

Poznań 14 maja 2020r.

## **Uwagi Związku Miast Polskich**

### **Projekt ustawy o kooperatywach mieszkaniowych (wersja z dnia 9 kwietnia 2020 roku)**

#### **UWAGI OGÓLNE**

1. Propozycja wprowadzenie instytucji kooperatywy wydaje się być korzystna ze względu na umacnianie konkurencyjności, jednak kwestie udzielanego wsparcia finansowego powinny być w całości pozostawione w gestii gminy. Zwłaszcza, iż grupą wspieraną nie są osoby najbardziej potrzebujące wsparcia.
2. Model kooperatyw mieszkaniowych jako inwestycji przeznaczony jest dla grupy osób, dla których ta formuła nie będzie stanowiła wyzwania zaspokojenia najbardziej podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Nie będzie to też grupa osób zagrożonych wykluczeniem społecznym. Nie jest to zatem program ukierunkowany na pomoc mieszkaniową rozumiana *sensu stricto*. Brak w nich kryteriów np. dochodowych, jakie muszą spełniać kooperanci. Jest natomiast programem umożliwiającym gminie bardziej racjonalne gospodarowanie zasobem nieruchomości.
3. Projekt w jego obecnym kształcie wprowadza nowe rozwiązania, których skutki możliwe będą do analizy na etapie stosowania przy założeniu pozostawienia gminom elastyczności przy wdrażaniu projektów tej nowej formuły mieszkaniowej. Prawne uregulowanie koncepcji kooperatyw ma jednak szanse przyczynić się do jej spopularyzowania, a tym samym pozytywnie wpłynąć na rynek mieszkaniowy poprzez zwiększenie jego konkurencyjności.
4. Zgadza się z rozwiązaniami dotyczącymi powołania kooperatywy oraz umożliwienia realizacji inwestycji poprzez likwidację barier na etapie ubiegania się o finansowanie kredytowe w bankach, czy dostęp do nieruchomości gruntowych, w szczególności nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości. Są to rozwiązania wpisujące się w poszerzanie konkurencyjności na rynku mieszkaniowym.
5. Pozytywnie oceniamy również możliwość wykorzystania kooperatywy mieszkaniowej do aktywizacji terenów rewitalizacji.
6. Brak jednoznacznej definicji kooperatywy mieszkaniowej ze wskazaniem m.in. w jakim momencie przestaje istnieć utworzona kooperatywa.
7. Dla większej czytelności ustawy należałoby wskazać jasną definicję kooperatywy mieszkaniowej oraz informację do kiedy kooperatywa mieszkaniowa funkcjonuje. Jedynie z uzasadnienia do ustawy wynika wprost, że kooperatywa mieszkaniowa „wygasa” wraz z zakończeniem inwestycji i zawiązaniem wspólnoty (nie wynika to jednoznacznie z art. 18 „niezwłocznie po zakończeniu inwestycji mieszkaniowej ... ,

ustanawia się na rzecz członków kooperatywy mieszkaniowej odrębną własność lokali”).

8. Brak innych zachęt dla kooperatyw mieszkaniowych działających w zakresie inwestycji związanych z rewitalizacją, poza ułatwieniem ubiegania się o bonifikatę w ramach kosztów transakcji nabycia od gminy nieruchomości na realizację inwestycji. Ustawa powinna oferować szczególnie ułatwienia i zachęty w zakresie nieruchomości zabudowanych, leżących na obszarze rewitalizacji lub specjalnej strefy rewitalizacji, przeznaczonych do generalnego remontu. Szczególnie wyjątkowo powinny być potraktowane w tym zakresie nieruchomości zabytkowe.
9. Nabywanie nieruchomości przez kooperatywę ma odbywać się tylko z zasobu gminnego nieruchomości. Wykluczone zostały nieruchomości Skarbu państwa, z niezrozumiałych powodów.
10. Projekt ustawy o kooperatywach mieszkaniowych wprowadza nowe i ciekawe rozwiązanie systemowe, które wzbogaci wachlarz narzędzi polityki mieszkaniowej i umożliwi, w inny niż w dotychczas obowiązującej formie, uzyskanie własnego domu lub mieszkania. Stworzenie ram prawnych dla takiego instrumentu z pewnością poszerzy katalog dostępnych opcji i możliwości do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności. Wprowadzenie w życie takiej konstrukcji prawnej ukaże w praktyce, czy będzie to projekt atrakcyjny czy też niszowy, gdyż wymaga wdrożenia szeregu działań organizacyjnych, np. określenie szczegółowych zasad przeznaczenia działek gminnych pod inwestycje mieszkaniowe, co może spotkać się z dużym zainteresowaniem ze względu na ograniczony dostęp do gruntów w ramach granic administracyjnych miast, jak również finansowych i kredytowych.
11. Istotne będzie, aby rada gminy przyłożyła szczególną wagę do możliwości udzielania bonifikaty od ceny nieruchomości oraz szczegółowych zasad udzielenia bonifikaty. Zwracamy uwagę na brak uregulowania zasad udzielenia bonifikaty członkom kooperatywy nabywającym nieruchomości poza systemem ratalnym oraz obowiązkowego zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty w przypadkach analogicznych do przypadku realizacji prawa odkupu przez gminę zbytej nieruchomości (art. 11 ust. 1 ustawy). O ile art. 6 ust. 4 ustawy powołana na określenie przez Radę Gminy zasad zbycia nieruchomości poprzez możliwość skorzystania przez gminę z prawa odkupu i zastosowanie kar umownych, to pomija kwestię ustalenia zasad zwrotu równowartości bonifikaty w przypadku nie zrealizowania celu kooperatywy.
12. Najistotniejszym problemem dla kooperatyw będzie zorganizowanie finansowania. W momencie złożenia wniosku kredytowego niezbędne jest posiadanie Pozwolenia na budowę, do otrzymania którego wymagane jest oświadczenie o prawie dysponowania gruntem. Oznacza to, iż członkowie kooperatywy na moment wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę są zobowiązani być

- współwłaścicielami nieruchomości gruntowej lub posiadać od gminy oświadczenie właściciela nieruchomości o wyrażeniu zgody na zabudowę działki przez inwestora.
13. Ponadto problematyczną kwestią wydaje się także zabezpieczenie zaciąganego zobowiązania finansowego, bowiem może być wymagane od członków kooperatywy poręczenie kredytu np. przez gminę (konieczna uchwała rady gminy i ujęcie poręczenia w uchwale budżetowej gminy). Ponadto, po zabezpieczeniu się jednostki samorządu poprzez ustanowienie hipoteki na zbywanej nieruchomości (płatność w systemie ratalnym), uzyskanie finansowania z banku będzie trudniejsze z uwagi na zmniejszenie wartości przedmiotu zabezpieczenia (gruntu) z uwagi na ustanowioną już przez samorząd hipotekę.
  14. Ustawa nie precyzuje czy gmina traktowana jest jako podmiot sam w sobie, czy też szerzej obejmujący spółki miejskie powołane do realizacji określonych zadań w tym budowy mieszkań. O ile w przypadku gmin, które realizują politykę mieszkaniową za pośrednictwem jednostek budżetowych, nie stanowi to problemu, o tyle w przypadku spółek miejskich kwestia zarządzania lokalami przejmowanymi w ramach zapłaty ceny wydaje się być bardziej skomplikowane. Jeśli gmina zdecyduje się na taką formę aktywności – niezbędna będzie jednostka organizacyjna w ramach gminy, która będzie odpowiedzialna za zarządzanie tym mieniem (względnie nastąpi powierzenie zarządzania innemu podmiotowi np. spółce podległej jst.).
  15. Celem ustawy ma być aktywizacja i umożliwienie rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Jednak z uwagi na brak warunku nieposiadania innego tytułu do lokalu mieszkalnego może to powodować sytuację, w której członkami kooperatywy mogą być osoby posiadające prawo własności do innego lokalu mieszkalnego. Obecnie brak jest realnych możliwości weryfikacji, czy dana osoba posiada na terenie Polski inne nieruchomości (dom, mieszkanie). -
  16. Ustawa nie wskazuje co w sytuacji woli odstąpienia od umowy jednego z członków oraz odstąpienia i utraty wymaganego ustawą quorum.
  17. Czy gmina może wskazać kooperatywie termin maksymalny do realizacji inwestycji mieszkaniowej, tak jak przy prawie użytkownika wieczystego? Wówczas powinna być możliwość rozwiązania umowy lub rozwiązanie umowy powinno nastąpić z mocy prawa, a prawo własności przywrócone gminie bez odszkodowania.
  18. Treść projektu ustawy w wielu miejscach jest niekompatybilna z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, która jest podstawową ustawą regulującą zasady zbywania nieruchomości gminnych. -
  19. Projekt ustawy o kooperatywach przewiduje, że rada gminy będzie wyrażać zgodę na zbycie nieruchomości na rzecz kooperatyw, tymczasem z art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że gminnym zasobem gospodaruje organ wykonawczy (Prezydent). Podobnie w przypadku rozłożenia ceny na raty – projekt ustawy przewiduje, że rada gminy może wyrazić zgodę na rozłożenie ceny na raty,

