brzmienie od 2021-01-19

Ustawa o spó?dzielniach mieszkaniowych
z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2001, Nr 4, poz. 27)
tekst jednolity z dnia 13 czerwca 2003 r. (Dz.U. Nr 119, poz. 1116)
tekst jednolity z dnia 7 sierpnia 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222)
tekst jednolity z dnia 13 kwietnia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 845)
tekst jednolity z dnia 22 lipca 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1465)

Zmiany aktu:
2021-01-19 Dz.U. z 2021 r. poz. 11 Art. 10
2021-01-01 Dz.U. z 2020 r. poz. 2127 Art. 6
2020-08-27

Rozdzia? 1. Przepisy ogólne

Art. 1. [Cel i przedmiot dzia?alno?ci]

1. Celem spó?dzielni mieszkaniowej, zwanej dalej "spó?dzielni?", jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb cz?onków oraz ich rodzin, przez dostarczanie cz?onkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a tak?e lokali o innym przeznaczeniu.

1^1. Spó?dzielnia mieszkaniowa nie mo?e odnosi? korzy?ci maj?tkowych kosztem swoich cz?onków, w szczególno?ci z tytu?u przekszta?ce? praw do lokali.

2. Przedmiotem dzia?alno?ci spó?dzielni mo?e by?:

1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz cz?onków spó?dzielczych lokatorskich praw do znajduj?cych si? w tych budynkach lokali mieszkalnych;

1^1) (uchylony)

2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz cz?onków odr?bnej w?asno?ci znajduj?cych si? w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a tak?e u?amkowego udzia?u we wspó?w?asno?ci w gara?ach wielostanowiskowych;

3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz cz?onków w?asno?ci tych domów;

4) udzielanie pomocy cz?onkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;

5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzeda?y znajduj?cych si? w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

3. Spó?dzielnia ma obowi?zek zarz?dzania nieruchomo?ciami stanowi?cymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej cz?onków.

4. Statut spó?dzielni okre?la, któr? dzia?alno?? spo?ród wymienionych w ust. 2 i 3, prowadzi spó?dzielnia.

5. Spó?dzielnia mo?e zarz?dza? nieruchomo?ci? niestanowi?c? jej mienia lub mienia jej cz?onków na podstawie umowy zawartej z w?a?cicielem (wspó?w?a?cicielami) tej nieruchomo?ci.

6. Spó?dzielnia mo?e prowadzi? równie? inn? dzia?alno?? gospodarcz? na zasadach okre?lonych w odr?bnych przepisach i w statucie, je?eli dzia?alno?? ta zwi?zana jest bezpo?rednio z realizacj? celu, o którym mowa w ust. 1.

Phoca PDF

7. W zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje si? przepisy ustawy z dnia 16 wrze?nia 1982 r. - Prawo spó?dzielcze (Dz.U. z 2020 r. poz. 275, 568, 695 i 875), z zastrze?eniem ust. 8 i 9.
8. Przepisów ustawy wymienionej w ust. 7, dotycz?cych wyst?pienia ze spó?dzielni, wykluczenia ze spó?dzielni i wykre?lenia z rejestru cz?onków spó?dzielni, nie stosuje si?. Osoba b?d?ca za?o?ycielem spó?dzielni oraz w?a?ciciel lokalu b?d?cy cz?onkiem spó?dzielni mo?e wyst?pi? z niej za wypowiedzeniem.
9. Nie stosuje si? przepisów ustawy wymienionej w ust. 7 dotycz?cych udzia?ów i wpisowego, a tak?e przepisów dotycz?cych obowi?zku z?o?enia deklaracji w celu przyj?cia w poczet cz?onków spó?dzielni, z zastrze?eniem art. 3.

Art. 2. [Lokal; dom jednorodzinny]
1. Lokalem w rozumieniu ustawy jest samodzielny lokal mieszkalny, a tak?e lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o w?asno?ci lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 532 i 568).
2. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy jest równie? pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia dzia?alno?ci w dziedzinie kultury i sztuki.
3. Domem jednorodzinnym w rozumieniu ustawy jest dom mieszkalny, jak równie? samodzielna cz??? domu bli?niaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Do domów jednorodzinnych stosuje si? przepisy ustawy dotycz?ce lokali.
4. Warto?ci? rynkow? lokalu w rozumieniu ustawy jest warto?? okre?lona na podstawie przepisów dzia?u IV rozdzia?u 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomo?ciami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471 i 782).
5. Osob? blisk? w rozumieniu ustawy jest zst?pny, wst?pny, rodze?stwo, dzieci rodze?stwa, ma??onek, osoba przysposabiaj?ca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym po?yciu.

