne zgromadzenie, zwołane przez zarząd, odbywa się co najmniej raz w roku. Pierwsze zwoływane przez zarząd walne zgromadzenie w danym roku odbywa się najpóźniej w ciągu sześciu miesięcy od zakończenia roku obrachunkowego.

3. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie także na żądanie:

1) rady nadzorczej;

2) przynajmniej jednej dziesiątej, niemniej jednak niż trzech członków, jeżeli uprawnienia tego nie zastrzeżono w statucie dla większej liczby członków.

4. Żądanie zwołania walnego zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

5. W przypadku wskazanym w ust. 3 walne zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je rada nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

6. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

6¹. W przypadku prowadzenia przez spółdzielnię strony internetowej, zawiadomienie, o którym mowa w ust. 6, spółdzielnia udostępnia także na tej stronie na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Do zawiadomienia spółdzielnia dołącza sprawozdania i projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad.

6². Na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia, do zawiadomienia, o którym mowa w ust. 6, udostępnionego w sposób, o którym mowa w ust. 6¹, spółdzielnia dołącza projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10.

7. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.

8. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

9. ~~Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.~~ Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była objęta porządkiem obrad wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość członków uczestniczących w głosowaniu.”,

Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w

posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła w głosowaniu łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba, że statut stanowi inaczej.

9¹. Jeżeli statut nie stanowi inaczej, przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez walne zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale.

10. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

11. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. ~~Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.~~ Projekt uchwały oraz żądania, o których mowa w ust. 10, zgłaszane przez członków spółdzielni muszą być poparte przez co najmniej 10 członków.

12. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

13. ~~Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.~~ Zarząd przygotowuje pod względem formalnym i przedkłada pod głosowanie walnego zgromadzenia projekty uchwał i poprawki zgłoszone przez członków spółdzielni w zakresie spraw należących do właściwości walnego zgromadzenia.

14. Jeżeli statut tak stanowi, w walnym zgromadzeniu można wziąć udział także przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Udział obejmuje w szczególności:

- 1) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu, w ramach której mogą oni wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad walnego zgromadzenia, i
- 2) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

15. W spółdzielni, w której dopuszcza się udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, rada nadzorcza określa w regulaminie szczegółowe zasady takiego udziału. Regulamin nie może określać wymogów i ograniczeń, które nie są niezbędne do identyfikacji członków lub ich pełnomocników i zapewnienia bezpieczeństwa komunikacji elektronicznej.

16. W spółdzielniach, w których walne zgromadzenie zastąpione jest przez zebranie przedstawicieli do zebrań tych stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej ustawy o walnych zgromadzeniach.

Art. 8⁴.

1. Kadencja zarządu trwa 5 lat, chyba, że statut przewiduje okres krótszy.
2. W przypadku niewybrania przez właściwy organ członków zarządu, rada nadzorcza może delegować członków rady nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do wykonywania czynności członków zarządu. Oddelegowanie może być ponowione jednokrotnie. Oddelegowanie wygasa nie później niż z dniem wyboru zarządu albo ustanowienia kuratora.
3. Wygaśnięcie mandatu członka zarządu w wyniku upływu kadencji zarządu następuje z dniem następującym po upływie okresu tej kadencji.
4. W przypadku, gdy statut spółdzielni przewiduje wybór zarządu przez:
 - 1) radę nadzorczą i w dniu upływu kadencji zarządu skład tej rady jest niezgodny z art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, mandat członka zarządu wygasa z dniem dostosowania składu rady nadzorczej do wymagań z art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze albo z dniem ustanowienia kuratora;
 - 2) walne zgromadzenie i w dniu upływu kadencji zarządu nie dokonano wyboru nowego zarządu mandat członka zarządu wygasa z dniem wyboru nowego zarządu albo z dniem ustanowienia kuratora.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 pkt 2, zarząd spółdzielni zwołuje walne zgromadzenie w celu wyboru nowego zarządu nie później niż w terminie 45 dni od dnia upływu kadencji zarządu i powtarza, zwołując je w terminie miesiąca od dnia poprzedniego walnego zgromadzenia do czasu wybrania nowego zarządu.
6. Jeżeli w terminie 45 dni od dnia upływu kadencji zarządu nie dokonano wyboru nowego zarządu, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, występuje do sądu rejestrowego z wnioskiem o ustanowienie kuratora dla spółdzielni na podstawie art. 42 § 1 Kodeksu cywilny. Rozpatrując sprawę z wniosku, o którym mowa w zadaniu pierwszym przyjmuje się, że prowadzenie spraw przez zarząd po upływie kadencji wypełnia przesłankę niemożności reprezentowana lub prowadzenia spraw spółdzielni mieszkaniowej ze względu na brak organu.
7. O wystąpieniu okoliczności, o których mowa w ust. 6, rada nadzorcza i członkowie zarządu, zawiadamiają niezwłocznie związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.

Rozdział 2

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

Art. 9. [Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu]

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie **fizycznej**, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
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 osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. 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 miałoby 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.
9. Do praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub z przydziału tego prawa, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3 stosuje się przepisy ust. 1 i 3–7¹.

Art. 9¹. [Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w przypadku inwestycji realizowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego]

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 społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273 oraz z 2026 r. poz. 39), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 tej ustawy.