gdy tymczasem w ustawie o gospodarce nie jest to kompetencja organu wykonawczego.

20. Projekt miesza w sobie tryby przetargowy i bezprzetargowy sprzedaży nieruchomości, powodując, że zasady sprzedaży nieruchomości na rzecz kooperatyw są nieczytelne.
21. Niezrozumiałe są zasady zaliczenia ceny lokalu/budynku na poczet ceny nabywanej nieruchomości lub nawet zaliczanie na poczet ceny sprzedaży czynszu najmu.
22. To powoduje, że gmina nie może racjonalnie oszacować wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości na rzecz kooperatyw. Podobnie art. 12 projektu ustawy o kooperatywach mówiący o ewentualnej bonifikacie dla członków kooperatywy, po spłacie przez nich  $\frac{2}{3}$  ceny sprzedaży.
23. Wydaje się, że projekt ustawy jest tworzony po to, by obywatele tworząc kooperatywy nabywali nieruchomości od gminy na preferencyjnych warunkach w celu wybudowania mieszkań (budynków jednorodzinnych) na własne potrzeby. Jednak projekt ustawy tego nie precyzuje. Wydaje się, że w świetle zaproponowanych przepisów projektu ustawy, możliwa do zaistnienia jest taka sytuacja, że członkowie kooperatywy nabędą na preferencyjnych warunkach grunty od gminy (na raty i z bonifikatą), a po wybudowaniu lokali/domów sprzedadzą je na wolnym rynku albo wynajmą, czerpiąc z tego dochód – wtedy podważony byłby sens całej inicjatywy.
24. Ostatecznie realizacja projektu ustawy jest dla gminy bardzo pracochłonna, skomplikowana i nie daje gminie żadnych korzyści, a wręcz odwrotnie – umniejsza wpływy do budżetu.
25. W przypadku zbycia nieruchomości na rzecz kooperatywy, sprawa po stronie organów gminy nie kończy się z chwilą podpisania aktu notarialnego – pojawiają się dodatkowe czynności związane z obsługą takiego klienta, mogą pojawić się problemy związane z niewywiązaniem się z umowy kooperatywy, śmierć członka kooperatywy przed realizacją projektu, kontrola ze strony gminy czy wszystkie warunki umowy z kooperatywą zostały spełnione itp.
26. Nie wprowadzono mechanizmu warunków skorzystania przez gminę z kupna lokalu (brak roszczenia o wykup lub wynajęcie lokalu).
27. Gmina, która zbywa nieruchomość na rzecz kooperatywy nie posiada roszczenia o nabycie lokalu /lokali bądź ich wynajęcia w przypadku zaliczenia na poczet ceny nieruchomości zbywanej z zasobu gminnego ceny lokalu (bądź należności czynszowej), który miałby być jej sprzedany lub wynajęty przez kooperatywę na rzecz gminy. Przewidziano zatem mechanizm potrącenia z ceny nieruchomości gruntowej zbywanej przez gminę ceny lokalu, który gmina miała by nabyć lub wynająć, ale nie odpowiada mu żadne roszczenie o wykup lub najem tego lokalu od kooperatywy mieszkaniowej. Prowadzić to może do sytuacji, w której gmina zaliczy na poczet ceny nieruchomości gruntowej zbywanej z zasobu gminnego cenę lokalu, który ma nabyć potencjalnie od kooperatywy, a z kolei ta finalnie nie wyrazi woli

sprzedaży przedmiotowego lokalu gminie. W rezultacie prowadzić to będzie do uszczuplenia dochodu po stronie gminy.

28. Projekt ustawy nadaje bardzo szerokie uprawnienia rady gminy (wykonuje w zasadzie te zadania, które leżą w gestii organu wykonawczego gminy). Lepszym rozwiązaniem byłoby przyjęcie, że rada gminy ustala zasady zbywania, zaś organ wykonawczy je realizuje dopasowując do danej sytuacji. Bądź rada gminy jedynie ogranicza się do wyrażenia zgody i wysokości bonifikat.
29. Z punktu widzenia interesu jednostki samorządu terytorialnego zaproponowane rozwiązania są ze zrozumiałych względów bardziej niepewne i ekonomicznie mniej korzystne, niż przewidziane w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w szczególności w zakresie uzyskania pełnej ceny sprzedaży przed zawarciem umowy, co ma miejsce w przypadku sprzedaży w drodze przetargu na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, odmiennie niż w przypadku projektu ustawy o kooperatywach mieszkaniowych. Przykładem jest uregulowane przepisu art. 9 projektu, który stanowi o możliwości zaliczenia określonych kwot na poczet ceny nieruchomości:
30. „Zaliczeniu na poczet ceny nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości z przeznaczeniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej przez członków kooperatywy mieszkaniowej może podlegać:
  - 1) cena lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego nabywanego przez gminę – w przypadku przeznaczenia niektórych lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych inwestycją mieszkaniową realizowaną na tej nieruchomości do sprzedaży gminie;
  - 2) należność z tytułu wynajęcia gminie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego objętego inwestycją mieszkaniową realizowaną na tej nieruchomości.”
31. W projekcie ustawy powinien znaleźć się zapis zobowiązujący członków kooperatywy do uregulowania w umowie kwestii odpowiedzialności za wady związane z realizacją inwestycji, które ujawnią się po wyodrębnieniu lokali. Co do zasady umowa kooperatywy dotyczy realizacji inwestycji, ustawodawca zatem nie wymaga, aby została uregulowana odpowiedzialność za wady, które ujawnią się po jej zakończeniu.
32. Obligatoryjność uregulowania tej kwestii w umowie kooperatywy mieszkaniowej czy umowie spółki cywilnej ułatwiłaby funkcjonowanie ewentualnej wspólnoty mieszkaniowej, która powstanie po wyodrębnieniu lokali.
33. Należy rozważyć możliwości lokalizacji w budynku lokalu użytkowego, będącego współwłasnością członków kooperatywy, z którego dochód będzie przeznaczony na finansowanie kooperatywy,

34. Według Kodeksu cywilnego prawo odkupu może być zastrzeżone tylko na 5 lat. Pytane, czy autorzy ustawy respektują to ograniczenie czy dla potrzeb tej ustawy ulega ono przedłużeniu?
35. Zdecydowanie preferowane powinny być małe domy wielorodzinne lub nawet ich zespoły. Osiedla domów jednorodzinnych nawet w zabudowie szeregowej pod kątem tworzenia nowych wspólnot mieszkańców są o wiele słabsze.
36. Nie powinno się całkowicie eliminować możliwości wprowadzania lokali usługowych w budynku. To sprzyja dobrej strukturze usług na osiedlu, pozwala działać niejako "dla otoczenia" i dodatkowo wzmacnia ekonomicznie kooperatywę.
37. Członków kooperatywy oprócz zaangażowania w budowę wspólnie mieszkań można zobowiązać do współtworzenia części wspólnych w postaci pomieszczeń wspólnych w budynku (rowerownia, suszarnia, itp.), części wspólnych na zewnątrz w postaci placu zabaw dla dzieci, siłowni zewnętrznych, terenów rekreacyjnych, itp.
38. W ustawie powinien znaleźć się zapis zobowiązujący członków kooperatywy do uregulowania w umowie kwestii odpowiedzialności za wady związane z realizacją inwestycji, które ujawnią się po wyodrębnieniu lokali.
39. Co do zasady umowa kooperatywy dotyczy realizacji inwestycji, ustawodawca zatem nie wymaga, aby została uregulowana odpowiedzialność za wady, które ujawnią się po jej zakończeniu. Obligatoryjność uregulowania tej kwestii w umowie kooperatywy mieszkaniowej czy umowie spółki cywilnej ułatwiłaby funkcjonowanie ewentualnej wspólnoty mieszkaniowej, która powstanie po wyodrębnieniu lokali.

