

U S T A W A

z dnia ... 2021 r.

o kooperatywach mieszkaniowych oraz o zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych¹⁾

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. Ustawa określa zasady:

- 1) współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2) zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Art. 2. 1. Inwestycją mieszkaniową w rozumieniu ustawy jest realizowane przez członków kooperatywy mieszkaniowej albo przez spółdzielnię mieszkaniową przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków tej kooperatywy mieszkaniowej albo członków tej spółdzielni mieszkaniowej, oraz osób z nimi zamieszkujących, polegające na:

- 1) nabyciu nieruchomości gruntowej i wybudowaniu na niej co najmniej jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub
- 2) nabyciu nieruchomości gruntowej i wybudowaniu na niej budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jeżeli łączna liczba samodzielnych lokali mieszkalnych w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), zwanych dalej „lokalami mieszkalnymi”, lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu, jest większa niż dwa, lub

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń oraz ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

- 3) nabyciu nieruchomości gruntowej zabudowanej co najmniej jednym budynkiem oraz przeprowadzeniu robót budowlanych, po zakończeniu których częściami składowymi nabytego gruntu będą budynek albo budynki obejmujące:
- a) lokale mieszkalne lub
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne, w których nie wyodrębniono lokalu – w łącznej liczbie większej niż dwa.

2. Przez nabycie nieruchomości gruntowej rozumie się również nabycie nieruchomości gruntowej przed dniem zawarcia umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej, jeżeli nabywca tej nieruchomości stanie się stroną tej umowy.

Art. 3. Zakończenie inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu ustawy następuje w dniu:

- 1) w którym można przystąpić do użytkowania ostatniego budynku mieszkalnego objętego inwestycją mieszkaniową – w przypadku inwestycji mieszkaniowej, z którą jest związany obowiązek zawiadomienia, o którym mowa w art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.²⁾), lub obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, o którym mowa w art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 2) zakończenia robót budowlanych wskazanym w protokole odbioru końcowego, o którym mowa w art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, dotyczącym odbioru ostatnich robót budowlanych, po zakończeniu których będą użytkowane lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 3.

Rozdział 2

Kooperatywy mieszkaniowe

Art. 4. Członkowie kooperatywy mieszkaniowej współdziałają w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej.

Art. 5. 1. Zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej określa:

- 1) umowa kooperatywy mieszkaniowej albo
- 2) umowa spółki cywilnej.

2. Umowę określającą zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej zawiera się w formie aktu notarialnego, między co najmniej trzema stronami.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784.

3. Stroną umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej może być wyłącznie osoba fizyczna.

4. Z dniem zawarcia umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej strony tej umowy stają się członkami tej kooperatywy mieszkaniowej.

Art. 6. 1. Umowa kooperatywy mieszkaniowej określa co najmniej:

- 1) przedmiot inwestycji mieszkaniowej, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1–3;
- 2) planowaną w ramach inwestycji mieszkaniowej liczbę lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu;
- 3) zasady finansowania inwestycji mieszkaniowej;
- 4) zasady rozliczenia inwestycji mieszkaniowej;
- 5) sposób prowadzenia spraw i podejmowania decyzji;
- 6) zasady reprezentacji;
- 7) zasady przystąpienia do umowy oraz zasady odstąpienia od umowy;
- 8) czas trwania umowy;
- 9) zasady rozwiązania umowy.

2. Strony umowy kooperatywy mieszkaniowej ponoszą solidarną odpowiedzialność za zobowiązania związane z realizacją inwestycji mieszkaniowej.

Art. 7. Zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej może określać umowa spółki cywilnej, jeżeli:

- 1) wspólnym celem gospodarczym, do dążenia do którego zobowiązuje strony ta umowa, jest realizacja inwestycji mieszkaniowej;
- 2) w umowie tej określono:
 - a) przedmiot inwestycji mieszkaniowej, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1–3,
 - b) planowaną w ramach inwestycji mieszkaniowej liczbę lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu,
 - c) wielkości udziałów stron umowy w majątku wspólnym w przypadku rozwiązania spółki;
- 3) nazwa tej spółki zawiera określenie „kooperatywa mieszkaniowa”.