Art. 9². [Wyodrębnianie na własność lokali objętych spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu w przypadku inwestycji realizowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego]

1. Lokale, o których mowa w art. 9¹, nie mogą być wyodrębniane na własność.
2. (uchylony).
3. (uchylony).

Art. 10. [Umowa o budowę lokalu; wkład mieszkaniowy]

~~1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po~~

~~wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:~~

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

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

~~3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.~~

~~4. (uchylony).~~

~~5. (uchylony).~~

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, umowę o budowę lokalu. Umowa określa zobowiązanie spółdzielni do wybudowania lokalu i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu oraz:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do wniesienia wkładu mieszkaniowego określonego w umowie, pokrywającego części kosztów budowy tego lokalu;
 - 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. Wysokość wkładu mieszkaniowego nie może być wyższa od kwoty odpowiadającej różnicy między kosztem budowy lokalu mieszkalnego, a kwotą:
 - 1) wsparcia otrzymanego przez spółdzielnię mieszkaniową ze środków publicznych,
 - 2) kredytów uzyskanych
– na pokrycie części tego kosztu.
3. Jeżeli część kosztu budowy lokalu mieszkalnego została pokryta z uzyskanego przez spółdzielnię kredytu, ustalając wysokość wnoszonych przez osobę, o której mowa w ust. 1, opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 lub 3, uwzględnia się koszt spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Art. 11. [Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego]

~~1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.~~

~~1¹. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację — przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.~~

~~1². W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.~~

~~1³. (uchylony).~~

~~1⁴. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1¹ i 1², stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 1², spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.~~

~~2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹, 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.~~

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

- ~~1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹;~~
- ~~2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego 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 osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.~~

~~2⁴.³ Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2¹, jest opróżnienie lokalu.~~

~~2⁵. 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 społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. 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 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.~~

~~2⁶. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2.~~

~~2⁷. W przypadku, o którym mowa w ust. 2⁶, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:~~

- ~~1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;~~
- ~~2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.~~

~~2⁸. W przypadku, o którym mowa w ust. 2⁷ 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.~~

~~2⁹. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 2⁶, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.~~

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

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą zrzeczenia się tego prawa, śmierci osoby uprawnionej lub w wyniku wyroku sądu.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia może ustanowić to prawo ponownie, na rzecz innej osoby, z zastrzeżeniem art. 15. Własności lokalu mieszkalnego, którego dotyczyło wygaszone prawo, nie przenosi się.
5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, kwota wniesionego w związku z ustanowieniem tego prawa wkładu mieszkaniowego podlega waloryzacji i zwrotowi w terminie 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia tego prawa.
6. Waloryzacji, o której mowa w ust. 5, dokonuje się zgodnie z wzorem:
$$Wz = Ww \times (Woz/Wow)$$
gdzie poszczególne symbole oznaczają:

Wz – kwota zwracanego wkładu mieszkaniowego po waloryzacji,

Ww – kwota wniesionego wkładu mieszkaniowego,

Woz – wartość odtworzeniowa lokalu, o której mowa w art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), obliczona według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

Wow – wartość odtworzeniowa lokalu, o której mowa w art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, obliczona według stanu na dzień zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

7. Z kwoty zwracanego wkładu mieszkaniowego potrąca się przypadającą na dany lokal kwotę zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.
8. Warunkiem zwrotu wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w ust. 5, jest opróżnienie lokalu.
9. W przypadku ponownego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz innej osoby, wysokość wnoszonego przez tę osobę wkładu mieszkaniowego określa się w wysokości nie wyższej niż łączna kwota wkładu mieszkaniowego zwróconego związku z tym wygaśnięciem oraz poniesionych przez spółdzielnię po tym dniu kosztów spłaty kredytu udzielonego na w celu pokrycia kosztów

- budowy tego lokalu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal. W przypadku, o którym mowa zdaniu pierwszym, przepisów art. 10 ust. 2 nie stosuje się.
10. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, prawo to ustanawia się ponownie wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
 11. W przypadku zamiany lokali między członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa, przepisów ust. 4 oraz art. 15 ust. 2 nie stosuje się.
 12. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

Art. 11¹.

(uchylony).

Art. 12.⁴ ~~[Umowa przeniesienia własności lokalu na członka spółdzielni]~~

~~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.~~

~~1³. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1224 oraz z 2026 r. poz. 635).~~

~~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. [Ograniczenie możliwości przeniesienia przez spółdzielnię własności lokali]

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. (uchylony).

Art. 12².

(uchylony).

Art. 12³.

(uchylony).

Art. 13. [Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w przypadku ustania lub unieważnienia małżeństwa]

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1.
2. Do praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub z przydziału takiego prawa w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3, ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Art. 14. [Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w przypadku śmierci jednego z małżonków]

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. Do praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub z przydziału takiego prawa w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3, stosuje się przepis ust. 1 i 2.

Art. 15. [Przejęcie na inne osoby roszczenia zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego]

1. (uchylony).
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11, roszczenia

o zawarciu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

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

3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

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

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

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.

8. W przypadku wygaśnięcia praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub z przydziałów takiego prawa, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3, przepisy ust. 2, 2¹ i 4 stosuje się odpowiednio.

Art. 16. [Przekształcenie w prawo najmu; członkostwo w spółdzielni w razie nabycia przez nią budynku lub udziału w budynku]

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 przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali

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

3. (uchylony).

Art. 16¹. [~~Roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po spłacie zadłużenia~~]

~~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.~~

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

Art. 17.

(uchylony).

Rozdział 2¹

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Art. 17¹. [Członkostwo w spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu]

1. (uchylony).

2. (uchylony).

3. (uchylony).

4. (uchylony).

5. (uchylony).

~~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. 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.~~

~~7. Do praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub z przydziałów takiego prawa w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 2, stosuje przepis ust. 6.~~

Art. 17². [Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub jego ułamkowej części]

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. (utracił moc).