## UWAGI SZCZEGÓŁOWE

### Art. 1

Projekt zakłada realizację przez członków kooperatywy mieszkaniowej przedsięwzięć mających na celu zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeb mieszkaniowych osób z nimi zamieszkujących. Brak wyraźnego wskazania, że kooperatywy mieszkaniowe mogą przeznaczać lokale lub budynki do sprzedaży lub wynajmu gminie. Brak regulacji ustawowych w tym obszarze, za wyjątkiem nieprecyzyjnego art. 9.

Użycie pojęcia nieostrego „osób zamieszkujących” z członkami kooperatywy. Określenie osoby zamieszkującej z członkiem kooperatywy jest niejasne i nieostre. Powodować to może problem w sytuacji, gdy początkowo spełniony jest taki wymóg, lecz podczas realizacji inwestycji taki warunek nie zostanie spełniony.

### Art. 1 pkt 2

W tym artykule pominięto zasób Skarbu Państwa. Oceniając możliwości działania ustawy i inicjatyw mieszkańców należy mieć na uwadze możliwość skorzystania z zasobu Skarbu Państwa. KZN jako instytucja realizująca budownictwo mieszkaniowe to inicjatywa odgórna, zaś kooperatywa ma być oddolna. Obie powinny mieć możliwość działania na jak najszerszym obszarze.

### Art. 3

#### Art. 3 ust 1

Po punkcie 2) proponujemy dodanie punktu 3 w brzmieniu:

„3) umowa spółki z o.o.+

Wiele kooperatyw krajach europejskich, w tym m.in. w Niemczech realizowanych jest w formule prawnej spółki z.o.o.

Zaletami tej formuły są:

- nadanie kooperatywie osobowości prawnej
- ograniczenie odpowiedzialności cywilnej kooperantów
- powszechne funkcjonowanie spółek z o.o. w obiegu prawnym i związane z tym większe zaufanie sektora bankowego dla takich inicjatyw

W przypadku zaakceptowania wprowadzenia formuły kooperatywy będącej spółką z.o.o proponujemy zawarcie w projekcie ustawy regulacji dotyczących umowy spółki. Proponujemy następującą treść tego przepisu:

„Umowa spółki z o.o. określa zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, jeżeli łącznie są spełnione następujące warunki:

1) stronami tej umowy są co najmniej 3 osoby fizyczne

2) wspólnym celem gospodarczym, do którego dążenia zobowiązuje strony ta umowa, jest realizacja inwestycji mieszkaniowej;

3) w tej umowie określono:

a) firmę i siedzibę spółki,

b) przedmiot działalności spółki,

c) wysokość kapitału zakładowego,

d) liczbę i wartość nominalną udziałów objętych przez poszczególnych wspólników,

e) czas trwania spółki

f) przedmiot planowanej inwestycji mieszkaniowej,

g) planowaną liczbę lokali mieszkalnych, a w przypadku inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w art.3 ust.2, również planowaną liczbę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które zostaną wybudowane w ramach tej inwestycji mieszkaniowej,

h) planowaną liczbę lokali niemieszkalnych,

4) tę umowę zawarto w formie aktu notarialnego

5) nazwa tej spółki zawiera określenie "kooperatywa mieszkaniowa"

2. Jeżeli zmniejszenie liczby stron umowy spółki z o.o. określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej nastąpiło wskutek śmierci jednej ze stron tej umowy, umowa spółki z o.o. zachowuje ważność.

Art. 3 ust 2

Treść art. 3 ust. 2. pkt. 1) nabycie nieruchomości gruntowej i wybudowanie na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz pkt. 3) nabycie prawa do gruntu z budynkiem oraz przeprowadzenie w tym budynku robót budowlanych, nasuwa pytanie: czy sformułowanie „budynek mieszkalny” nie będzie wykluczać możliwości wybudowania lub remontu więcej niż jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego?

Takie sformułowanie może spowodować brak możliwości stworzenia kooperatywy mieszkaniowej (składającej się z większej liczby członków), która planuje budowę lub remont więcej niż jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na jednej nieruchomości. Trudności mogłyby się pojawić w możliwości nabycia przez kooperatywę nieruchomości zabudowanej kilkoma budynkami wielorodzinnymi.

art. 3 ust. 2 pkt 2 i 3

Treść art. 3 ust. 2 pkt 2 i 3 projektu ustawy wymaga zmiany w taki sposób, aby z przepisu wynikało w sposób jednoznaczny, że w budynku mieszkalnym jednorodzinym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych, zgodnie z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego (art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane)

Z projektowanego nieprecyzyjnego przepisu można wysnuć wniosek, że w wyniku realizacji inwestycji mieszkaniowej powstałby budynek mieszkalny jednorodzinny,

w którym możliwe byłoby wydzielenie trzech lokali mieszkalnych (por. art. 3 ust. 2 pkt 3 projektu ustawy).

Art. 3 ust. 2 projektu ustawy o kooperatywach stanowi m.in., że przedmiotem inwestycji jest budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których łącznie będą się znajdowały co najmniej trzy lokale mieszkalne, jest niezgodny z art. 3 ustawy Prawo budowlane, który stanowi, że: przez budynek mieszkalny jednorodzinny - należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Brak definicji legalnej „budynku wielorodzinnego”. Brak definicji może powodować utrudnienie w interpretacji spełnienia warunków ustawowych.

#### **Art. 4**

art. 4 ust. 1

Zapis art. 4 opiniowanego projektu określa istotne postanowienia umowy kooperatywy mieszkaniowej. Zasadnym wydaje się rozszerzenie katalogu postanowień wskazanego w ust. 1:

- o zapisy dotyczące wielkości udziałów stron w majątku wspólnym w przypadku rozwiązania kooperatywy,
- o wielkość udziałów przypadających na poszczególnych członków kooperatywy we współwłasności nieruchomości stron kooperatywy mieszkaniowej.

Racjonalność takiego uzupełnienia wynika również w kontekście art. 8 projektu, który stanowi, że zbycie nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości z przeznaczeniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej przez członków kooperatywy mieszkaniowej następuje na rzecz wszystkich członków kooperatywy mieszkaniowej. Nie wiadomo w jakich częściach ma nastąpić nabycie nieruchomości przez członków kooperatywy - czy znajdą tu zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności? Brak też ewentualnego odesłania.

Art. 4 ust. 1.

Po punkcie 3) proponujemy dodanie p. 4 w brzmieniu::

„4) planowaną liczbę lokali niemieszkalnych w tym użytkowych, które zostaną wybudowane w ramach tej inwestycji.”

Wyłączenie możliwości realizacji lokali użytkowych z inwestycji prowadzonych przez kooperatywy jest niepotrzebnym ograniczeniem, hamującym ich rozwój. Po pierwsze w miastach miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego bardzo często stawiają wymóg powstania lokali użytkowych w parterach budynków wielorodzinnych.