Art. 3. [Cz?onkostwo]
1. Cz?onkiem spó?dzielni jest osoba fizyczna, cho?by nie mia?a zdolno?ci do czynno?ci prawnych albo mia?a ograniczon? zdolno?? do czynno?ci prawnych:
   1) której przys?uguje spó?dzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
   2) której przys?uguje spó?dzielcze w?asno?ciowe prawo do lokalu;
   3) której przys?uguje roszczenie o ustanowienie spó?dzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   4) której przys?uguje roszczenie o ustanowienie odr?bnej w?asno?ci lokalu, zwane dalej "ekspektatyw? w?asno?ci"; lub
   5) b?d?ca za?o?ycielem spó?dzielni, z zastrze?eniem ust. 9.
2. Cz?onkami spó?dzielni s? oboje ma??onkowie, je?eli prawo do lokalu przys?uguje im wspólnie, albo je?eli wspólnie ubiegaj? si? o zawarcie umowy o ustanowienie spó?dzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odr?bnej w?asno?ci lokalu.
3. Cz?onkiem spó?dzielni jest osoba prawna, której przys?uguje spó?dzielcze w?asno?ciowe prawo do lokalu, ekspektatywa w?asno?ci lub b?d?ca za?o?ycielem spó?dzielni, z zastrze?eniem ust. 9. Osobie tej nie przys?uguje spó?dzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3^1. Cz?onkiem spó?dzielni mo?e by? osoba, która naby?a prawo odr?bnej w?asno?ci lokalu. W?a?cicielowi lokalu, który nie jest cz?onkiem spó?dzielni, przys?uguje roszczenie o przyj?cie w poczet cz?onków spó?dzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 wrze?nia 1982 r. - Prawo

Phoca PDF

spó?dzielcze stosuje si? odpowiednio. Osoba, która naby?a prawo odr?bnej w?asno?ci lokalu, zachowuje cz?onkostwo w spó?dzielni.

3^2. Cz?onkostwo w spó?dzielni powstaje z chwil?:

1) nabycia roszczenia o ustanowienie spó?dzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

2) nabycia ekspektatywy w?asno?ci;

3) zawarcia umowy nabycia spó?dzielczego w?asno?ciowego prawa do lokalu;

4) zawarcia umowy o ustanowienie spó?dzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, je?eli cz?onkostwo nie zosta?o nabyte wcze?niej;

5) up?ywu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, je?eli przed up?ywem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, z?o?y?a pisemne zapewnienie o gotowo?ci zawarcia umowy o ustanowienie spó?dzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrze?eniem pkt 6;

6) prawomocnego rozstrzygni?cia przez s?d w post?powaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spó?dzielni?, o których mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, je?eli pisemne zapewnienie o gotowo?ci zawarcia umowy o ustanowienie spó?dzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zg?osi?a wi?cej ni? jedna osoba;

7) wpisania spó?dzielni do Krajowego Rejestru S?dowego w przypadku osób b?d?cych za?o?ycielami spó?dzielni.

3^3. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje si? odpowiednio do osób, którym przys?uguje prawo do miejsca postojowego w gara?u wielostanowiskowym lub gara?u wolnostoj?cego, o których mowa w art. 1719, lub do u?amkowego udzia?u we wspó?w?asno?ci gara?u wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 271.

3^4. Cz?onkiem spó?dzielni mo?e by? najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1. Przepisy dotycz?ce cz?onkostwa w?a?cicieli lokali stosuje si? odpowiednio.

4. (uchylony)

5. Je?eli spó?dzielcze w?asno?ciowe prawo do lokalu, prawo odr?bnej w?asno?ci lokalu albo ekspektatywa w?asno?ci nale?y do kilku osób, cz?onkiem spó?dzielni mo?e by? tylko jedna z nich, chyba ?e przys?uguje ono wspólnie ma??onkom. W przypadku zg?oszenia si? kilku uprawnionych rozstrzyga s?d w post?powaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym up?ywie wyznaczonego przez spó?dzielni? terminu wyst?pienia do s?du, nie d?u?szego ni? 12 miesi?cy, wyboru dokonuje spó?dzielnia. Do czasu rozstrzygni?cia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przys?uguje spó?dzielcze w?asno?ciowe prawo do lokalu, prawo odr?bnej w?asno?ci lokalu albo ekspektatywa w?asno?ci, mog? wyznaczy? spo?ród siebie pe?nomocnika w celu wykonywania uprawnie? wynikaj?cych z cz?onkostwa w spó?dzielni.

6. Cz?onkostwo w spó?dzielni ustaje z chwil?:

1) wyga?ni?cia spó?dzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

2) zbycia spó?dzielczego w?asno?ciowego prawa do lokalu lub udzia?u w tym prawie;

3) zbycia prawa odr?bnej w?asno?ci lokalu lub udzia?u w tym prawie;

4) zbycia ekspektatywy w?asno?ci lub udzia?u w tym prawie;

5) wyga?ni?cia roszczenia o ustanowienie spó?dzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

6) rozwi?zania umowy o budow? lokalu, o której mowa w art. 18.

7. Cz?onkostwo w spó?dzielni ustaje tak?e w przypadkach okre?lonych w art. 241 ust. 1 i art.

Phoca PDF

26. Do osób, które w nast?pstwie tego utraci?y cz?onkostwo w spó?dzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 wrze?nia 1982 r. - Prawo spó?dzielcze dotycz?ce cz?onków spó?dzielni stosuje si? odpowiednio.
8. Je?eli cz?onkowi przys?uguje w danej spó?dzielni wi?cej ni? jeden tytu? prawny do lokalu b?d?cy podstaw? uzyskania cz?onkostwa, utrata cz?onkostwa nast?puje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytu?ów prawnych do lokali w ramach tej spó?dzielni. Przepis ten stosuje si? odpowiednio do cz?onka, który jest stron? umowy lub umów o budow? lokalu lub lokali.
9. Cz?onkostwo osób b?d?cych za?o?ycielami spó?dzielni ustaje, je?eli w ci?gu trzech lat od chwili wpisania spó?dzielni do Krajowego Rejestru S?dowego spó?dzielnia nie ustanowi na ich rzecz spó?dzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odr?bnej w?asno?ci lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budow? lokalu.

Art. 4. [Op?aty]
1. Cz?onkowie spó?dzielni, którym przys?uguj? spó?dzielcze prawa do lokali, s? obowi?zani uczestniczy? w pokrywaniu kosztów zwi?zanych z eksploatacj? i utrzymaniem nieruchomo?ci w cz??ciach przypadaj?cych na ich lokale, eksploatacj? i utrzymaniem nieruchomo?ci stanowi?cych mienie spó?dzielni przez uiszczanie op?at zgodnie z postanowieniami statutu.
1^1. Osoby nieb?d?ce cz?onkami spó?dzielni, którym przys?uguj? spó?dzielcze w?asno?ciowe prawa do lokali, s? obowi?zane uczestniczy? w pokrywaniu kosztów zwi?zanych z eksploatacj? i utrzymaniem nieruchomo?ci w cz??ciach przypadaj?cych na ich lokale, eksploatacj? i utrzymaniem nieruchomo?ci stanowi?cych mienie spó?dzielni przez uiszczanie op?at na takich samych zasadach, jak cz?onkowie spó?dzielni, z zastrze?eniem art. 5.
2. Cz?onkowie spó?dzielni b?d?cy w?a?cicielami lokali s? obowi?zani uczestniczy? w pokrywaniu kosztów zwi?zanych z eksploatacj? i utrzymaniem ich lokali, eksploatacj? i utrzymaniem nieruchomo?ci wspólnych, eksploatacj? i utrzymaniem nieruchomo?ci stanowi?cych mienie spó?dzielni przez uiszczanie op?at zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Cz?onkowie spó?dzielni, którzy oczekuj? na ustanowienie na ich rzecz spó?dzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odr?bnej w?asno?ci lokalu, s? obowi?zani uczestniczy? w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wk?adów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczaj? oni op?aty okre?lone w ust. 1 albo 2.
4. W?a?ciciele lokali nieb?d?cy cz?onkami spó?dzielni s? obowi?zani uczestniczy? w pokrywaniu kosztów zwi?zanych z eksploatacj? i utrzymaniem ich lokali, eksploatacj? i utrzymaniem nieruchomo?ci wspólnych. S? oni równie? obowi?zani uczestniczy? w wydatkach zwi?zanych z eksploatacj? i utrzymaniem nieruchomo?ci stanowi?cych mienie spó?dzielni, które s? przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkuj?ce w okre?lonych budynkach lub osiedlu. Obowi?zki te wykonuj? przez uiszczanie op?at na takich samych zasadach, jak cz?onkowie spó?dzielni, z zastrze?eniem art. 5.
4^1. Zarz?d spó?dzielni prowadzi odr?bnie dla ka?dej nieruchomo?ci:
1) ewidencj? i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4;
2) ewidencj? i rozliczenie wp?ywów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3; ewidencja i rozliczenie wp?ywów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomo?ci powinny uwzgl?dnia? wszystkie wp?ywy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomo?ci.
5. Cz?onkowie spó?dzielni uczestnicz? w kosztach zwi?zanych z dzia?alno?ci? spo?eczn?, o?wiatow? i kulturaln? prowadzon? przez spó?dzielni?, je?eli uchwa?a walnego zgromadzenia tak stanowi. W?a?ciciele lokali nieb?d?cy cz?onkami oraz osoby nieb?d?ce cz?onkami