Art. 8. 1. W przypadku gdy liczba stron umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej zmniejszy się do dwóch, umowa ta wygasa po upływie 6 miesięcy od dnia, w którym nastąpiło to zmniejszenie, chyba że przed upływem tego terminu liczba stron tej umowy zwiększy się do co najmniej trzech.

2. W przypadku gdy do zmniejszenia liczby stron umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej dojdzie w wyniku śmierci strony, przepisu ust. 1 nie stosuje się.

Art. 9. Wydatki ponoszone w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej członkowie kooperatywy mieszkaniowej pokrywają za pośrednictwem rachunku powierniczego, o którym mowa w art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, z późn. zm.³⁾), chyba że w umowie określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej określono inne zasady pokrywania tych wydatków.

Art. 10. 1. Uczestnikiem procesu budowlanego w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, generalnym wykonawcą, wykonawcą lub podwykonawcą w ramach inwestycji mieszkaniowej nie może być podmiot, który jest lub w okresie 2 lat przed rozpoczęciem tej inwestycji mieszkaniowej był:

- 1) deweloperem w rozumieniu art. 5 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177);
- 2) podmiotem powiązaniem w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128, 1163, 1243, 1551, 1574 i 1834) lub art. 11a ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1800) z podmiotem, o którym mowa w pkt 1.

2. Rozpoczęcie inwestycji mieszkaniowej następuje w dniu:

- 1) zawarcia umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej – w przypadku, o którym mowa w art. 2 ust. 2;
- 2) zawarcia umowy skutkującej nabyciem nieruchomości gruntowej – w pozostałych przypadkach.

Art. 11. 1. Niezwłocznie po zakończeniu inwestycji mieszkaniowej:

- 1) członkowie kooperatywy mieszkaniowej występują z wnioskiem o podział nieruchomości w celu zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815, 1177, 1598, 1626 i 1666.

najmniej dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – w przypadku inwestycji mieszkaniowej obejmującej budynki mieszkalne jednorodzinne;

- 2) ustanawia się na rzecz członków kooperatywy mieszkaniowej odrębną własność lokali – w przypadku inwestycji mieszkaniowej obejmującej lokale.

2. Podział nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, może nastąpić niezależnie od istnienia i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepis art. 95 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 815, 1551 i 1561) stosuje się.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przez członka kooperatywy mieszkaniowej rozumie się również spadkobiercę członka kooperatywy mieszkaniowej.

Rozdział 3

Zasady zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych

Art. 12. 1. W celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych rada gminy może podjąć uchwałę o zbyciu nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości w trybie ograniczonym do członków kooperatyw mieszkaniowych działających na podstawie umów określających zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej oraz do spółdzielni mieszkaniowych.

2. Zbycie nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, zwane dalej „zbyciem nieruchomości”, następuje w drodze sprzedaży w formie przetargu pisemnego ograniczonego.

3. Podejmując uchwałę, o której mowa w ust. 1, rada gminy może wyrazić zgodę na:

- 1) zaliczenie na poczet ceny nieruchomości:
 - a) ceny lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu, objętych inwestycją mieszkaniową realizowaną z wykorzystaniem tej nieruchomości, przeznaczonych do sprzedaży gminie,
 - b) należności z tytułu najmu gminie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu, objętych inwestycją mieszkaniową realizowaną z wykorzystaniem tej nieruchomości;
- 2) rozłożenie ceny nieruchomości na raty;
- 3) umorzenie niezapłaconej części ceny nieruchomości przypadającej na właściciela lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie

wyodrębniono lokalu, objętych inwestycją mieszkaniową realizowaną z wykorzystaniem tej nieruchomości, zwane dalej „bonifikatą”.