Wykluczenie takiej możliwości w kooperatywach znacznie uszczupliłoby zasób nieruchomości możliwych do przeznaczenia pod ten cel. Doprowadziłoby również do wyprowadzenia kooperatyw na obszary peryferyjne, mniej zurbanizowane. Po drugie dysponowanie przez kooperatywę lokalem użytkowym, może pomóc jej sfinansować inwestycję, lub późniejsze jej utrzymanie. Po trzecie odpowiedni zasób lokali użytkowych na osiedlach pozytywnie wpływa na ofertę usług lokalnych i jakość zamieszkiwania. Po czwarte ustawa nie powinna tworzyć ograniczeń dla wyodrębniania innych niemieszkalnych lokali, uzupełniających strukturę budynku wielorodzinnego, jak garaże, zabudowane parkingi, pomieszczenia techniczne (np. węzeł cieplny, stacja transformatorowa itp.) Ustawa w dalszej części umożliwia powstanie w ramach kooperatyw mieszkaniowych lokali użytkowych jedynie w związku z działaniami rewitalizacyjnymi, co stanowi w naszej opinii zbędne ograniczenie.

art. 4 ust. 1 pkt 6 i art.4 ust. 5

Odroczenie zapłaty ceny sprzedaży oraz ryzyko finalnego jej otrzymania przez podmiot publiczny wynika już z oceny skutków regulacji zarysowanej przez samych przygotowujących projekt. Zwraca się w niej uwagę, iż wskazany na pierwszym miejscu jako atut kooperatyw mieszkaniowych obniżony koszt realizacji inwestycji jest zarazem jego potencjalną słabością z uwagi na ryzyko przekroczenia założonych kosztów ze względu na brak fachowego przygotowania osób je realizujących. Autorzy projektu przyznają też, że warunkiem realizacji przedsięwzięcia jest posiadanie przez członków kooperatywy odpowiednich zasobów finansowych.

W praktyce nie można jednak wykluczyć wycofania się członków kooperatywy z powodu np. utraty środków na kontynuowanie inwestycji, co naraża powodzenie przedsięwzięcia, ale i możliwość uzyskania przez gminę ceny sprzedaży.

Zbycie nieruchomości publicznych w przetargu charakteryzuje się tym, że zapłata ceny następuje przed zawarciem umowy, w tym przypadku trudno byłoby zaliczyć kwoty np. dotyczące ceny lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego nabywanego przez gminę, skoro obiekty te jeszcze nie powstały i brak możliwości określenia ich wartości.

Wsparcie tego typu budownictwa musi odbywać się z zachowaniem przepisów gospodarowania mieniem publicznym, w tym zasad prawidłowej gospodarki. Sami autorzy projektu sygnalizują obszary kolizji z innymi regulacjami stwierdzając, że „możliwość wspierania kooperatyw ze środków publicznych jest ograniczona, m.in. przepisami dotyczącymi pomocy publicznej i przepisami dotyczącymi zadań samorządu terytorialnego.” Kwestie te stanowią zagadnienia prawne. Niemniej proponowane rozwiązania mogą stwarzać uprzywilejowane możliwości nabywania nieruchomości publicznych dla określonych osób.

Ponadto kwestia wyegzekwowania ceny sprzedaży nie została w projekcie określona precyzyjnie. Wskazane zostały zasady ponoszenia odpowiedzialności za „zobowiązania” i „zobowiązania związane z realizacją inwestycji mieszkaniowej” (art. 4 ust. 1 pkt 6 ust. 5),

nasuwa się wątpliwość, czy dotyczy to także odpowiedzialności z tytułu zapłaty ceny nieruchomości.

Art. 4 ust. 3 (oraz art. 5 ust. 2)

Zapis budzący wątpliwość, czy w razie śmierci członka kooperatywy mieszkaniowej jego zobowiązania może przejąć spadkobierca (np. żona po śmierci męża)? Czy też musiałaby zostać zawiązana nowa kooperatywa? Czy takie ustalenia powinny znaleźć się w umowie kooperatywy?

Definicja kooperatywy. Zgodnie z projektem ustawy kooperatywy stronami mieszkaniowej są co najmniej 3 osoby fizyczne- czy to oznacza, że stronami umowy mogą być np. mąż + żona+ syn?

Określenie, że umowa musi obywać się zawarta przez co najmniej trzy osoby fizyczne powoduje, że małżeństwo liczone jest jako dwie osoby - czy taki był zamiar ustawodawcy?

Wątpliwości budzi też, dlaczego kooperatywa to co najmniej 3 osoby, zespół dwóch osób fizycznych został wykluczony. Z jakiego powodu?

Art. 4 ust. 4 i analogiczny art. 5 ust.2

Brakuje wskazania skutków zmniejszenia liczby minimalnej ilości stron umowy będącej podstawą powołania kooperatywy mieszkaniowej w innym przypadku niż śmierć - np. w wyniku odstąpienia od umowy powodującego, że ilość członków kooperatywy mieszkaniowej została ograniczona do dwóch lub jednego.

Nie wydaje się bowiem prawidłowym wnioskowanie a contrario z zapisu art. 4 ust. 4 lub art. 5 ust. 2 i przyjęcie domyślnie skutku nieważności umowy w przypadku zmniejszenia liczby członków kooperatywy poniżej 3 w wyniku odstąpienia/odstąpień od umowy.

Nie przewidziano żadnych rozwiązań przymuszających kooperatywę mieszkaniową do ustalenia jej składu osobowego w przypadku śmierci jednego z członków.

Brak takiej regulacji może spowodować zupełnie niepotrzebne i czasochłonne przerzucanie na organy administracji publicznej czynności zmierzających do ustalenia następstwa prawnego po zmarłym członku kooperatywy mieszkaniowej a także ryzyko prowadzenia postępowań nadzwyczajnych (wznowienie postępowania, postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji).

## **Art. 5**

art. 5 ust. 2 (wraz z art. 4 ust.4)

Konieczność zweryfikowania założeń ważności i trwałości koncepcji kooperatywy mieszkaniowej - zgodnie z art. 4 ust. 4 projektu ustawy - jeżeli zmniejszenie liczby stron umowy kooperatywy mieszkaniowej nastąpiło wskutek śmierci jednej ze stron tej umowy,

umowa kooperatywy mieszkaniowej zachowuje ważność. Zgodnie z art. 5 ust. 2 projektu ustawy - Jeżeli zmniejszenie liczby stron umowy spółki cywilnej określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej nastąpiło wskutek śmierci jednej ze stron tej umowy, umowa spółki cywilnej zachowuje ważność.

Z powyższego wynika, że w okresie od śmierci członka kooperatywy mieszkaniowej (funkcjonującej na podstawie umowy kooperatywy mieszkaniowej albo na podstawie umowy spółki cywilnej) aż do czasu określenia zgodnie z przepisami prawa następcy prawnego tj. osoby (w praktyce najczęściej więcej niż jednej osoby), która stała się członkiem kooperatywy mieszkaniowej na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu (stwierdzenie nabycia spadku, dział spadku, zniesienie współwłasności w przypadku ustania wspólności majątkowej małżeńskiej wskutek śmierci jednego z małżonków) bądź na podstawie zarejestrowanego notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia i zawarcia umowy działu spadku lub umowy zniesienia współwłasności (w przypadku ustania wspólności majątkowej małżeńskiej wskutek śmierci jednego z małżonków) wskazanie wszystkich członków kooperatywy mieszkaniowej będzie niemożliwe.

Ponadto spadkobiercą osoby fizycznej – członka kooperatywy mieszkaniowej może stać się osoba prawna a zgodnie z art. 2 projektu ustawy członkiem kooperatywy mieszkaniowej może być tylko osoba fizyczna.

Jednocześnie w projekcie ustawy nie przewidziano obowiązku dołączenia do wniosku o pozwolenie na budowę przez takiego zbiorowego inwestora umowy kooperatywy mieszkaniowej bądź umowy spółki cywilnej, określającej zasady współdziałania członków kooperatywy, co oznacza, że wystarczające będzie złożenie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane a powyżej opisane problemy mogą wyjść na jaw w toku postępowania administracyjnego, w sprawie pozwolenia na budowę bądź w toku realizacji inwestycji.