3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.

5. (uchylony).

6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

7. Do praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub z przydziałów takiego prawa w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 2, stosuje przepisy ust. 1 zdanie pierwsze i ust. 3–6.

Art. 17³.

(uchylony).

Art. 17⁴.

(uchylony).

Art. 17⁵.

(uchylony).

Art. 17⁶. [Rejestr lokali z założonymi oddzielnymi księgami wieczystymi]

Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

Art. 17⁷. [Ostateczne rozliczenie kosztów budowy]

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Art. 17⁸.

1. (uchylony).

2. (uchylony).

3. (uchylony).

Art. 17⁹. [Przejęcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na kilku spadkobierców]

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego

prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

3. Do praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub z przydziałów takiego prawa w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 2, przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

Art. 17¹⁰. [Przymusowa sprzedaż lokalu]

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

Art. 17¹¹. [Wypłata wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w przypadku jego wygaśnięcia]

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1.

4. W przypadku wygaśnięcia praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub z przydziałów takiego prawa w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 2, stosuje się przepisy ust. 1–3.

Art. 17¹². [Przejęcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na spółdzielnię; obowiązek zbycia prawa]

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

4. W przypadku wygaśnięcia praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub z przydziału takiego prawa, w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 2, stosuje się przepisy ust. 1–3.

Art. 17¹³. [Egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu] Do egzekucji:

~~Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.~~

- 1) ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 2) z praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub z przydziałów takiego prawa przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 2
- stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

Art. 17¹⁴. [Przeniesienie własności lokalu na osobę uprawnioną do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu]

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.

1¹. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. 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. 17¹⁵. [Przeniesienie udziału we współwłasności garażu na osobę mającą prawo do miejsca postojowego]

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w art. 17¹⁴ ust. 1.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17¹⁴ ust. 2 i 3.

Art. 17¹⁶. [Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie lokalu, z którym związane jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu]

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu 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, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

3. W przypadku, o którym mowa w art. 3 ust. 2 pkt 2:

- 1) do wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie lokalu przez osobę będącą stroną umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub której prawo takie przydzielono stosuje się przepis ust. 1;
- 2) do umów w sprawie korzystania z lokalu lub jego części zawartych przez osobę będącą stroną umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub której prawo takie przydzielono przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Art. 17¹⁷. [Ustanowienie odrębnej własności lokalu a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu]

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

Art. 17¹⁸. [Przekształcenie w prawo odrębnej własności lokalu; roszczenie o przyjęcie do spółdzielni w razie nabycia przez nią budynku lub udziału w budynku]

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

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 własnościowe prawo do lokalu.

Art. 17¹⁹. [Przepisy stosowane do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących]

Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹-17¹³ i art. 17¹⁶-17¹⁸ stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolno stojących.

Rozdział 3

Prawo odrębnej własności lokalu

Art. 18. [Umowa o budowę lokalu; wkład budowlany]

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) inne postanowienia określone w statucie.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. ~~Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.~~

Art. 19. [Ekspektatywa własności]

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Art. 20. [Wypowiedzenie umowy o budowę lokalu]

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

Art. 21. [Ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielczego]

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

Art. 22. [Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielczego zawierana z wszystkimi ubiegającymi się o to członkami]

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

Art. 23. [Obowiązek przyjęcia właściciela lokalu w poczet członków]

1. (uchylony).
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3.

Art. 24. [Zaskarżanie uchwał organów spółdzielni przez właściciela lokalu niebędącego członkiem]

Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

Art. 24¹. [Uchwała właścicieli lokali o powołaniu wspólnoty mieszkaniowej; rozliczenie środków zgromadzonych na funduszu remontowym]

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.
5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w art. 26, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

Art. 25.

(uchylony).

Art. 26. [Przejście na reżim ustawy o własności lokali po wyodrębnieniu własności wszystkich lokali]

1. ~~Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.~~
Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po upływie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, chyba że zostanie podjęta uchwała, o której mowa w ust. 2.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,

obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

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

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

W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 24 ust. 3, 4 i 6.

Art. 27. [Zakres stosowania przepisów ustawy o własności lokali]

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

~~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. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.~~

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. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 ust. 1, 2 i 4 oraz art. 24 i 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Ust. 2 stosuje się z zastrzeżeniem ust. 2¹.

2¹. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni wymagającymi uchwały właścicieli lokali są:

- 1) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
- 2) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
- 3) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
- 4) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;
- 5) 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;
- 6) obciążenie nieruchomości.

3. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26. Do podjęcia uchwały, o

której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

Art. 27¹. [Przepisy stosowane do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego]

Przepisy art. 18-22, art. 23 ust. 2, art. 24, art. 24¹, art. 26 i art. 27 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Rozdział 3a

Lustracja spółdzielni mieszkaniowych

Art. 27^{1a}.

1. Spółdzielnia mieszkaniowa w okresie budowania przez nią budynków mieszkalnych lub na jej gruncie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także spółdzielnia znajdująca się w stanie likwidacji poddaje się badaniu lustracyjnemu corocznie.
2. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie podda badaniu lustracyjnemu w terminie, o którym mowa w art. 91 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze oraz w ust. 1, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, przeprowadza to badanie z własnej inicjatywy na jej koszt.

Art. 27^{1b}.