4. W uchwale, o której mowa w ust. 1, rada gminy określa dodatkowo zasady zbycia nieruchomości, które obejmują:

- 1) wymagania dotyczące inwestycji mieszkaniowej realizowanej z wykorzystaniem tej nieruchomości w zakresie nieuregulowanym aktami prawa miejscowego, w tym wymagania, których niespełnienie skutkuje:
 - a) możliwością wykonania przez gminę prawa odkupu,
 - b) zastosowaniem kar umownych;
- 2) szczegółowe zasady wykonywania prawa odkupu, w szczególności sposób i termin zawiadomienia właściciela o planowanym przez gminę terminie wykonania prawa odkupu;
- 3) wysokość kar umownych oraz zasady ich stosowania;
- 4) okres spłaty rat – w przypadku wyrażenia zgody na rozłożenie ceny nieruchomości na raty.

5. Okres spłaty rat nie może być krótszy niż 5 lat i dłuższy niż 20 lat od dnia zbycia nieruchomości.

6. Informacje o zgodach wyrażonych przez radę gminy na podstawie ust. 3 oraz o zasadach, o których mowa w ust. 4, zamieszcza się w ogłoszeniu o przetargu.

Art. 13. 1. W przetargu, o którym mowa w art. 12 ust. 2, oferty mogą składać wyłącznie:

- 1) członkowie kooperatyw mieszkaniowych spełniający łącznie następujące przesłanki:
 - a) członkowie kooperatywy mieszkaniowej, składając ofertę, działają na podstawie umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej,
 - b) żaden z członków kooperatywy mieszkaniowej nie jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości nabytej w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez członków tej kooperatywy mieszkaniowej;
- 2) spółdzielnie mieszkaniowe spełniające łącznie następujące przesłanki:
 - a) spółdzielnia mieszkaniowa nie jest i nie była właścicielem, współwłaścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości,
 - b) spółdzielnia mieszkaniowa nie zrealizowała i nie jest w trakcie realizacji inwestycji mieszkaniowej lub innego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego,
 - c) członkami spółdzielni mieszkaniowej są wyłącznie osoby fizyczne.

2. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest złożenie oświadczenia, zgodnie z którym w przypadku gdy składający ofertę zostanie ustalony jako nabywca nieruchomości, nabycie nieruchomości następuje w ramach inwestycji mieszkaniowej obejmującej lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne, w których nie wyodrębniono lokalu, w łącznej liczbie nie większej niż wskazana w ofercie nabywcy tej nieruchomości.

Art. 14. 1. W ofercie wskazuje się łączną liczbę lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu, które zostaną objęte inwestycją mieszkaniową realizowaną z wykorzystaniem nieruchomości nabytej w przetargu, o którym mowa w art. 12 ust. 2.

2. W przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 1 pkt 1, łączna liczba lokali lub budynków, o których mowa w ust. 1, wskazywana w ofercie jest równa sumie:

- 1) liczby stron umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej dołączonej do oferty;
- 2) liczby tych lokali i budynków przeznaczonych do:
 - a) sprzedaży lub najmu gminie,
 - b) dzierżawy społecznej agencji najmu, o której mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz z 2021 r. poz. 11, 1177, 1243 i 1535)

– w przypadku, gdy dotyczy.

3. Do oferty dołącza się dodatkowo:

- 1) w przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 1 pkt 1:
 - a) oświadczenie członków kooperatywy mieszkaniowej o spełnieniu przez nich przesłanek, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 1,
 - b) kopię umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej,
 - c) kopię dokumentu:
 - określającego przewidywaną wielkość udziału we współwłasności nieruchomości każdego członka kooperatywy mieszkaniowej – w przypadku gdy wielkości udziałów nie wynikają z umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej,

- poświadczającego umocowanie osoby albo osób przystępujących do przetargu do działania w imieniu członków kooperatywy mieszkaniowej;
- 2) w przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 1 pkt 2:
- a) oświadczenie spółdzielni mieszkaniowej o spełnieniu przez nią przesłanek, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 2,
 - b) kopię dokumentu:
 - określającego przewidywaną wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu mieszkalnego,
 - poświadczającego umocowanie osób przystępujących do przetargu do działania w imieniu spółdzielni mieszkaniowej.

Art. 15. Zbycie nieruchomości członkom kooperatywy mieszkaniowej następuje na rzecz wszystkich stron umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej.