## **Art. 6**

### **Art. 6 ust. 1**

Rada Gminy nie powinna mieć uprawnień do podejmowania decyzji o zbyciu, lecz tylko co do zakresu bonifikat oraz udzieleniu zgody na zbycie.

Co do zasady mieniem gospodaruje wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Jest to jego wyłączna kompetencja a nie rady gminy. Stąd to po stronie organu wykonawczego powinna leżeć wyłączna kompetencja do podjęcia decyzji o zbyciu. Rada gminy mogłaby tylko wyrażać zgodę na takie zbycie.

### **art. 6 ust. 3**

W zakresie regulacji związanych z rozliczeniem ceny sprzedaży i możliwością rozłożenia jej spłaty na raty okres 20 – letni wydaje się być zbyt długi

W świetle pozbywania się z zasobu gminy majątku zasadne jest zabezpieczenie szybszego uzyskania zapłaty i optymalnego okresu zakończenia spłaty, w przypadku rozłożenia ceny nabycia na raty, poprzez rozłożenie spłaty w okresie raczej 10-15 lat. Zagadnienie to, podobnie jak kwestia skorzystania z prawa odkupu nieruchomości przez gminę, pozostawione zostało do regulacji indywidualnej w uchwale podejmowanej przez radę miasta, w której definiowane będą narzędzia realizacji tego prawa i kontroli wykonania inwestycji.

art. 6 ust. 4

Brak określenia możliwości stosowania bonifikat, także o których mowa w art. 12.

W zasadach zbywania nieruchomości rada gminy powinna określić możliwość stosowania lub nie bonifikat przy sprzedaży (również w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty, szczególnie, że zgodnie z art. 12 wnioski o udzieleniu bonifikaty składa się do organu wykonawczego).

Art. 6 ust. 4 pkt 1

Należy rozważyć doprecyzowanie zapisu.

Należy rozważyć doprecyzowanie zapisu o elementy wskazane w uzasadnieniu do ustawy: tj. wymagania wynikające z potrzeb gminy (w tym rozwojowych, przestrzennych, estetycznych itp.) - bardziej pozytywny odbiór zapisu.

Art. 6 ust. 4 pkt 1a

Prawo odkupu – ustalenie wartości nieruchomości w przypadku np. niezrealizowania inwestycji w całości albo niezgodnej z prawem itp. Ustalenie po jakiej cenie gmina miałaby odkupić nieruchomość, jeżeli na nieruchomości zostanie np. rozpoczęta inwestycja i nie zostanie zakończona, albo będzie zakończona, ale nie będzie budynek oddany do użytku. Wówczas wystąpią okoliczności, iż wartość nakładów może przewyższyć wartość gruntu.

## **Art. 6 i 7**

art. 6 ust. 2 i art. 7

Projekt przesłanej regulacji prawnej, zawiera instrumenty sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu nieznanie ustawie o gospodarce nieruchomościami (ograniczenia podmiotowe uczestników przetargu, odejście od zasady zapłaty ceny uzyskanej w wyniku przetargu przed podpisaniem aktu notarialnego sprzedaży, zaliczenia należności na poczet ceny, bonifikaty).

Ocena proponowanych rozwiązań w zakresie praktycznej weryfikacji, czy istotnie stymulować będą zrzeczanie się osób w celu zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych, będzie możliwa po ich wdrożeniu. Jednakże z punktu widzenia interesu jednostki samorządu terytorialnego zaproponowane rozwiązania są ze zrozumiałych

względów bardziej niepewne i ekonomicznie mniej korzystne, niż przewidziane w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w szczególności w zakresie uzyskania pełnej ceny sprzedaży przed zawarciem umowy, co ma miejsce w przypadku sprzedaży w drodze przetargu na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, odmiennie niż w przypadku projektu ustawy o kooperatywach mieszkaniowych.

W art. 6 proponujemy rozszerzenie formy przetargów o przetarg ustny ograniczony - licytację"

Zespół domków jednorodzinnych z definicji powinien być wyłączony jako kooperatywa. To powinny być małe domy wielorodzinne. Wtedy można stosować różne formy przetargu, a pisemny rozisać tam, gdzie bardzo nam zależy na architekturze (tak jak dotychczas). Przy słabej definicji kooperatyw przetarg pisemny pozwoli wyżej wartościować te wielorodzinne.

Propozycja rozszerzenia w ustawie możliwości sprzedaży nieruchomości "pod kooperatywy" o tryb przetargu ograniczonego ustnego wynika z umożliwienia jej zdecydowania o trybie przetargu.

Być może jeśli ustawa określi zasady sprzedaży gruntów pod kooperatywy, uchwała rady gminy powinna doprecyzować zasady, to przetarg ustny ograniczony wystarczy do wybrania najkorzystniejszej oferty. Aktualne pozostaje pytanie, czy jeżeli ustawa zostanie uchwalona w kształcie takim, że kooperatywą będą już 3 domki w zabudowie wolnostojącej, to czy musimy dokonywać wyboru najkorzystniejszej oferty tylko mając przed sobą koncepcję architektoniczną?

## **Art. 7**

Art. 7 ust. 1. Proponujemy następującą treść przepisu:

„1. W przetargu, o którym mowa w art. 6 ust. 2, mogą uczestniczyć wyłącznie osoby fizyczne, które oświadczają o woli uczestnictwa w kooperatywie mieszkaniowej. Zawarcie umowy kooperatywy lub innej umowy określonej w ustawie następuje po rozstrzygnięciu przetargu, a przed podpisaniem umowy kupna sprzedaży-nieruchomości.”

Aby przystąpić do przetargu, osoby fizyczne powinny stać się członkami kooperatywy, a więc zawrzeć umowę kooperatywy lub inną formę umowy określoną w ustawie. Należy przypomnieć, że ustawa słusznie nakłada wymóg zawarcie umowy kooperatywy w formie aktu notarialnego. Prowadzi to do sytuacji, gdy kilka grup osób fizycznych musi zawrzeć umowę kooperatywy by przystąpić do przetargu na daną nieruchomość. Proponujemy wymóg zawięzania umowy kooperatywy postawić przed zawarciem umowy kupna sprzedaży-nieruchomości, a nie przed przystąpieniem do przetargu. W tym celu proponujemy do artykułu 7 ust. 1 punkt 2 dodać podpunkt 3:

Art. 7 ust. 1. pkt 2

Proponuje się dodanie podpunktu 3) w następującym brzmieniu::

„3) oświadczenie woli osób fizycznych o wspólnym przystąpieniu do zawiązania kooperatywy mieszkaniowej, na nieruchomości stanowiącej przedmiot przetargu.”

### **Art. 7 i art.12**

Przetarg, o którym mowa w projekcie ustawy o kooperatywach mieszkaniowych jest ukierunkowany na upowszechnienie samodzielnego zaspakajania potrzeb mieszkaniowych natomiast przetarg w ustawie o gospodarce nieruchomościami na uzyskanie jak najwyższej ceny lub wybór najkorzystniejszej oferty (art. 40 ust. 2 ugn). Bonifikata od ceny nieruchomości przewidziana w art. 12 projektu jest narzędziem preferencyjnym dla nabywcy zachęcającym do zawiązywania kooperatyw mieszkaniowym, które zarazem relatywnie obniża dochody gminy ze sprzedaży.

Odmienność założeń obydwu regulacji nasuwa wątpliwość co do możliwości ich uzupełniającego stosowania.

Nastawione na osiągnięcie innych celów przetargi przewidziane w projekcie ustawy o kooperatywach mieszkaniowych (rozszerzenie branży budownictwa mieszkaniowego o stowarzyszone podmioty budujące na własne potrzeby) oraz w ustawie o gospodarce nieruchomościami (maksymalizacja dochodu do budżetu gminy ze sprzedaży nieruchomości) oraz wskazane przez autorów projektu obszary kolizji z normami innych aktów prawnych – skłaniają do opinii, że projekt ustawy o kooperatywach mieszkaniowych, w jego obecnym kształcie, wprowadza nowe rozwiązania, których skutki będą możliwe do analizy na etapie stosowania, przy założeniu pozostawienia gminom elastyczności przy wdrażaniu tych projektów.

