

Projekt z dnia grudnia 2021 r.

Ustawa

z dnia 2021 r.

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali

Art. 1. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 poz. 1208) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1¹ w brzmieniu:

„1¹. Członkiem spółdzielni jest osoba, z którą spółdzielnia zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, albo na rzecz której spółdzielnia dokonała przydziału takiego prawa, albo 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 spółdzielnia nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu.”,

b) po ust. 3² dodaje się ust. 3^{2a} w brzmieniu:

„3^{2a}. Przepisy ust. 3² stosuje się odpowiednio do osób, o których mowa w ust. 1¹.”,

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa własności, prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, o którym mowa w art. 17¹⁵ albo ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹, 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, ekspektatywa

własności, prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, o którym mowa w art. 17¹⁵ albo ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.”,

d) po ust. 6 dodaje się ust. 6¹ w brzmieniu:

„6¹. Przepisy ust. 6 stosuje się odpowiednio do osób, o których mowa w ust. 1¹.”,

e) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ust. 1, z zastrzeżeniem art. 26 ust. 2.”;

2) w art. 4 w ust. 1 po wyrazie „lokali,” dodaje się wyrazy: „oraz członkowie spółdzielni, o których mowa w art. 3 ust. 1¹,”;

3) w art. 6 ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4. Zaciągnięcie zobowiązania umownego przez spółdzielnię, w wyniku którego powstaje wierzytelność zabezpieczona hipoteką na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnione z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, wymaga pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się odpowiednio do zmiany umowy polegającej na zmianie 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 zabezpieczenia wierzytelności hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, gdy osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnione 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.”;

4) w art. 8¹:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1¹–1³ w brzmieniu:

„1¹. Spółdzielnia nie może odmówić udostępnienia umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli dotyczą nieruchomości, w której znajduje się lokal, do którego przysługuje członkowi tytuł prawny oraz mienia spółdzielni, o którym mowa w art. 40.

1². Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni mieszkaniowej oraz osoba niebędąca członkiem spółdzielni mieszkaniowej, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mają 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 im tytuł prawny.

1³. Prawo otrzymania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 i 1², obejmuje również prawo wykonania przez uprawnionego ich fotokopii.”,

b) w ust. 2 po wyrazie „spółdzielni” dodaje się przecinek oraz wyrazy: „ niebędący członkiem spółdzielni mieszkaniowej właściciel lokalu oraz osoba niebędąca członkiem spółdzielni mieszkaniowej, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,”,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. O ile statut spółdzielni nie stanowi inaczej, spółdzielnia prowadzi stronę internetową, na której udostępnia swój statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, protokoły lustracji, roczne sprawozdania finansowe, a także zawiadomienie, o którym mowa w art. 8³ ust. 6.”;

5) w art. 8³:

a) w ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie: „1. Jeżeli statut tak stanowi, w przypadku gdy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekroczy 500, walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej może być podzielone na części.”,

b) po ust. 1¹ dodaje się ust. 1² w brzmieniu:

„1². W spółdzielniach, w których walne zgromadzenie jest zastąpione przez zebranie przedstawicieli przepisy dotyczące walnego zgromadzenia stosuje się odpowiednio.”,

c) po ust. 6 dodaje się ust. 6¹ i 6² w brzmieniu:

„6¹. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 6, spółdzielnia udostępnia także na stronie internetowej 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 udostępnionego na stronie internetowej spółdzielni dołącza projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10.”,

d) w ust. 9:

1) zdanie 1 otrzymuje brzmienie:

"9. 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."

2) w zdaniu drugim po wyrazie „uczestniczyła” dodaje się wyrazy „w głosowaniu”,

e) po ust. 9 dodaje się ust. 9¹ w brzmieniu:

"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.”,

f) ust. 13 otrzymuje brzmienie:

"13. 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 z wyłączeniem art. 8⁴ ust. 5.”,

g) po ust. 13 dodaje się ust. 14 w brzmieniu:

"14. Jeżeli statut tak stanowi, głosowanie nad uchwałami objętymi porządkiem obrad walnego zgromadzenia, poza głosowaniem na walnym zgromadzeniu, może odbywać się również przy pomocy środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. W takim wypadku zasady i tryb oddawania głosów określa statut.”;

6) po art. 8³ dodaje się art. 8⁴ w brzmieniu:

"Art. 8⁴. 1. Członków zarządu spółdzielni, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje walne zgromadzenie, chyba że statut stanowi inaczej. Przepisu art. 49 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.

2. Jeżeli uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wyboru na prezesa zarządu nie uzyska więcej niż połowy głosów, rada nadzorcza wybiera prezesa zarządu spośród:

- nie więcej niż dwóch kandydatów, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, albo
- kandydatów, którzy uzyskali największą liczbę głosów, w przypadku gdy wynik ten uzyska więcej niż jeden kandydat.