1. Spółdzielnia mieszkaniowa podlega obowiązkowi zrzeszenia się w związku rewizyjnym, którego przedmiot działalności statutowej dotyczy spółdzielni mieszkaniowych. W przypadku niepodjęcia przez walne zgromadzenia uchwały o przystąpieniu do związku rewizyjnego, o której mowa w art. 38 § 1 pkt 11 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, uchwałę w tej sprawie podejmuje zarząd.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa informuje Krajową Radę Spółdzielczą o przystąpieniu i wystąpieniu ze związku rewizyjnego w terminie 14 dni od podjęcia uchwały.
3. W przypadku, gdy spółdzielnia mieszkaniowa pozostaje przez 3 miesiące niezrzeszona w związku rewizyjnym, Krajowa Rada Spółdzielcza dokonuje wyboru związku rewizyjnego, do którego przystąpi spółdzielnia mieszkaniowa. Wybór następuje spośród związków rewizyjnych, których siedziba znajduje się w tym samym województwie co siedziba spółdzielni. Wybór związku rewizyjnego dokonany przez Krajową Radę Spółdzielczą zastępuje deklarację przystąpienia spółdzielni do związku rewizyjnego.
4. Uchwałę w sprawie przystąpienia lub wystąpienia ze związku rewizyjnego spółdzielnia mieszkaniowa podejmuje nie częściej niż raz na sześć lat.
5. Osoba będąca członkiem zarządu lub rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie może pełnić funkcji członka zarządu związku rewizyjnego, w którym ta spółdzielnia mieszkaniowa jest zrzeszona.

6. Lustrator nie może przeprowadzać badania lustracyjnego spółdzielni mieszkaniowej, w której jest zatrudniony, z którą jest związany umową zlecenia lub umową o dzieło, w której pełni funkcję członka organu lub której jest członkiem.

Art. 27^{1c}.

1. Członkowie spółdzielni mieszkaniowej mogą wystąpić z wnioskiem o weryfikację przez Krajową Radę Spółdzielczą prawidłowości określonego ustalenia zawartego w protokole z badania lustracyjnego. Żądanie musi zostać wniesione przez co najmniej jedną dziesiątą lub minimum 500 członków spółdzielni i zawierać uzasadnienie.
2. Wniosek o weryfikację, o której mowa w ust. 1, wnosi się do Krajowej Rady Spółdzielczej za pośrednictwem związku rewizyjnego, który przeprowadził badanie lustracyjne, w terminie trzech miesięcy od dnia przedstawienia wniosków z tego badania walnemu zgromadzeniu.
3. Związek rewizyjny przesyła Krajowej Radzie Spółdzielczej wniosek, o którym mowa w ust. 1 wraz z protokołem lustracji i listem polustracyjnym, w terminie siedmiu dni od dnia, w którym otrzymał wniosek.
4. Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza badanie lustracyjne określonego zagadnienia i weryfikuje prawidłowość określonego ustalenia zawartego w protokole z lustracji.
5. W protokole z lustracji sporządzonym wskutek rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, stwierdza się, czy weryfikowane ustalenie jest prawidłowe, czy też nieprawidłowe.
6. W przypadku stwierdzenia, że weryfikowane ustalenie jest nieprawidłowe, w protokole, o którym mowa w ust. 5, dokonuje się ustalenia, które zastępuje ustalenie badania lustracyjnego wykonanego przez związek rewizyjny.
7. Wobec lustratora, który sporządził protokół z badania lustracyjnego zawierający ustalenie zweryfikowane jako nieprawidłowe, przepis art. 91 § 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

Art. 27^{1d}.

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma prawo żądania informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni.
2. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa występuje do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, z wnioskiem o przeprowadzenie badania lustracyjnego. Badanie lustracyjne przeprowadza się na koszt spółdzielni.
3. Badanie lustracyjne, o której mowa w ust. 2, może obejmować całość albo część działalności spółdzielni albo tylko określone zagadnienia.
4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wystąpić z wnioskiem o badanie lustracyjne danej spółdzielni nie częściej niż raz w roku.
5. Badanie lustracyjne, o którym mowa w ust. 2, związek rewizyjny wszczyna w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra.
6. Podmiot przeprowadzający badanie lustracyjne obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

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

Art. 27^{1e}.

1. W związku z przetwarzaniem przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa danych osobowych uzyskanych w toku prowadzenia postępowań na podstawie art. 27 (1d), o którym mowa w art. 15 ust. 1 lit. g rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1, z późn. zm.), przysługuje w zakresie, w jakim nie wpływa ono na ochronę praw i wolności osoby, od której dane pozyskano.
2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa informuje o ograniczeniu, o którym mowa w ust.1, przy pierwszej czynności skierowanej do osoby, której dane dotyczą.
3. W przypadku gdy okres przechowywania danych osobowych, o których mowa w ust.1, nie wynika z przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 oraz z 2025 r. poz. 1173), minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przechowuje dane przez okres ustalony zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.
4. Dane osobowe, o których mowa w ust. 1, podlegają zabezpieczeniom zapobiegającym nadużyciom lub niezgodnemu z prawem dostępowi lub przekazaniu polegającym co najmniej na:
 - 1) dopuszczeniu do przetwarzania danych osobowych wyłącznie osób posiadających pisemne upoważnienie wydane przez administratora danych;
 - 2) pisemnym zobowiązaniu osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych do zachowania ich w tajemnicy.

Art. 27^{1f}. Wystąpienie z żądaniem, o którym mowa w art. 18 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), nie wpływa na przebieg i wynik postępowań, o których mowa w art. 27^{1d}.

Rozdział 3¹

Przepisy karne

Art. 27².

(utracił moc).