Art. 16. 1. W umowie zbycia nieruchomości zawiera się:

- 1) informację o wskazanej w ofercie nabywcy tej nieruchomości łącznej liczbie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu, które zostaną objęte inwestycją mieszkaniową realizowaną z wykorzystaniem tej nieruchomości;
- 2) termin zakończenia inwestycji mieszkaniowej realizowanej z wykorzystaniem tej nieruchomości nie późniejszy niż 5 lat od dnia zbycia nieruchomości.

2. W przypadku gdy termin, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie mógł być dotrzymany z przyczyn niezależnych od nabywcy nieruchomości, strony umowy zbycia nieruchomości mogą określić inny termin zakończenia inwestycji mieszkaniowej, jednak nie późniejszy niż 7 lat od dnia zbycia nieruchomości.

3. W przypadku inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez spółdzielnię mieszkaniową okresu od dnia zbycia nieruchomości do dnia zakończenia tej inwestycji mieszkaniowej nie wlicza się do okresu, po upływie którego ustaje członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej w związku z przyczyną, o której mowa w art. 3 ust. 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208).

Art. 17. 1. Zaliczeniu na poczet ceny nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej może podlegać:

- 1) cena objętego tą inwestycją mieszkaniową lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu, nabywanego przez gminę;
- 2) należność z tytułu najmu gminie objętego tą inwestycją mieszkaniową lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu.

2. W przypadku najmu gminie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1 pkt 2, stawka czynszu najmu naliczonego gminie nie może przekroczyć stawki czynszu określonej zgodnie z art. 7c ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 oraz z 2021 r. poz. 11, 223 i ...).

3. Do podnajmu przez gminę lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1 pkt 2, nie stosuje się przepisów art. 20 ust. 2b i 2c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11 i 1243).

Art. 18. 1. W przypadku rozłożenia na raty ceny nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej wierzytelność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki.

2. Spłata ceny nieruchomości rozłożonej na raty jest dokonywana w równych ratach kapitałowych albo równych ratach kapitałowo-odsetkowych.

3. Pierwsza rata ceny nieruchomości podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy zbycia nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.

4. Rozłożona na raty niezapłacona część ceny nieruchomości podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

5. Rada gminy określając zasady, o których mowa w art. 12 ust. 4, może ustalić niższą stopę procentową niż stopa procentowa, o której mowa w ust. 4, oraz warunki jej stosowania.

Art. 19. 1. Zbycie nieruchomości następuje z zastrzeżeniem prawa odkupu.

2. Umowa zbycia nieruchomości wskazuje, że wykonanie przez gminę prawa odkupu może nastąpić w przypadku:

- 1) niewykorzystania tej nieruchomości do realizacji inwestycji mieszkaniowej albo niezakończenia inwestycji mieszkaniowej realizowanej z wykorzystaniem tej nieruchomości w terminie, o którym mowa w art. 16 ust. 1 pkt 2 albo ust. 2;
- 2) objęcia inwestycją mieszkaniową zrealizowaną z wykorzystaniem tej nieruchomości większej łącznej liczby lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu, niż wskazana w umowie zbycia nieruchomości;
- 3) niespełnienia wymagań określonych przez radę gminy na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 1 lit. a.

3. Umowa zbycia nieruchomości może wskazywać, że prawo odkupu przysługuje gminie również w stosunku do części zbytej nieruchomości.

4. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odkupu stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1509).

Art. 20. Warunkiem rozłożenia na raty ceny nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowej jest realizacja inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 lub 2, w celu ustanowienia na rzecz członków tej spółdzielni mieszkaniowej spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych objętych tą inwestycją mieszkaniową.

Art. 21. 1. Zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego objętego inwestycją mieszkaniową zrealizowaną z wykorzystaniem nieruchomości zbytej z gminnego zasobu nieruchomości, do którego członkowi spółdzielni mieszkaniowej przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, następuje na zasadach określonych w art. 12 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Zawarcie umowy, o której mowa w ust. 1, następuje nie wcześniej niż po zapłacie przez spółdzielnię mieszkaniową ceny nieruchomości nabytej z gminnego zasobu nieruchomości w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej.