3. Przepis ust. 2 stosuje się do wyboru zastępców prezesa i pozostałych członków zarządu.

4. Kadencja członków zarządu spółdzielni, w tym prezesa i jego zastępców, trwa 5 lat, chyba że w statucie ustanowiono krótszy okres.

5. Rada nadzorcza przygotowuje pod względem formalnym i przedkłada pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projekty uchwał w sprawie wyboru członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców.

6. Jeżeli statut tak stanowi, w określonych w nim przypadkach członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, może odwołać także rada nadzorcza.";

7) w art. 9 w ust. 1 po zdaniu pierwszym dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„Umowa określa termin, po upływie którego członek spółdzielni może wystąpić z żądaniem zawarcia, na zasadach określonych w art. 12 ust. 1, umowy przeniesienia własności lokalu albo wskazuje, że lokal nie może być przedmiotem takiej umowy.”;

8) w art.10 w ust. 1 po pkt 3 dodaje się pkt 3¹ w brzmieniu:

„3¹) określenie terminu, po upływie którego członek spółdzielni może wystąpić z żądaniem zawarcia, na zasadach określonych w art. 12 ust. 1, umowy przeniesienia własności lokalu albo wskazanie, że lokal nie może być przedmiotem takiej umowy.”;

9) w art. 11:

- a) w ust. 11 skreśla się zdanie drugie,
- b) w ust. 2 skreśla się wyrazy „i art. 16¹”,
- c) w ust. 2a uchyla się pkt 1,
- d) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. W przypadku zamiany lokali między członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa, przepisów art. 11 ust. 1 i 2 oraz art. 15 ust. 2 nie stosuje się.”;

10) w art. 12 po ust. 1³ dodaje się ust. 1⁴ w brzmieniu:

„1⁴. W przypadku gdy umowa o budowę lokalu albo umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przewiduje możliwość przeniesienia własności lokalu w określonym terminie, członek spółdzielni może wystąpić z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, nie wcześniej niż po upływie tego terminu.”;

11) uchyla się art. 16¹;

12) w art. 18 ust. 4 skreśla się zdanie drugie;

13) w art. 26:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. 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.”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się art. 24¹ ust. 3–4 i 6.”;

14) w art. 27:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„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 ust. 1, 2 i 4 oraz art. 24 i 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.”,

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

„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.”;

15) art. 49 otrzymuje brzmienie:

„Art. 49. 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 albo lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 39–43. Postępowanie toczy się według stosowanych odpowiednio przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o zniesieniu współwłasności, z wyjątkiem art. 625. Koszty postępowania ponosi spółdzielnia.”;

16) art. 49¹ otrzymuje brzmienie:

„Art. 49¹. Jeżeli spółdzielnia uchyła 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. 2. W ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz.

648) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 59 w § 1 w zdaniu pierwszym po wyrazach: "w których walne zgromadzenie zostaje zastąpione przez zebranie przedstawicieli" skreśla się przecinek i wyrazy: „, z zastrzeżeniem art. 8³ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych”;
- 2) w art. 91:
 - a) w § 1² w zdaniu pierwszym po wyrazach: „w którym spółdzielnia jest zrzeszona” skreśla się przecinek i dodaje się wyrazy: „i którego przedmiot działalności statutowej odnosi się do spółdzielni mieszkaniowych”,
 - b) w § 3 po zdaniu drugim dodaje się zdanie trzecie w brzmieniu: "W przypadku spółdzielni mieszkaniowych przepis ten stosuje się, z zastrzeżeniem § 3¹."
 - c) po § 3 dodaje się § 3¹ - 3³ w brzmieniu:

"3¹. W spółdzielniach mieszkaniowych lustrację przeprowadza związek rewizyjny, którego przedmiot działalności statutowej dotyczy spółdzielni mieszkaniowych lub Krajowa Rada Spółdzielcza.";

3². W spółdzielniach mieszkaniowych niezrzeszonych w związku rewizyjnym uchwałę w sprawie wyboru związku rewizyjnego albo Krajowej Rady Spółdzielczej do przeprowadzenia lustracji, o której mowa w § 1 albo § 1¹ podejmuje walne zgromadzenie.

3³. Jeżeli walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej nie podejmie uchwały, o której mowa w ust. 3², rada nadzorcza wybiera podmiot uprawniony do przeprowadzenia lustracji, o której mowa w § 1 albo § 1¹."

3) w art. 93a uchyla się § 7.

Art. 3. W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910 oraz z 2021 r. poz. 11) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 6:

- a) dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1,
- b) dodaje się ust. 2–4 w brzmieniu:

„2. Wspólnocie mieszkaniowej może przysługiwać własny majątek, w skład którego wchodzi prawa i obowiązki związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną.