Art. 27³. [Kara grzywny]

Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że spółdzielnia:

- 1) ~~nie udostępnia członkowi spółdzielni mieszkaniowej odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w art. 8¹,~~ nie udostępnia członkowi spółdzielni mieszkaniowej, osobie niebędącej członkiem spółdzielni – będącej właścicielem lokalu lub której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w art. 8¹;
 - 2) ~~nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, o których mowa w art. 10 ust. 3 albo art. 18 ust. 4~~ nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminie, o którym mowa w art. 10 ust. 4”.
- podlega karze grzywny.

Art. 27^{3a}. [Kara grzywny za złożenie przez pełnomocnika fałszywego oświadczenia o byciu osobą bliską członka]

Kto składa fałszywe oświadczenie, o którym mowa w art. 8³ ust. 1³ zdanie pierwsze, podlega karze grzywny.

Art. 27⁴. [Stosowanie przepisów kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia]

W sprawach o czyny, o których mowa w art. 27³ i art. 27^{3a}, orzekanie następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

Rozdział 4

Zmiany w przepisach obowiązujących

Art. 28.

W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z 1965 r. Nr 15, poz. 113, z 1974 r. Nr 27, poz. 157 i Nr 39, poz. 231, z 1975 r. Nr 45, poz. 234, z 1982 r. Nr 11, poz. 82 i Nr 30, poz. 210, z 1983 r. Nr 5, poz. 33, z 1984 r. Nr 45, poz. 241 i 242, z 1985 r. Nr 20, poz. 86, z 1987 r. Nr 21, poz. 123, z 1988 r. Nr 41, poz. 324, z 1989 r. Nr 4, poz. 21 i Nr 33, poz. 175, z 1990 r. Nr 14, poz. 88, Nr 34, poz. 198, Nr 53, poz. 306, Nr 55, poz. 318 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 7, poz. 24, Nr 22, poz. 92 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 12, poz. 53, z 1994 r. Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 24, poz. 110, Nr 43, poz. 189, Nr 73, poz. 350 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 270, Nr 54, poz. 348, Nr 75, poz. 471, Nr 102, poz. 643, Nr 117, poz. 752, Nr 121, poz. 769 i 770, Nr 133, poz. 882, Nr 139, poz. 934, Nr 140, poz. 940 i Nr 141, poz. 944, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 757, z 1999 r. Nr 52, poz. 532 oraz z 2000 r. Nr 22, poz. 269 i 271, Nr 48, poz. 552 i 554, Nr 55, poz. 665, Nr 73, poz. 852, Nr 94, poz. 1037, Nr 114, poz. 1191 i 1193, Nr 122, poz. 1314, 1319 i 1322) w art. 17 po pkt 5 kropkę zastępuje się przecinkiem oraz dodaje się pkt 6 w brzmieniu: (zmiany pominięte).

Art. 29.

W ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 i Nr 133, poz. 654, z 1996 r. Nr 5, poz. 32, Nr 24, poz. 110 i Nr 43, poz. 189, z 1997 r. Nr 32, poz. 183, Nr 111, poz. 723 i Nr 121, poz. 769 i 770 oraz z 1999 r. Nr 40, poz. 399, Nr 60, poz. 636, Nr 77, poz. 874 i Nr 99, poz. 1151) wprowadza się następujące zmiany: (zmiany pominięte).

Art. 30.

W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176, Nr 22, poz. 270, Nr 60, poz. 703, Nr 70, poz. 816, Nr 104, poz. 1104, Nr 117, poz. 1228 i Nr 122, poz. 1324) w art. 27a wprowadza się następujące zmiany: (zmiany pominięte).

Art. 31.

W ustawie z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 i Nr 162, poz. 1119, z 1999 r. Nr 111, poz. 1281 oraz z 2000 r. Nr 3, poz. 46, Nr 5, poz. 67, Nr 83, poz. 946, Nr 88, poz. 988, Nr 95, poz. 1041 i Nr 122, poz. 1317) w art. 42 w ust. 5a po wyrazach "Prawa spółdzielczego" dodaje się wyrazy "oraz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27).".

Art. 32.

W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070) w art. 8 w ust. 2 w pkt 2 dodaje się na końcu wyrazy "albo prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego,".

Art. 33.

W ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1996 r. Nr 5, poz. 32 i Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 80, poz. 508 i Nr 103, poz. 652 oraz z 2000 r. Nr 3, poz. 27 i Nr 122, poz. 1310) w art. 10 w ust. 1 wprowadza się następujące zmiany: (zmiany pominięte).

Art. 34.

W ustawie z dnia 5 czerwca 1997 r. o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe (Dz. U. Nr 85, poz. 538) w art. 8 wprowadza się następujące zmiany: (zmiany pominięte).

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

Art. 35. [Uwłaszczenie spółdzielni mieszkaniowej]

1. Spółdzielnia mieszkaniowa, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, gminy, osoby prawnej innej niż Skarb Państwa, gmina albo związek międzygminny lub osoby fizycznej oraz przed tym dniem wybudowała sama lub wybudowali jej poprzednicy prawni, budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem, może żądać, aby właściciel zajętej na ten cel działki budowlanej przeniósł na nią jej własność za wynagrodzeniem. Przepis stosuje się, jeżeli przed dniem złożenia wniosku przez

spółdzielnię nie została wydana decyzja o nakazie rozbiórki budynków. Przepis art. 4 pkt 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

1¹. Jeżeli budynki spełniające warunki określone w ust. 1 położone są na kilku nieruchomościach, z których część stanowi własność spółdzielni, a część przedmiot użytkowania wieczystego, spółdzielnia może żądać nabycia własności działek znajdujących się w jej użytkowaniu wieczystym. Przepisy art. 69 i art. 69a ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

1². Jeżeli budynki spełniające warunki określone w ust. 1 położone są na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste innej osobie niż spółdzielnia mieszkaniowa będąca posiadaczem tych budynków, spółdzielnia może żądać, aby osoba ta przeniosła na nią prawo użytkowania wieczystego za wynagrodzeniem.