Art. 22. 1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego objętego inwestycją mieszkaniową zrealizowaną z wykorzystaniem nieruchomości zbytej z gminnego zasobu nieruchomości:

- 1) spółdzielnia mieszkaniowa do dnia zapłaty ceny tej nieruchomości może ogłosić przetarg na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, z

zastrzeżeniem art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;

- 2) termin na ogłoszenie przetargu, o którym mowa w art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, biegnie od dnia zapłaty ceny tej nieruchomości.

2. 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 rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni mieszkaniowej z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię mieszkaniową kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisu art. 11 ust. 2 i 2¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nie stosuje się.

3. Wkład mieszkaniowy uzyskiwany od członka spółdzielni mieszkaniowej obejmującego lokal mieszkalny w wyniku rozstrzygnięcia przetargu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, nie może być niższy od zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego zwracanego zgodnie z ust. 2.

4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego albo jego wniesionej części staje się wymagalne z dniem opróżnienia lokalu mieszkalnego, do którego spółdzielcze lokatorskie prawo wygasło.

Art. 23. 1. W przypadku wyrażenia na podstawie art. 12 ust. 3 pkt 3 zgody na udzielenie bonifikaty, pierwszy właściciel lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu, objętych inwestycją mieszkaniową zrealizowaną z wykorzystaniem nieruchomości, której dotyczy ta zgoda, może wystąpić do organu wykonawczego gminy z wnioskiem o udzielenie bonifikaty po upływie co najmniej 2/3 okresu spłaty ceny tej nieruchomości i spłacie co najmniej 2/3 ceny nieruchomości przypadającej na właściciela tego lokalu albo budynku.

2. Pierwszy właściciel lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1, może wystąpić do organu wykonawczego gminy z wnioskiem o udzielenie bonifikaty przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 1, jeżeli:

- 1) od dnia zakończenia inwestycji mieszkaniowej upłynęło co najmniej 5 lat;
- 2) należności przypadające na właściciela tego lokalu albo budynku z tytułu rozłożenia ceny nieruchomości na raty były spłacane terminowo;

- 3) uiscił różnicę pomiędzy sumą spłaconych przez właściciela tego lokalu albo budynku należności z tytułu rozłożenia ceny nieruchomości na raty a kwotą odpowiadającą 2/3 ceny tej nieruchomości przypadającej na właściciela tego lokalu albo budynku.

3. Do wniosku o udzielenie bonifikaty dołącza się:

- 1) oświadczenie właściciela lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1, o spełnieniu warunków udzielenia bonifikaty, o których mowa w ust. 5;
- 2) kopię umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej obowiązującej na dzień zakończenia inwestycji mieszkaniowej – w przypadku gdy lokal mieszkalny albo budynek mieszkalny jednorodzinny, o których mowa w ust. 1, był objęty inwestycją mieszkaniową realizowaną przez członków kooperatywy mieszkaniowej.

4. W przypadku śmierci pierwszego właściciela lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1, z wnioskiem o udzielenie bonifikaty może wystąpić jego spadkobierca.

5. Organ wykonawczy gminy udziela bonifikaty, jeżeli:

- 1) w dniu złożenia wniosku o udzielenie bonifikaty wnioskodawca był właścicielem lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1;
- 2) inwestycją mieszkaniową zostały objęte lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne, w których nie wyodrębniono lokalu, w łącznej liczbie nie większej niż wskazana w umowie zbycia nieruchomości;
- 3) inwestycja mieszkaniowa została zakończona przez członków kooperatywy mieszkaniowej albo spółdzielnię mieszkaniową przed upływem 5 lat od dnia zbycia nieruchomości;
- 4) zostały spełnione wymagania określone przez radę gminy na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 1 lit. a;
- 5) do dnia złożenia wniosku o udzielenie bonifikaty:
 - a) grunt nie był wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej,
 - b) w budynku objętym inwestycją mieszkaniową nie wyodrębniono innych lokali niż lokale mieszkalne,
 - c) nie dokonano zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1, lub ich części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych,

- d) nie wynajęto lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1, lub ich części, z wyjątkiem najmu lokalu albo budynku gminie,
- e) nie wdzierżawiono lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1, lub ich części, z wyjątkiem dzierżawy lokalu albo budynku społecznej agencji najmu,
- f) nie użyczono lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 3, przez członka kooperatywy mieszkaniowej rozumie się również spadkobiercę członka kooperatywy mieszkaniowej.

7. Warunku udzielenia bonifikaty, o którym mowa w ust. 5 pkt 5 lit. a, nie stosuje się w przypadku, gdy pierwszym właścicielem lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1, jest spółdzielnia mieszkaniowa, a nieruchomość gruntowa była wykorzystywana do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni oraz osób z nimi zamieszkujących przez dostarczanie członkom lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu, oraz zarządzanie tymi lokalami lub budynkami.

8. Jeżeli w lokalu mieszkalnym albo budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o których mowa w ust. 1, jest prowadzona działalność gospodarcza, bonifikata jest udzielana jako pomoc de minimis na zasadach określonych w przepisach Unii Europejskiej obowiązujących w tym zakresie.

9. W przypadku gdy bonifikata jest udzielana jako pomoc de minimis, do wniosku o udzielenie bonifikaty dołącza się dodatkowo:

- 1) zaświadczenie lub oświadczenie o pomocy de minimis lub pomocy de minimis w rolnictwie lub rybołówstwie uzyskanej w bieżącym roku podatkowym i dwóch latach poprzedzających ten rok albo oświadczenie o nieuzyskaniu takiej pomocy;
- 2) informacje niezbędne do udzielenia pomocy de minimis, o których mowa w art. 37 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 743).

10. Przed złożeniem wniosku o udzielenie bonifikaty spółdzielnia mieszkaniowa może zażądać od członka tej spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, którego dotyczy wniosek, złożenia oświadczenia o

prowadzeniu w tym lokalu działalności gospodarczej albo oświadczenia o nieprowadzeniu w tym lokalu takiej działalności.

Art. 24. Oświadczenia, o których mowa w art. 13 ust. 2, art. 14 ust. 3 pkt 1 lit. a i pkt 2 lit. a oraz art. 23 ust. 3 pkt 1 i ust. 9 pkt 1, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

Art. 25. W przypadku udzielenia bonifikaty spółdzielni mieszkaniowej, w terminie 3 miesięcy od dnia jej udzielenia spółdzielnia ponownie rozlicza koszty budowy.

Art. 26. 1. Członkowie kooperatywy mieszkaniowej realizujący inwestycję mieszkaniową z wykorzystaniem nieruchomości zbytej z gminnego zasobu nieruchomości mogą przenieść całość praw i zobowiązań związanych z realizacją tej inwestycji mieszkaniowej na spółdzielnię mieszkaniową założoną wyłącznie przez tych członków kooperatywy mieszkaniowej oraz spełniającą przesłanki, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 2.

2. Przeniesienie, o którym mowa w ust. 1, staje się skuteczne, jeżeli zostanie dokonane przez wszystkie strony umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej.

3. Spółdzielnia mieszkaniowa, o której mowa w ust. 1, niezwłocznie informuje o skutecznym przeniesieniu, o którym mowa w ust. 1, organ wykonawczy gminy.

Art. 27. 1. W okresie 20 lat od dnia zbycia nieruchomości, gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży tej nieruchomości lub jej części lub lokalu lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu, objętych inwestycją mieszkaniową zrealizowaną z wykorzystaniem tej nieruchomości.

2. W przypadku wykonywania prawa pierwokupu cena sprzedaży ulega pomniejszeniu o kwotę stanowiącą równowartość niezapłaconej części ceny nieruchomości przypadającej na sprzedawcę.

3. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku przenoszenia własności lokalu mieszkalnego na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo z którym spółdzielnia mieszkaniowa zawarła umowę o budowę lokalu.

Art. 28. 1. Ujawnieniu w księdze wieczystej podlega:

- 1) prawo odkupu, o którym mowa w art. 19 ust. 1;
- 2) prawo pierwokupu, o którym mowa w art. 27 ust. 1.

2. Podstawę wpisu do księgi wieczystej stanowi umowa zbycia nieruchomości.

Art. 29. 1. Gmina zbywająca nieruchomość z gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o:

- 1) podjęciu uchwały, o której mowa w art. 12 ust. 1, ze wskazaniem:
 - a) powierzchni zbywanej nieruchomości,
 - b) informacji o zgodach wyrażonych przez radę gminy na podstawie art. 12 ust. 3, jeżeli dotyczy;
- 2) ogłoszeniu przetargu, o którym mowa w art. 12 ust. 2;
- 3) rozstrzygnięciu przetargu, o którym mowa w art. 12 ust. 2, ze wskazaniem:
 - a) liczby i rodzajów podmiotów, które przystąpiły do przetargu,
 - b) rodzaju podmiotu, który został ustalony jako nabywca nieruchomości,
 - c) liczby lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu, które zostaną objęte inwestycją mieszkaniową realizowaną z wykorzystaniem nieruchomości.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, gmina przekazuje w terminie 30 dni od dnia:

- 1) podjęcia uchwały, o której mowa w art. 12 ust. 1 – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1;
- 2) ogłoszenia przetargu, o którym mowa w art. 12 ust. 2 – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2;
- 3) rozstrzygnięcia przetargu, o którym mowa w art. 12 ust. 2 – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3.

Art. 30. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym rozdziale do zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 4

Przepisy karne

Art. 31. Kto wykorzystuje działania prowadzone na podstawie umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej do prowadzenia przez siebie działalności gospodarczej realizowanej w ramach zobowiązania do ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienia własności tych lokali na osoby fizyczne lub do przeniesienia na osoby fizyczne własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych i własności budynków mieszkalnych na nich posadowionych stanowiących odrębną nieruchomość, w celu uniknięcia spełnienia obowiązków nałożonych na niego przez przepisy ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,

podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo karze pozbawienia wolności do lat 2.

Art. 32. Kto wbrew przepisowi art. 10 ust. 1 wykonuje w ramach inwestycji mieszkaniowej czynności uczestnika procesu budowlanego, generalnego wykonawcy, wykonawcy lub podwykonawcy, nie będąc do tego uprawnionym,

podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo karze pozbawienia wolności do lat 2.

Art. 33. Jeżeli podmiotem, o którym mowa w art. 31 lub art. 32, jest podmiot niebędący osobą fizyczną, odpowiedzialność przewidzianą w art. 31 lub w art. 32 ponosi osoba fizyczna działająca w imieniu lub w interesie tego podmiotu w ramach uprawnienia lub obowiązku do jego reprezentowania lub podejmowania w jego imieniu decyzji.

Rozdział 5

Przepisy zmieniające i przepis końcowy

Art. 34. W ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 oraz z 2021 r. poz. 11 i 223) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 5c w ust. 1 w pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

- „6) inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia ... o kooperatywach mieszkaniowych oraz o zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz. U. poz. ...) z wykorzystaniem nieruchomości, której dotyczy zgoda na udzielenie bonifikaty wyrażona na podstawie art. 12 ust. 3 pkt 3 tej ustawy.”;
- 2) w art. 13 w ust. 6 w pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:
- „6) 1/3 ceny nieruchomości zbytej przez gminę na zasadach określonych w rozdziale 3 ustawy z dnia ... o kooperatywach mieszkaniowych oraz o zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych – w przypadku, o którym mowa w art. 5c ust. 1 pkt 6.”.

Art. 35. W ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485) w art. 2 w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

- „1) mieszkańcy obszaru rewitalizacji oraz właściciele, użytkownicy wieczystości nieruchomości i podmioty zarządzające nieruchomościami znajdującymi się na tym obszarze, w tym spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, społeczne inicjatywy mieszkaniowe, towarzystwa budownictwa społecznego oraz członkowie kooperatywy mieszkaniowej współdziałający w celu realizacji na obszarze rewitalizacji inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia ... o kooperatywach mieszkaniowych oraz o zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz. U. poz. ...)”;

Art. 36. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2022 r.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM
Aneta Mijał
Zastępca Dyrektora Departamentu Prawnego
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii
/podpisano elektronicznie/