Elementem oferty powinna być zawarta przez członków kooperatywy umowa.

### **Art. 8**

Rozszerzenie, podobnie jak w art. 4 ust 1, o zapisy dotyczące:

- 1) wielkości udziałów stron w majątku wspólnym w przypadku rozwiązania kooperatywy,
- 2) wielkości udziałów przypadających na poszczególnych członków kooperatywy we współwłasności nieruchomości stron kooperatywy mieszkaniowej.

Racjonalność takiego uzupełnienia wynika treści art. 8, który stanowi, że zbycie nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości z przeznaczeniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej przez członków kooperatywy mieszkaniowej następuje na rzecz wszystkich członków kooperatywy mieszkaniowej. Nie wiadomo w jakich częściach ma nastąpić nabycie nieruchomości przez członków kooperatywy - czy znajdą tu zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności? Brak też ewentualnego odesłania.

Zapis tego artykułu budzi wątpliwości, należy go doprecyzować, bowiem nie jest oczywiste czy zbycie nieruchomości na rzecz członków kooperatywy następuje w równych udziałach czy też np. w zależności od wielkości mieszkań przez nich utworzonych w ramach inwestycji.

Proponuje się następujące brzmienie art. 8:

„Art. 8. Zbycie nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości z przeznaczeniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej przez członków kooperatywy mieszkaniowej następuje na rzecz wszystkich członków kooperatywy mieszkaniowej lub na rzecz zawiązanej przez nich spółki z o.o.”

W naszej ocenie ułatwi to kooperatywie ubieganie się o kredyt i prowadzenie spraw kooperatywy, np. inwestycji, inwestorem będzie kooperatywa jako całość a nie wszyscy kooperanci jako osoby fizyczne, pozwoli to także na zmniejszenie osobistego ryzyka finansowego kooperantów w przypadku wyboru formuły spółki z.o.o.

#### **Art.9**

Art. 9 projektu stanowi, że zaliczeniu na poczet ceny nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości z przeznaczeniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej przez członków kooperatywy mieszkaniowej może podlegać:

- cena lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego nabywanego przez gminę - w przypadku przeznaczenia niektórych lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych do sprzedaży gminie
  - należność z tytułu wynajęcia gminie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego objętego inwestycją mieszkaniową realizowaną na tej nieruchomości,
- W tym kontekście ustawodawca nie wskazuje w jakim czasie następuje ustalenie, że w ramach kooperatywy mieszkaniowej powstaną lokale lub domy jednorodzinne przeznaczone do sprzedaży gminie, a gmina je nabędzie i na jakich warunkach. Użyte stwierdzenie o zaliczeniu na poczet ceny nieruchomości zbywanej sugeruje, że takie postanowienia powinny zostać podjęte przed zbyciem nieruchomości przez gminę członkom kooperatywy mieszkaniowej.

Jeśli celem ustawodawcy jest dopuszczenie możliwości nabycia przez gminę lokalu lub budynku po ich wybudowaniu przez członków kooperatyw mieszkaniowej, to należałoby uzupełnić regulacje projektu o zapisy dotyczące rozliczenia zobowiązań z tytułu ceny nabycia nieruchomości gminnej przez członków kooperatywy mieszkaniowej oraz ceny nabycia przez gminę lokalu lub domu jednorodzinnego zrealizowanego w ramach kooperatywy mieszkaniowej.

Zastanawiające jest w jaki sposób na etapie zbywania nieruchomości na rzecz kooperatywy miałyby zostać ustalona cena nabycia lokalu przez gminę. W naszej ocenie powinna to być wartość rynkowa. W momencie nabywania nieruchomości przez kooperatywę lokal jeszcze nie istnieje więc w jaki sposób go wycenić, ponadto od momentu zbycia nieruchomości na rzecz kooperatywy do chwili nabycia lokalu przez gminę może minąć dłuższy czas a ceny rynkowe mogą się w tym czasie zmienić.

Artykuł ten przewiduje także zaliczenie na poczet ceny nabycia nieruchomości - należność z tytułu wynajęcia gminie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego objętego inwestycją mieszkaniową realizowaną na tej nieruchomości. Nie jest jasne, w jaki sposób ta należność miałyby zostać ustalona (czy jest to suma czynszów miesięcznych?).

Zaliczeniu na poczet ceny nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości z przeznaczeniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej przez członków kooperatywy mieszkaniowej może podlegać:

- cena lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego nabywanego przez gminę - w przypadku przeznaczenia niektórych lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych do sprzedaży gminie;
- należność z tytułu wynajęcia gminie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego objętego inwestycją mieszkaniową realizowaną na tej nieruchomości.

W tym kontekście ustawodawca nie wskazuje w jakim czasie następuje ustalenie, że w ramach kooperatywy mieszkaniowej powstaną lokale lub domy jednorodzinne przeznaczone do sprzedaży gminie, a gmina je nabędzie i na jakich warunkach- to samo odnosi się do wynajmu lokali gminie. Użyte stwierdzenie o zaliczeniu ceny lokalu albo należności z tytułu wynajmu na poczet ceny nieruchomości zbywanej sugeruje, że takie postanowienia powinny zostać podjęte przed zbyciem nieruchomości przez gminę członkom kooperatywy mieszkaniowej.

Jeśli celem ustawodawcy jest dopuszczenie możliwości nabycia przez gminę albo wynajęcia lokalu lub budynku, po ich wybudowaniu przez członków kooperatywy mieszkaniowej, to należałoby uzupełnić regulacje projektu o szczegółowe rozwiązania dotyczące rozliczenia zobowiązań z tytułu ceny nabycia nieruchomości gminnej przez członków kooperatywy mieszkaniowej oraz ceny nabycia albo należności z tytułu wynajęcia przez gminę lokalu lub domu jednorodzinnego zrealizowanego w ramach kooperatywy mieszkaniowej.

Brak informacji dot. sposobu ustalenia ceny lub sposobu rozliczenia ceny lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego nabywanego przez gminę.

Wątpliwość budzi fakt, że w art. nie odwołano się do regulacji wskazanych w równoległej procedowanej ustawie o rozliczaniu ceny lokali w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości. Nie wskazano zasad zaliczenia na poczet ceny

nieruchomości ceny lokalu/budynku w przypadku przeniesienia własności na gminę lub czynszu w przypadku wynajęcia, np. jaki okres czasu przy najmie ma być brany pod uwagę przy naliczeniu wartości należności z tytułu wynajęcia na poczet transakcji sprzedaży nieruchomości. Wątpliwość budzi opisana w ust. 1 konstrukcja, z której wynika, że zaliczeniu na poczet ceny nieruchomości (a więc transakcji sprzedaży przez gminę na rzecz kooperatywy mieszkaniowej), podlega cena lokalu/budynku realizowanego na tej nieruchomości do sprzedaży gminie (kolejna transakcja dotyczy tej samej materii i stron?).

Art. 9 ust. 1. pkt 1 i 2

Proponuje się następujące brzmienie:

„1) cena lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu użytkowego nabywanego przez gminę – w przypadku przeznaczenia niektórych lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokalu / lokali użytkowych objętych inwestycją mieszkaniową realizowaną na tej nieruchomości do sprzedaży gminie; 2) należność z tytułu wynajęcia gminie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu użytkowego objętego inwestycją mieszkaniową realizowaną na tej nieruchomości.”

Zasadnicze uzasadnienie dopuszczenia do powstania lokali użytkowych w ramach kooperatyw mieszkaniowych przedstawiono w komentarzu do Art. 4 ust. 1. W tym miejscu należy dodać, że dzięki tym zapisom, gmina może pozyskać do swojego zasobu lokal w celu realizacji pożądaných na obszarze funkcji (klub osiedlowy, świetlica środowiskowa, żłobek itp.), bez konieczności prowadzenia zasobochłonnego procesu inwestycyjnego.

art. 9 ust. 1 pkt 1 i 2

Odroczenie zapłaty ceny sprzedaży oraz ryzyko finalnego jej otrzymania przez podmiot publiczny wynika już z oceny skutków regulacji zarysowanej przez samych przygotowujących projekt.