1³. Jeżeli budynki stanowiące własność spółdzielni położone są na kilku działkach gruntu, do których spółdzielni przysługuje prawo użytkowania wieczystego, a w umowach o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste ustalono różne terminy użytkowania wieczystego, spółdzielnia może żądać od właściciela gruntu zmiany postanowień umownych w celu ujednolicenia terminów użytkowania wieczystego poprzez przyjęcie terminu uśrednionego.

2. Jeżeli właścicielem działek budowlanych, o których mowa w ust. 1, jest Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki, zamiast przeniesienia własności tych działek na rzecz spółdzielni działki te na wniosek spółdzielni mieszkaniowej zostają jej oddane w użytkowanie wieczyste.

2¹. (utracił moc).

3. Wynagrodzenie z tytułu nabycia praw do działek gruntu, o których mowa w ust. 1-1², ustala się w wysokości równej wartości rynkowej tych działek, przy czym nie uwzględnia się wartości budynków i innych urządzeń, o ile zostały wybudowane lub nabyte przez spółdzielnię lub jej poprzedników prawnych. Jeżeli właścicielem zbywanych działek jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, właściwy organ może udzielić bonifikaty na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

4. (uchylony).

4¹. (utracił moc).

4². (uchylony).

5. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie wystąpiła z żądaniem przeniesienia na nią własności działek budowlanych, o których mowa w ust. 1, nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową własności tych działek za wynagrodzeniem, ustalonym zgodnie z ust. 3, mogą żądać ich właściciele.

Art. 36. [Ustanowienie odrębnej własności lokali spółdzielczych]

Ustanowienie odrębnej własności lokali położonych w budynkach usytuowanych na gruntach, o których mowa w art. 35 ust. 1, może nastąpić po nabyciu przez spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego działek budowlanych, na których wybudowano te budynki.

Art. 37.

(uchylony).

Art. 38.

(uchylony).

Art. 39. [Przeniesienie własności lokalu użytkowego na rzecz najemcy]

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. 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. 40. [Mienie spółdzielni po wyodrębnieniu własności lokali]

Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego;
- 3) nieruchomości niezabudowane.

Art. 41. [Obowiązki spółdzielni po wejściu w życie ustawy]

1. Po wejściu ustawy w życie spółdzielnia jest obowiązana:
 - 1) wystąpić z wnioskiem do właściwego organu w sprawie połączenia lub podziału nieruchomości, jeżeli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni, o których mowa w art. 40;
 - 2) podjąć czynności związane z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, a także ewidencją gruntów i budynków, jeżeli bez tych czynności oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali położonych w obrębie nieruchomości innych niż te, o których mowa w art. 35, byłoby niemożliwe albo działka wydzielona pod budynkiem lub budynkami nie spełniałaby wymogów przewidzianych dla działek budowlanych.
2. Podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od istnienia i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepis art. 95 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

3. Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisu art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. Uzasadnione koszty związane z podziałem nieruchomości oraz z czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków, w tym również koszty uzasadnionych prac geodezyjnych, refunduje Skarb Państwa.

5. Koszty, o których mowa w ust. 4, są refundowane z budżetu państwa na wniosek spółdzielni. Wniosek o refundację kosztów spółdzielnia składa do wojewody właściwego ze względu na siedzibę spółdzielni, dołączając rachunki lub inne dowody poniesienia tych kosztów.

6. Przy wyborze wykonawcy prac, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia stosuje przepisy o zamówieniach publicznych.

7. Wojewoda zwraca koszty, o których mowa w ust. 4.

8. (uchylony).

Art. 42. [Uchwała o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali spółdzielczych]

1. ⁵ W okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości.

2. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Uchwała, o której mowa w ust. 2, powinna określać:

1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;

2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje;

3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu;

4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali;

5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:

a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,

b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek,

c) (uchylona),

d) (uchylona).

4. Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale zarządu spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali.
5. Uchwały, o których mowa w ust. 2, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób.
6. Decyzje o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje zarząd spółdzielni. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.
7. Decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, podejmuje zarząd spółdzielni.

Art. 43. [Wyłożenie projektu uchwały do wglądu; Zgłaszanie i rozpatrywanie wniosków; Zaskarżanie uchwał organów spółdzielni do sądu]

1. Projekty uchwał, o których mowa w art. 42 ust. 2, zarząd spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami niniejszej ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić zarządowi spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.
3. Zarząd spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 2, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.
4. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 2, oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, zarząd spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie osoby, o których mowa w ust. 1, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
5. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez zarząd spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 1 i 4.

6. Uchwała, o której mowa w ust. 3, wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu zgodnie z przepisem ust. 5.

Art. 44. [Zabezpieczenie wierzytelności spółdzielni hipoteką na lokalu]

1. (utracił moc).

1¹. (uchylony).

2. (utracił moc).

2¹. (uchylony).

3. Wierzytelność spółdzielni w stosunku do właścicieli lokali należna od nich z tytułu przypadającej im do spłaty części kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię mieszkaniową może zostać zabezpieczona hipoteką na lokalach stanowiących własność tych osób.

4. (uchylony).

