Projekt z dnia 21 lipca 2021 r.

USTAWA

z dnia … 2021 r.

o kooperatywach mieszkaniowych oraz o zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych[[1]](#footnote-1))

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

3) nabyciu nieruchomości gruntowej zabudowanej co najmniej jednym budynkiem oraz przeprowadzeniu robót budowlanych, po zakończeniu których częściami składowymi nabytego gruntu będą budynek lub 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, o którym mowa w ust. 1, rozumie się również nabycie nieruchomości gruntowej przed dniem zawarcia umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej.

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]](#footnote-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 w rozumieniu 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.

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 w szczególności:

1) nazwiska i imiona oraz adresy stron umowy;

2) przedmiot inwestycji mieszkaniowej;

3) planowaną w ramach inwestycji mieszkaniowej liczbę lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu;

4) czas trwania umowy;

5) zasady finansowania inwestycji mieszkaniowej;

6) zasady ponoszenia odpowiedzialności za zobowiązania – w przypadku ustalenia odpowiedzialności innej niż odpowiedzialność solidarna;

7) sposób prowadzenia spraw i podejmowania decyzji;

8) zasady reprezentacji;

9) zasady rozwiązania umowy;

10) zasady rozliczenia inwestycji mieszkaniowej;

11) zasady przystąpienia do umowy oraz zasady odstąpienia od umowy.

2. Jeżeli umowa kooperatywy mieszkaniowej nie stanowi inaczej, strony tej umowy 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 którego dążenia zobowiązuje strony ta umowa, jest realizacja inwestycji mieszkaniowej;

2) w umowie tej określono:

a) przedmiot inwestycji mieszkaniowej,

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]](#footnote-3))), chyba że w umowie określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej określono inne zasady pokrywania tych wydatków.

Art. 10. 1. Niezwłocznie po zakończeniu inwestycji mieszkaniowej:

1) członkowie kooperatywy mieszkaniowej występują z wnioskiem o podział nieruchomości w celu zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co 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 i 815) stosuje się.

Rozdział 3

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

Art. 11. 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 tej 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 tej nieruchomości na raty;

3) umorzenie niezapłaconej części ceny tej nieruchomości przypadającej na właściciela lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu, objętego inwestycją mieszkaniową zrealizowaną z wykorzystaniem tej nieruchomości, zwane dalej „bonifikatą”.

4. W uchwale, o której mowa w ust. 1, rada gminy określa również 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. 12. 1. W przetargu, o którym mowa w art. 11 ust. 2, oferty mogą składać wyłącznie:

1) członkowie kooperatyw mieszkaniowych działający na podstawie umów określających zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej;

2) spółdzielnie mieszkaniowe:

a) które nie posiadają i nie posiadały nieruchomości ani udziałów w nieruchomości,

b) które nie zrealizowały ani nie są w trakcie realizacji inwestycji mieszkaniowej ani innego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego oraz

c) których członkami są wyłącznie osoby fizyczne.

2. Do oferty dołącza się:

1) w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1:

a) kopię umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej,

b) 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 ust. 1 pkt 2:

a) oświadczenie spółdzielni mieszkaniowej o spełnianiu przez nią warunków, o których mowa w 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. 13. Zbycie nieruchomości członkom kooperatywy mieszkaniowej działającym na podstawie umowy określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej następuje na rzecz wszystkich stron tej umowy.

Art. 14. 1. Umowa zbycia nieruchomości określa termin zakończenia inwestycji mieszkaniowej realizowanej z wykorzystaniem tej nieruchomości, przy czym nie późniejszy niż 5 lat od dnia zbycia nieruchomości.

2. W przypadku gdy termin, o którym mowa w ust. 1, nie mógł być dotrzymany z przyczyn niezależnych od nabywcy nieruchomości, organ wykonawczy gminy może, na wniosek tego nabywcy, 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 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. 15. 1. Zaliczeniu na poczet ceny nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej może podlegać:

1) cena objętego tą inwestycją lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu, nabywanego przez gminę;

2) należność z tytułu najmu gminie objętego tą inwestycją 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. 16. 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. 11 ust. 4, może ustalić niższą stopę procentową niż stopa procentowa, o której mowa w ust. 4, oraz warunki jej stosowania.