3. Wspólnota mieszkaniowa umieszcza na nieruchomości w ogólnodostępnym miejscu informację zawierającą adres do korespondencji oraz numer telefonu do osoby upoważnionej do kontaktowania się w imieniu wspólnoty.

4. Organami wspólnoty mieszkaniowej są zarząd i zebranie właścicieli lokali.”;

2) w art. 11 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Jeżeli wydzielenie lokalu byłoby sprzeczne z art. 2 ust. 1a–2, sąd odmawia podziału nieruchomości przez wydzielenie lokalu.”;

3) w art. 16 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli właściciel lokalu zalega z zapłatą należnych od niego opłat za okres co najmniej 6 miesięcy lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na

podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Przepisu art. 952¹ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego nie stosuje się.”;

- 4) w art. 21 uchyla się ust. 3;
- 5) w art. 22 w ust. 2 po wyrazach: „formie prawem przewidzianej” dodaje się:
„, ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali”;
- 6) w art. 23:
 - a) dodaje się ust. 1a w brzmieniu:
„1a. Głosy oddawane mogą być przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, w tym urządzeń wykorzystujących bezpośredni przekaz dźwięku i obrazu na odległość”;
 - b) po ust. 2a dodaje się ust. 2aa w brzmieniu:
„2aa. Uchwała z udziałem głosów oddanych w trybie indywidualnego zbierania przez zarząd zostaje podjęta z chwilą oddania głosu zapewniającego uzyskanie większości, o której mowa w ust. 2 .”;
- 7) w art. 29 ust. 1b po wyrazach: „w nieruchomości wspólnej” dodaje się wyrazy:
„,oraz prowadzić księgę protokołów uchwał wspólnoty”;
- 8) w art. 29 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:
„4. Właściciel lokalu ma prawo wglądu w dokumenty wspólnoty mieszkaniowej oraz prawo udzielenia przez zarząd lub zarządcę, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną w sposób określony w art. 18 ust. 1, informacji dotyczących zarządu nieruchomością wspólną.”;
- 9) w art. 31 pkt b otrzymuje brzmienie:
„b) zwoływane są na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, w terminie 2 tygodni od dnia złożenia wniosku. W razie niezwołania zebrania w terminie 2 tygodni uprawnienie takie przysługuje każdemu wnioskodawcy”.

Art. 4. 1. 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 ust. 1¹ z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa uwzględnia roszczenie, o którym mowa w ust. 1, po złożeniu przez osobę uprawnioną podpisanej deklaracji. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

Art. 5. Z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, 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 (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596 oraz z 2020 r. poz. 1055), wygasa.

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 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.

4. Z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy tracą moc dotychczasowe postanowienia statutów spółdzielni mieszkaniowych dotyczące odwoływania członków zarządu przez radę nadzorczą.

5. Postanowienia statutów dotyczące wyboru członków zarządu przez radę nadzorczą tracą moc po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej 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 9 i 11, do których stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Do spraw 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 (Dz.U z 2017 r. poz. 1596 oraz z 2020 r. poz. 1055) stosuje się przepisy tej ustawy w brzmieniu dotychczasowym.

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

Art. 9. 1. Walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowych, niezależnie od postanowień statutu, w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy podejmie uchwałę w przedmiocie stosowania art. 8⁴ ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, do członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, którzy nie pełnią swojej funkcji kadencyjnie w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. W przypadku podjęcia uchwały o stosowaniu art. 8⁴ ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 do członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, którzy nie pełnią swojej funkcji kadencyjnie w dniu wejścia w życie ustawy, za pierwszy dzień kadencji uznaje się dzień wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 10. Do umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawartych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli przed dniem jej wejścia w życie budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny, którego umowa ta dotyczy, został oddany do użytkowania, stosuje się art. 9 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 11. Do umów o budowę lokalu lub umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 12. Do umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy oraz przydziałów takiego prawa dokonanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu, stosuje się odpowiednio przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² z wyjątkiem ust. 1 zdanie drugie, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹–17¹¹, art. 17¹², art. 17¹³ i art. 17¹⁶ ustawy zmienianej w art. 1.

Art. 13. 1. Do wspólnot mieszkaniowych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

2. W przypadku wspólnot mieszkaniowych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy do wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, poniesionych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepis art. 24¹ ust. 6 ustawy zmienianej w art. 1.

Art. 14. Do lustracji rozpoczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, jak również w przypadku gdy umowa o przeprowadzenie lustracji została podpisana przed wejściem w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 2, w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 15. Przepis art. 8¹ ust. 1 i 1¹ w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą stosuje się do umów zawieranych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 16. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 1 pkt 4 lit. c i art. 3, które wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM