

U S T A W A

z dnia ... 2019 r.

o kooperatywach mieszkaniowych

Art. 1. Ustawa określa zasady tworzenia i działania kooperatyw mieszkaniowych oraz zasady nabywania przez członków kooperatyw mieszkaniowych nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości.

Art. 2. Kooperatywa mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem co najmniej trzech osób fizycznych współdziałających ze sobą wyłącznie w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych poprzez realizację przedsięwzięcia polegającego na:

- 1) nabyciu nieruchomości gruntowej i wybudowaniu na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego albo
- 2) nabyciu nieruchomości gruntowej i wybudowaniu na niej co najmniej trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych albo
- 3) nabyciu budynku oraz przeprowadzeniu w nim robót budowlanych, po których zakończeniu będą się w nim znajdowały się co najmniej trzy samodzielne lokale mieszkalne w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2019 r. poz. 737)

– zwanego dalej „inwestycją mieszkaniową”.

Art. 3. Kooperatywa mieszkaniowa powstaje i działa na podstawie zawartego w formie pisemnej porozumienia wyrażającego wolę powstania kooperatywy, które określa:

- 1) nazwiska i imiona oraz adresy jej członków;
- 2) rodzaj inwestycji mieszkaniowej;
- 3) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej;
- 4) czas trwania porozumienia;
- 5) zasady finansowania inwestycji mieszkaniowej;
- 6) sposób prowadzenia spraw i podejmowania decyzji;
- 7) zasady reprezentacji;
- 8) zasady rozwiązania porozumienia;
- 9) zasady rozliczenia inwestycji mieszkaniowej.

Art. 4. Kooperatywa mieszkaniowa może również powstać i działać w formie spółki cywilnej, jeżeli sporządzona w formie pisemnej umowa spółki wyraża wolę powstania kooperatywy i określa:

- 1) nazwiska i imiona oraz adresy współników – członków kooperatywy mieszkaniowej;
- 2) rodzaj inwestycji mieszkaniowej;;
- 3) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej;
- 4) wkłady wnoszone przez każdego z członków kooperatywy mieszkaniowej oraz ich wartość;
- 5) udziały w zyskach i stratach;
- 6) zasady ponoszenia odpowiedzialności za zobowiązania;
- 7) sposób prowadzenia spraw i podejmowania decyzji;
- 8) zasady reprezentacji;
- 9) zasady wypowiedzenia udziału w spółce;
- 10) zasady rozwiązania spółki;
- 11) zasady rozliczenia inwestycji mieszkaniowej;
- 12) czas trwania spółki, jeżeli jest oznaczony.

Art. 5. Rada gminy może w drodze uchwały wskazać nieruchomości należące do gminnego zasobu nieruchomości przeznaczone do realizacji inwestycji mieszkaniowych przez kooperatywy mieszkaniowe, ustalając w tej uchwale:

- 1) wymagania dotyczące sposobu korzystania z tych nieruchomości oraz sankcje za ich nieprzestrzeganie;
- 2) warunki rozłożenia na raty ceny tych nieruchomości, w tym maksymalny okres ich spłaty, nie dłuższy niż 20 lat.

Art. 6. Sprzedaż nieruchomości, o której mowa w art. 5, następuje w drodze przetargu pisemnego ograniczonego.

Art. 7. 1. Cena nieruchomości, o której mowa w art. 5, może zostać zapłacona w całości albo rozłożona na raty.

2. Wierzytelność gminy w stosunku do nabywcy z tytułu rozłożenia ceny nieruchomości na raty podlega zabezpieczeniu, w tym przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.

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

4. Rada gminy może dopuścić w uchwale, o której mowa w art. 5, możliwość zastosowania stopy procentowej innej niż określona w ust. 3 i określić warunki jej stosowania.

5. W przypadku rozwiązania kooperatywy mieszkaniowej po dniu zakończenia inwestycji mieszkaniowej, rozłożona na raty niezapłacona część ceny nieruchomości podlega spłacie na dotychczasowych zasadach przez:

- 1) aktualnych właścicieli budynków mieszkalnych jednorodzinnych – w przypadku inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w art. 2 pkt 2;
- 2) wspólnotę mieszkaniową po wyodrębnieniu wszystkich lokali mieszkalnych objętych inwestycją mieszkaniową – w pozostałych przypadkach.

6. Przez dzień zakończenia inwestycji mieszkaniowej rozumie się:

- 1) dzień, w którym można przystąpić do użytkowania ostatniego budynku mieszkalnego objętego inwestycją mieszkaniową – w przypadku inwestycji mieszkaniowej, z którą związany jest obowiązek zawiadomienia, o którym mowa w art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.¹⁾), lub obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, o którym mowa w art. 55 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 2) dzień zakończenia robót budowlanych wskazany w protokole odbioru końcowego, o którym mowa w art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – w pozostałych przypadkach.

Art. 8. 1. W przypadku nabycia nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości na zasadach określonych w art. 5 - 7:

- 1) nieruchomość gruntowa objęta inwestycją mieszkaniową nie może być wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej;
- 2) w budynku objętym inwestycją mieszkaniową nie wyodrębnia się innych lokali niż lokale mieszkalne;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1276, 1496 i 1669 oraz z 2019 r. poz. 51, 630, 695 i 730.

- 3) nie dokonuje się zmiany sposobu użytkowania budynku objętego inwestycją mieszkaniową lub lokalu mieszkalnego w tym budynku lub ich części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie własnych potrzeb mieszkaniowych;
- 4) nie wynajmuje się budynku objętego inwestycją mieszkaniową lub lokalu mieszkalnego w tym budynku lub ich części innej osobie ani nie użycza tego budynku lub lokalu innej osobie, z wyjątkiem wynajęcia budynku lub lokalu mieszkalnego gminie.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, stawka czynszu najmu 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 bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2018 r. poz. 2321).

3. Ograniczenia, o których mowa w ust. 1, obowiązują do czasu całkowitej zapłaty ceny nieruchomości, przy czym nie krócej niż przez 10 lat od dnia zakończenia inwestycji mieszkaniowej.

Art. 9. Kooperatywa mieszkaniowa, która realizuje inwestycję mieszkaniową na obszarze rewitalizacji, jest interesariuszem rewitalizacji w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 oraz z 2019 r. poz. 730).

Art. 10. W przypadku gdy gmina planuje sprzedaż nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej przez kooperatywę mieszkaniową jako działanie stanowiące przedsięwzięcie rewitalizacyjne, wykazuje to w gminnym programie rewitalizacji, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Art. 11. W zakresie inwestycji mieszkaniowych członkowie kooperatywy mieszkaniowej w procesie budowlanym są inwestorem w rozumieniu art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Art. 12. Po zakończeniu inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w art. 2 pkt 1 albo 3, dokonuje się zniesienia współwłasności nieruchomości, ustanawiając na rzecz osób tworzących kooperatywę mieszkaniową odrębną własność lokali w drodze umowy, o której mowa w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, lub orzeczenia sądu znoszącego współwłasność tej nieruchomości.

Art. 13. W zakresie nieuregulowanym w przepisach niniejszej ustawy, do nabywania przez członków kooperatywy mieszkaniowej nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 i 2348 oraz z 2019 r. poz. 270, 492 i 801).

Art. 14. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Dorota Chlebosz
Dyrektor Departamentu Prawnego
w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju
/podpisano podpisem elektronicznym/