Phoca PDF

spó?dzielni, którym przys?uguj? spó?dzielcze w?asno?ciowe prawa do lokali, mog? odp?atnie korzysta? z takiej dzia?alno?ci na podstawie umów zawieranych ze spó?dzielni?.
6. Za op?aty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadaj? solidarnie z cz?onkami spó?dzielni, w?a?cicielami lokali nieb?d?cymi cz?onkami spó?dzielni lub osobami nieb?d?cymi cz?onkami spó?dzielni, którym przys?uguj? spó?dzielcze w?asno?ciowe prawa do lokali, osoby pe?noletnie stale z nimi zamieszkuj?ce w lokalu, z wyj?tkiem pe?noletnich zst?pnych pozostaj?cych na ich utrzymaniu, a tak?e osoby faktycznie korzystaj?ce z lokalu.
6^1. Odpowiedzialno?? osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza si? do wysoko?ci op?at nale?nych za okres ich sta?ego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6^2. Op?aty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, wnosi si? co miesi?c z góry do 10 dnia miesi?ca. Statut spó?dzielni mo?e okre?li? inny termin wnoszenia op?at, nie wcze?niejszy jednak ni? ustawowy.
6^3. Op?aty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, przeznacza si? wy??cznie na cele okre?lone w tych przepisach.
6^4. Spó?dzielnia jest obowi?zana, na ??danie cz?onka spó?dzielni, w?a?ciciela lokalu nieb?d?cego cz?onkiem spó?dzielni lub osoby nieb?d?cej cz?onkiem spó?dzielni, której przys?uguje spó?dzielcze w?asno?ciowe prawo do lokalu, przedstawi? kalkulacj? wysoko?ci op?at.
7. O zmianie wysoko?ci op?at spó?dzielnia jest obowi?zana zawiadomi? osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 3 miesi?ce naprzód na koniec miesi?ca kalendarzowego. Zmiana wysoko?ci op?at wymaga uzasadnienia na pi?mie.
7^1. W przypadku zmiany wysoko?ci op?at na pokrycie kosztów niezale?nych od spó?dzielni, w szczególno?ci energii, gazu, wody oraz odbioru ?cieków, odpadów i nieczysto?ci ciek?ych, spó?dzielnia jest obowi?zana zawiadomi? osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed up?ywem terminu do wnoszenia op?at, ale nie pó?niej ni? ostatniego dnia miesi?ca poprzedzaj?cego ten termin. Przepis ust. 7 zdanie drugie stosuje si?.
8. Cz?onkowie spó?dzielni, osoby nieb?d?ce cz?onkami spó?dzielni, którym przys?uguj? spó?dzielcze w?asno?ciowe prawa do lokali, oraz w?a?ciciele nieb?d?cy cz?onkami spó?dzielni mog? kwestionowa? zasadno?? zmiany wysoko?ci op?at bezpo?rednio na drodze s?dowej. W przypadku wyst?pienia na drog? s?dow? ponosz? oni op?aty w dotychczasowej wysoko?ci. Ci??ar udowodnienia zasadno?ci zmiany wysoko?ci op?at spoczywa na spó?dzielni.

Phoca PDF