Art. 45. [Przejście hipoteki ustanowionej na ograniczonym prawie rzeczowym na nieruchomości lokalową]

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

3. Do księgi wieczystej prowadzonej dla ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2025 r. poz. 341, 1669, 1792 i 1793 oraz z 2026 r. poz. 119).

Art. 46.

(uchylony).

Art. 46¹. [Spłata kredytu obciążającego lokal]

Wpływy ze spłat przypadającej na lokal części umorzenia kredytu, o ile spółdzielnia skorzystała ze środków publicznych lub innych środków, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego ten lokal.

Art. 47.

(uchylony).

Art. 48. [Przeniesienie własności lokalu na najemcę mieszkania zakładowego]

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;

2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:

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

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

1¹. 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 oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2025 r. poz. 1419 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 635).

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

1³. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.

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

3. (utracił moc).

4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3, w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014 r. poz. 1381), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.

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

6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

7. 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. 48¹. [Uprawnienie spadkobierców członka spółdzielni do żądania przeniesienia własności lokalu]

1. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

2. Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 17¹⁴ lub 17¹⁵, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

3. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 39 i 48, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

Art. 49. [Sądowe ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielczego]

1. Jeżeli przed upływem 24 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i art. 42, a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5, sąd na wniosek osoby, której zgodnie z przepisami ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36, prawo żądania przeniesienia na nią własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeka o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 39-43.

2. Postępowanie toczy się według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o zniesieniu współwłasności, z wyjątkiem art. 625. Koszty sądowe postępowania ponosi spółdzielnia.

Art. 49¹. [Bezczynność spółdzielni]

Jeżeli spółdzielnia uchyla się jedynie od złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu albo przeniesieniu odrębnej własności lokalu na rzecz osoby, o której mowa w art. 49 ust. 1, osoba ta może wystąpić do sądu z powództwem o zobowiązanie spółdzielni do złożenia odpowiedniego oświadczenia woli.

Art. 50.

(uchylony).

Art. 51.

(uchylony).

Art. 52. [Prawa do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności, powstałe przed dniem wejścia w życie ustawy]

Do istniejących w dniu wejścia ustawy w życie praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się

odpowiednio przepisy rozdziału 2¹ ustawy. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w walnym zgromadzeniu;
- 2) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt 1 stosuje się odpowiednio;
- 3) po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek;
- 4) przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu;
- 5) członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

Art. 53. [Mieszkania rotacyjne spółdzielni]

1. Członek spółdzielni, który w dniu wejścia ustawy w życie zamieszkuje w mieszkaniu rotacyjnym należącym do tej spółdzielni, staje się z tym dniem najemcą tego mieszkania w rozumieniu przepisów ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, a jeżeli przed tym dniem wniósł wymagany wkład mieszkaniowy - staje się osobą uprawnioną do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w rozumieniu niniejszej ustawy.
2. Przepis ust. 1 nie narusza praw nabytych członka spółdzielni do zawarcia umowy w sprawie ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa innego lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności takiego lokalu.

Art. 54. [Obowiązek dokonania zmian w statutach spółdzielni]

1. Spółdzielnie istniejące w dniu wejścia ustawy w życie dokonają zmian swoich statutowo stosownie do wymagań niniejszej ustawy i w trybie przewidzianym w ustawie - Prawo spółdzielcze. Zgłoszenia do rejestru tych zmian spółdzielnie dokonają nie później niż do dnia 31 grudnia 2002 r.
2. Do czasu zarejestrowania zmian statutowo postanowienia dotychczasowych statutowo pozostają w mocy. Jednakże w razie sprzeczności między nimi a przepisami niniejszej ustawy stosuje się przepisy tej ustawy.

Art. 54¹. [Spółdzielnie w likwidacji lub w upadłości]

1. Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do spółdzielni mieszkaniowych będących w likwidacji lub w upadłości.

2. Pisemne żądania, o których mowa w art. 12, 17¹⁴, 17¹⁵, 39, 48 i 48¹, składane są w wypadkach, o których mowa w ust. 1, do likwidatora lub syndyka masy upadłościowej spółdzielni.

Art. 54². [Wyłączenie decyzji o zbyciu nieruchomości spod wyłącznych kompetencji walnego zgromadzenia spółdzielni]

Przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

Art. 55. [Wejście w życie ustawy]

Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia ⁶, z tym że przepisy art. 27a ust. 1 pkt 1 lit. g, ust. 3 pkt 3 lit. a oraz ust. 6 pkt 1 ustawy wymienionej w art. 30, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, mają zastosowanie do wpłat na wyodrębniony fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej dokonanych od dnia 1 stycznia 2001 r.

¹ Z dniem 27 lipca 2009 r. art. 4 ust. 8 zdanie drugie, w zakresie, w jakim dotyczy opłat niezależnych od spółdzielni mieszkaniowej, został uznany za niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP, wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r. K 64/07 (Dz.U.2009.117.988) - zob. pkt 2 wspomnianego wyroku.

² Z dniem 16 lipca 2013 r. art. 8 pkt 3 w zakresie, w jakim upoważnia spółdzielnię mieszkaniową do uregulowania w statucie zasad rozliczenia z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacjach, gdy sam lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu, został uznany za niezgodny z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP, wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 27 czerwca 2013 r. K 36/12 (Dz.U.2013.814).

³ Art. 11 ust. 2⁴ częściowo został uznany za niezgodny z art. 64 ust. 3 w związku z art. 2 i w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 czerwca 2018 r. sygn. akt SK 34/14 (Dz.U.2018.1230) z dnia 19 czerwca 2018 r. (Dz.U.2018.1230). Zgodnie z tym wyrokiem wymieniony wyżej przepis traci moc w zakresie, w jakim dotyczy sytuacji, w której wygaśnięcie prawa do lokalu nastąpiło przed wejściem w życie ustawy z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.2007.125.873).