W ocenie skutków regulacji zwraca się uwagę, iż wskazany na pierwszym miejscu jako atut kooperatyw mieszkaniowych obniżony koszt realizacji inwestycji jest zarazem jego potencjalną słabością z uwagi na ryzyko przekroczenia założonych kosztów ze względu na brak fachowego przygotowania osób je realizujących. Autorzy projektu przyznają też, że warunkiem realizacji przedsięwzięcia jest posiadanie przez członków kooperatywy odpowiednich zasobów finansowych. W praktyce nie można jednak wykluczyć wycofania się członków kooperatywy z powodu np. utraty środków na kontynuowanie inwestycji, co naraża powodzenie przedsięwzięcia, ale i możliwość uzyskania przez gminę ceny sprzedaży. W aktualnym stanie prawnym zbycie nieruchomości publicznych w przetargu charakteryzuje się tym, że zapłata ceny następuje przed zawarciem umowy, w tym więc przypadku trudno byłoby zaliczyć na poczet ceny kwoty np. dotyczące ceny lokalu

mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego nabywanego przez gminę, skoro obiekty te jeszcze nie powstały i brak możliwości określenia ich wartości.

Art. 9 ust. 1 pkt 2

Mowa jest o należności z tytułu wynajęcia lokalu, lecz nie określono o jakim okresie najmu jest mowa. Żeby dokonać zaliczenia na poczet ceny zbycia konieczne jest dokładne określenie tej wartości.

Art. 9 ust.2

Najem lokalu gminie W przypadku wynajęcia gminie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego objętego inwestycją mieszkaniową stawka najmu naliczonego gminie nie może przekroczyć stawki czynszu najmu określonego w art. 7c (...) (tj. Art. 7c. W przypadku, gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2, czynsz za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego utworzonego z udziałem gminy albo związku międzygminnego nie może przekraczać, w skali roku, 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

Gmina realizując zadania własne, zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów (...) pobiera czynsz w wysokości 3% stawki odtworzeniowej, natomiast w projekcie ustawy o kooperatywach zaproponowano zapis odwołujący się do możliwości oddania gminie w najem lokalu, gdzie stawka czynszu jest na poziomie do 4 % wartości odtworzeniowej. Wobec takiej rozbieżności można wysnuć stwierdzenie, iż gmina traci, ponieważ sama realizując zadania własne nie może podnająć za 4 % wartości odtworzeniowej, tylko za maksymalnie 3 % stawki.

Dodatkowo można zauważyć niezgodność proponowanego projektu ustawy o kooperatywach (...) z ustawą o ochronie praw lokatorów (...), ponieważ ustawodawca, w art. 21 c u.o.p.l. umożliwił gminie weryfikację spełniania przez najemcę, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu (w umowach zawartych po 21.04.2019) i w przypadku przekroczenia ustalonych w uchwale rady gminy kryteriów dochodowych, możliwość podniesienia stawki czynszu do 8 % stawki odtworzeniowej. W związku z tym występuje rozbieżność pomiędzy art. 9 ust. 2 projektu ustawy, gdzie gminie oferuje się najem za max. do 4% stawki odtworzeniowej, a gmina może podnająć za stawkę czynszu do 8% wysokości stawki odtworzeniowej (zysk gminy o 4 %).

Art. 9 ust. 2.

Proponuje się następujące brzmienie:

„2. W przypadku wynajęcia lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu użytkowego objętego inwestycją mieszkaniową gminie 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 bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2020 r. poz. 508).”

#### **Art. 10.**

Art. 10 ust. 2. Proponujemy następujące brzmienie:

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

Proponujemy pozostawienie decyzji co do rozkładu rat za zakup nieruchomości radzie gminy. Dzięki temu gmina może aktywniej tworzyć zachęty dla zawiązywania kooperatyw. (np. przez odroczenie w spłacie rat na okres po zakończeniu prac budowlanych.)

Art. 10 ust. 3

Wątpliwości wzbudza kwestia zapłaty pierwszej raty. Proponowane przepisy nie są przejrzyste.

Nie zostało precyzyjnie określone czy poprawnym rozwiązaniem jest zobligowanie kupującego do uiszczenia pierwszej raty należności przed dniem zawarcia umowy? Nie rozstrzygnięto, co w sytuacji, kiedy z jakiś przyczyn ostatecznie nie dojdzie do jej zawarcia? Przepis wymaga korekty.

Art. 10 ust. 4 i 5

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

Rada gminy określając zasady, o których mowa w art. 6 ust. 4, może określić niższą stopę procentową niż stopa procentowa, o której mowa w ust. 4, oraz warunki jej stosowania. Z punktu widzenia interesów gminy oprocentowanie bardzo niskie a może być tylko niższe. UGN zakłada przy ratach też oprocentowanie. Rozłożona na raty niezapłacona część ceny nieruchomości podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, ale może być inna (wyższa również).

## **Art. 11**

Art. 11 ust.1 pkt. 1) niezakończenia inwestycji mieszkaniowej lub wykorzystania nieruchomości niezgodnie z celem.

Należy doprecyzować w ustawie termin zakończenia inwestycji mieszkaniowej a następnie dopisać „niezakończenia inwestycji mieszkaniowej w terminie ... lub wykorzystania nieruchomości niezgodnie z celem.

Bez doprecyzowania terminu zakończenia inwestycji mogą pojawić się trudności w odkupie nieruchomości przez gminę.

art. 11 ust. 2 pkt 2

Zasadne byłoby wykreślenie pkt 2 w ust. 2 art. 11 przy pozostawieniu treści oznaczonej w projekcie jako pkt 1 (w ust. 2 art. 11), ponieważ wątpliwe jest uznanie za zakończenie inwestycji mieszkaniowej dnia zakończenia robót budowlanych wskazanego w protokole odbioru końcowego, w rozumieniu art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Zgodnie z art. 3 pkt 13 ustawy – Prawo budowlane - *Ileokroć w ustawie jest mowa o dokumentacji budowy należy przez to rozumieć pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, w miarę potrzeby, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, operaty geodezyjne i książkę obmiarów, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu - także dziennik montażu.* W art. 3 pkt 13 nie ma definicji pojęcia „protokołu odbioru końcowego”, lecz jest definicja „dokumentacji budowy”, na którą składają się protokoły odbiorów końcowych, a nie protokół odbioru końcowego.

Zupełnie wystarczające i spójne z przepisami ustawy – Prawo budowlane byłoby pozostawienie jedynie części art. 11 ust. 2 tj. pkt 1 – wówczas zakończeniem inwestycji mieszkaniowej byłby dzień, 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 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.), 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.

Nigdzie w projekcie nie jest jednoznacznie wskazany maksymalny termin realizacji inwestycji.

Zgodnie z art. 11, w stosunku do nieruchomości zbytej z gminnego zasobu nieruchomości z przeznaczeniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej przez członków kooperatywy mieszkaniowej gminie przysługuje prawo odkupu w przypadku:

1) niezakończenia inwestycji mieszkaniowej lub wykorzystania nieruchomości niezgodnie z celem (...).

## **Art. 12.**

Art. 12 ust. 1. Zapis jest nieprecyzyjny.

Treść przepisu sugeruje, że bonifikata możliwa będzie tylko w przypadku transakcji zawartych w oparciu o płatność ratalną. Jeśli taki był zamiar ustawodawcy, dziwi wykluczenie z możliwości uzyskania bonifikaty właścicieli lokali/budynków, którzy nie rozkładali płatności na raty.