Art. 17. 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. 14 ust. 1 albo 2;

2) niespełnienia wymagań określonych przez radę gminy na podstawie art. 11 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).

Art. 18. 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.

Art. 19. 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. 20. 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. 21. 1. W przypadku wyrażenia na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 3 zgody na udzielenie bonifikaty, właściciel lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu, objętego 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. 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) uiścił 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. Organ wykonawczy gminy udziela bonifikaty, jeżeli:

1) inwestycja mieszkaniowa została zakończona przez członków kooperatywy mieszkaniowej albo spółdzielnię mieszkaniową przed upływem 5 lat od dnia zbycia nieruchomości;

2) zostały spełnione wymagania określone przez radę gminy na podstawie art. 11 ust. 4 pkt 1 lit. a;

3) do dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1 albo 2:

a) nieruchomość gruntowa nie była wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej,

b) w budynku objętym inwestycją mieszkaniową zrealizowaną z wykorzystaniem nieruchomości 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 wydzierżawiono lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1, lub ich części, z wyjątkiem wydzierżawienia lokalu albo budynku 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 i 1243),

f) nie użyczono lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1.

4. Warunku udzielenia bonifikaty, o którym mowa w ust. 3 pkt 3 lit. a, nie stosuje się w przypadku, gdy 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.

5. Warunki udzielania bonifikaty, o których mowa w ust. 1–3, dotyczą każdoczesnego właściciela lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1.

Art. 22. W przypadku udzielenia bonifikaty spółdzielni mieszkaniowej, w terminie 3 miesięcy od dnia jej udzielenia spółdzielnia ponownie rozlicza koszty budowy.

Art. 23. 1. Członkowie kooperatywy mieszkaniowej realizujący inwestycję mieszkaniową z wykorzystaniem nieruchomości zbytej z gminnego zasobu nieruchomości mogą przenieść całość praw, uprawnień i zobowiązań związanych z realizacją tej inwestycji na spółdzielnię mieszkaniową:

1) założoną wyłącznie przez tych członków kooperatywy mieszkaniowej;

2) spełniającą warunki, o których mowa w art. 12 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, na którą skutecznie przeniesiono całość praw, uprawnień i zobowiązań związanych z realizacją inwestycji mieszkaniowej z wykorzystaniem nieruchomości zbytej z gminnego zasobu nieruchomości, niezwłocznie informuje o tym przeniesieniu organ wykonawczy gminy.

Art. 24. 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. 25. Ujawnieniu w księdze wieczystej podlega:

1) związanie każdoczesnego właściciela lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie wyodrębniono lokalu, objętego inwestycją mieszkaniową zrealizowaną z wykorzystaniem nieruchomości zbytej z gminnego zasobu nieruchomości, warunkami, na jakich jest udzielana bonifikata – w przypadku objęcia nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej zgodą na udzielenie bonifikaty wyrażoną na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 3;

2) prawo odkupu, o którym mowa w art. 17 ust. 1;

3) prawo pierwokupu, o którym mowa w art. 24 ust. 1.

Art. 26. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym rozdziale do zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 4

Przepisy zmieniające i przepis końcowy

Art. 27. 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. 11 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. 28. 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 wieczyści nieruchomości i podmioty zarządzające nieruchomościami znajdującymi się na tym obszarze, w tym spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, społeczne inicjatywy mieszkaniowe, towarzystwa budownictwa społecznego oraz członkowie kooperatyw mieszkaniowych realizujący lub zamierzający realizować na obszarze gminy inwestycje mieszkaniowe 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. 29. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,

LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Aneta Mijal

Zastępca Dyrektora Departamentu Prawnego

w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii

/podpisano elektronicznie/

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. [↑](#footnote-ref-1)
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. [↑](#footnote-ref-2)
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 i 1177. [↑](#footnote-ref-3)