⁴ Z dniem 28 kwietnia 2005 r. art. 12 w zakresie, w jakim pomija możliwość uregulowania w statucie korzystniejszych dla członków spółdzielni mieszkaniowej zasad rozliczeń z tytułu nabycia własności lokalu, został uznany za niezgodny z art. 32 Konstytucji RP, wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 kwietnia 2005 r. K 42/02 (Dz.U.2005.72.643).

⁵ Z dniem 29 kwietnia 2006 r. art. 42 ust. 1 w zakresie, w jakim wyznacza początek biegu terminu realizacji przewidzianego w nim obowiązku spółdzielni mieszkaniowej, został uznany za niezgodny z art. 2 Konstytucji RP, wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 kwietnia 2005 r. K 42/02 (Dz.U.2005.72.643).

⁶ Ustawa została ogłoszona w dniu 23 stycznia 2001 r.

Inne przepisy:

Art. 3. W ustawie z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 9) w art. 22 w ust. 2 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„W przypadku ogłoszenia przetargu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, spółdzielnia mieszkaniowa zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości odtworzeniowej lokalu.”.

Art. 4. 1. Osoby będące członkami spółdzielni mieszkaniowej w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, zachowują członkostwo.

2. Osobie, która utraciła członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej na mocy art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596 oraz z 2020 r. poz. 1055), przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy zmienianej w art. 1.

3. Spółdzielnia mieszkaniowa uwzględnia roszczenie, o którym mowa w ust. 2, po złożeniu przez osobę uprawnioną podpisanej deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej. Przepis art. 16 ustawy zmienianej w art. 2 stosuje się odpowiednio, z wyłączeniem obowiązku deklarowania udziałów.

4. Do osób uprawnionych do lokalu na podstawie art. 3 ust 1 pkt 3 oraz ust. 2 pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1 w dniu wejścia w życie ustawy, nabywających członkostwo, art. 16 i 17 ustawy zmienianej w art. 2 nie stosuje się.

Art. 5. Z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wygasa roszczenie, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

Art. 6.1. W sprawach pozostawionych do uregulowania w statucie spółdzielnie mieszkaniowe dokonają zmian statutów stosownie do wymagań niniejszej ustawy. Zgłoszenia tych zmian do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnie mieszkaniowe dokonają w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. 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.

3. Po upływie okresu, o którym mowa w ust. 1, w przypadku sprzeczności między postanowieniami statutów spółdzielni mieszkaniowych a przepisami niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy.

Art. 7. 1. Do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z wyjątkiem spraw, o których mowa w art. 1 pkt 10 i 11, do których stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. W sprawach sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy do realizacji roszczeń, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się przepisy tej ustawy w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 8. Do walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych zwołanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 9. Do kadencji rady nadzorczej, trwającej w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy,

stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 10. 1. W spółdzielniach mieszkaniowych, w których w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy statut nie przewiduje kadencyjności zarządów lub okres kadencji przekracza pięć lat, właściwy organ podejmuje, w terminie do dnia 30 września 2027 r., uchwałę o odwołaniu lub wyborze dotychczasowych członków zarządu, pełniących funkcję w dniu wejścia w życie ustawy, na pierwszą kadencję zarządu, o której mowa w art. 8⁴ ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1. W przypadku niepodjęcia uchwały mandaty członków zarządu pełniących funkcję w dniu wejścia w życie ustawy wygasają z dniem 30 września 2027 r.
2. Przepisy art. 8⁴ ust 2–7 dodane do ustawy, o której mowa w art. 1, stosuje się.

Art. 11. 1. Do spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego ustanowionych:

- 1) przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, lub
 - 2) w związku z inwestycją realizowaną przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, lub
 - 3) w związku z usunięciem przeszkody do ich skutecznego ustanowienia, w przypadkach o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy zmienianej w art. 1 na podstawie, zawartej przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, umowy o ustanowienie takiego prawa albo dokonanego przed tym dniem przydziału takiego prawa – stosuje się przepisy art. 10–12 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.
2. Do praw wynikających z umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy lub z przydziałów takiego prawa dokonanych przed tym dniem w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 11 ustawy zmienianej w art. 1, stosuje się przepisy art. 11 ust. 1–1⁴ i 3 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 12. Do wspólnot mieszkaniowych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym z wyjątkiem art. 26 ust. 4, który stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 13. Do badań lustracyjnych prowadzonych na podstawie umowy o przeprowadzenie lustracji zawartej przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 14. Do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i faktur wystawionych przed tym dniem, stosuje się przepisy art. 8¹ ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 15. Do członkostwa osób będących założycielami spółdzielni mieszkaniowej wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego przed wejściem w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 16. Spółdzielnie mieszkaniowe informują Krajową Radę Spółdzielczą, w jakim związku rewizyjnym pozostają zrzeszone w dniu wejścia w życie art. 27^{1b} ustawy zmienianej w art. 1 w terminie do dnia 31 lipca 2027 r.

Art. 17. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 5 lit. c oraz d, które wchodzi w życie z dniem 1 sierpnia 2027 r.; (*zmiana art. 8¹*)
- 2) art. 1 pkt 26, który wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2027 r.; (*nowy rozdział 3a*)
- 3) art. 2 pkt 2–5, który wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2027 r. (*zm. Prawa spółdzielczego*)