Art. 12. ust. 2

Wątpliwości budzą zapisy dotyczące wsparcia finansowego udzielanego przez gminę. O ile możliwość rozłożenia ceny nieruchomości zakupionej przez członków kooperatywy na raty została pozostawiona w gestii rady gminy (art.6), o tyle kwestia udzielenia bonifikaty od ceny nieruchomości (art. 12), po spełnieniu ustawowych warunków, staje się obowiązkiem gminy, a nie jej decyzją. Bonifikata ta wynosi sztywno 1/3 ceny nieruchomości i gmina nie może jej w żaden sposób kształtować, czyli przy spełnieniu warunków określonych w przepisie udzielenie bonifikaty jest obligatoryjne w mojej ocenie bonifikata zawsze powinna być udzielana fakultatywnie.

Do rozstrzygnięcia pozostaje, jaki organ powinien mieć uprawnienie do udzielania bonifikaty.

Jednoczesne według proponowanych zasad, rozłożenie na raty spłaty wiąże się z udzieleniem bonifikaty. Te dwa aspekty powinny być traktowane rozdzielnie.

Art. 12 ust.3 pkt 1 lit. a i b. wymienia dwa rodzaje dokumentów na podstawie, których prowadzone są procesy rewitalizacyjne w gminie. W lit. a w przypadku gminnego programu rewitalizacji wskazany został obszar rewitalizacji. Natomiast w lit. b brak jest precyzyjnego określenia jakiego obszaru (degradacji czy rewitalizacji) dotyczy przepis w przypadku programów powstających na mocy przepisów przejściowych ustawy z dnia 9 października 2015 o rewitalizacji.

Programy rewitalizacji powstałe na bazie przepisów przejściowych stosują bardzo zbliżoną metodologię wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (wynika to z zapisów Wytycznych w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020) co gminne programy rewitalizacji, dzięki czemu również w ich przypadku możliwe jest jednoznaczne wskazanie granic obszarów zdegradowanego i rewitalizacji. W związku z tym omawiany przepis wymaga uszczegółowienia (tj. wskazania czy odnosi się do obszaru zdegradowanego czy obszaru rewitalizacji) lub doprowadzenia do zgodności z lit. a.

Należy wprowadzić możliwość udzielenia bonifikaty od ceny nieruchomości, nie tylko przy zakupie na raty, ale także przy wpłacie jednorazowej, przy jednoczesnym wprowadzeniu zakazu sprzedaży nieruchomości przez członka kooperatywy po uzyskaniu bonifikaty przez określony czas, np. 5 lat.

Należy konsekwentnie umożliwić udzielanie bonifikat w różnych formach sprzedaży, jednocześnie wprowadzając warunki uniemożliwiające spekulację.

Zasady udzielania bonifikaty na obszarze rewitalizacji powinna ustalać rada gminy.

Zastrzeżenie budzą art. 12 ust 2 pkt 3 lit b. Czy zakaz wyodrębniania innych lokali niż lokali mieszkaniowych nie zablokuje możliwości ulokowania garaży w inwestycji mieszkaniowej?

Należałoby rozważyć doprecyzowanie zapisów w art. 12, ust. 3 dotyczącym możliwości uzyskania bonifikaty oraz prowadzenia działalności gospodarczej i wydzielenia lokali innych niż mieszkalne w budynkach znajdujących się na obszarach rewitalizacji. Chodzi o to, aby budynek objęty inwestycją mieszkaniową pełnił funkcję budynku mieszkalnego w rozumieniu zapisów ustawy Prawo budowlane. Pozwoli to uniknąć sytuacji, że budynek w znacznej części zostanie przekształcony na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej i usługowej.

Jeżeli bonifikata w cenie jest przewidziana wyłącznie dla członków kooperatywy kupujących nieruchomości na raty, to czy nie narusza to równego traktowania uczestników postępowania przetargowego organizowanego przez gminę - podmiot publiczny?

Art. 12. ust. 2 pkt 3

Proponuje się wykreślenie zapisów zawartych pod literą a) i b)

Uzasadnienie tej propozycji zawarto w materiale, w części dotyczącej art. 4 ust. 1 oraz art. 9 ust. 1. pkt 1 i 2

Art. 12. ust. 3

Proponuje się wykreślenie w całości pkt 3.

W świetle przedstawionych propozycji zmian wcześniejszych zapisów a w szczególności Art. 4 ust. 1 oraz Art. 9 ust. 1. pkt 1 i 2, wyłączenia zaproponowane są Art. 12. ust. 3 stają się zbędne.

#### **Art. 13 i 14**

Określone w art. 14 projektu warunki realizacji prawa pierwokupu zostały ujęte ogólnikowo.

Uwzględniając odesłanie zawarte w art. 13 projektu, że: „w zakresie nieuregulowanym w przepisach niniejszej ustawy, do zbywania nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z przeznaczeniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej przez członków kooperatywy mieszkaniowej stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”, można jedynie założyć, że będą one rozpatrywane indywidualnie przy ewentualnym obrocie nieruchomościami.

## **Art. 16**

Art. 16 wskazuje konieczność umieszczenia w gminnym programie rewitalizacji zamiaru zbycia nieruchomości na cele inwestycji mieszkaniowej przez kooperatywę mieszkaniową, jeśli jest to działanie rewitalizacyjne. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, iż takowego obowiązku nie wprowadzono w przypadku programów rewitalizacji opracowanych na podstawie przepisów przejściowych ustawy o rewitalizacji.

Należy ujednoclić zapisy w odniesieniu do wymienionych w ustawie programów rewitalizacyjnych. Ponadto należy pamiętać, iż opisana w ustawie o rewitalizacji procedura zmiany gminnego programu rewitalizacji, w tym również polegająca na poszerzeniu programu o projekty rewitalizacyjne, jest procedurą długotrwałą, co w konsekwencji może wydłużyć proces zbycia nieruchomości na rzecz członków kooperatywy.

Wątpliwości budzi do jakiego rodzaju przedsięwzięcia należałoby zakwalifikować działanie: podstawowego czy pozostałego dopuszczalnego. Konieczność przewidzenia z góry i wskazania w GPR, które konkretnie nieruchomości gmina zamierza przeznaczyć na zbycie na rzecz kooperatyw mieszkaniowych, może stanowić duże wyzwanie, biorąc pod uwagę długotrwałą i złożony proces wprowadzania zmian do GPR.

## **Art. 17**

Zgodnie z art. 17 projektu ustawy - 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. Uznanie członków kooperatywy mieszkaniowej (osób fizycznych) za swoistego zbiorowego inwestora może prowadzić do wielu problemów, dlatego jest to rozwiązanie wadliwe.

Zgodnie z art. 4 ust. 4 projektu ustawy - Jeżeli zmniejszenie liczby stron umowy kooperatywy mieszkaniowej nastąpiło wskutek śmierci jednej ze stron tej umowy, umowa kooperatywy mieszkaniowej zachowuje ważność. Zgodnie z art. 5 ust. 2 projektu ustawy - Jeżeli zmniejszenie liczby stron umowy spółki cywilnej określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej nastąpiło wskutek śmierci jednej ze stron tej umowy, umowa spółki cywilnej zachowuje ważność.

Z powyższego wynika, że w okresie od śmierci członka kooperatywy mieszkaniowej (funkcjonującej na podstawie umowy kooperatywy mieszkaniowej albo na podstawie umowy spółki cywilnej) aż do czasu określenia zgodnie z przepisami prawa następcy prawnego tj. osoby (w praktyce najczęściej więcej niż jednej osoby), która stała się członkiem kooperatywy mieszkaniowej na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu (stwierdzenie nabycia spadku, dział spadku, zniesienie współwłasności w przypadku ustania wspólności majątkowej małżeńskiej wskutek śmierci jednego z małżonków) bądź na podstawie zarejestrowanego notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia i zawarcia umowy działu spadku lub umowy zniesienia współwłasności (w przypadku ustania wspólności majątkowej małżeńskiej wskutek śmierci jednego z małżonków) wskazanie wszystkich członków kooperatywy mieszkaniowej będzie niemożliwe.

Ponadto spadkobiercą osoby fizycznej – członka kooperatywy mieszkaniowej może stać się osoba prawna a zgodnie z art. 2 projektu ustawy członkiem kooperatywy mieszkaniowej może być tylko osoba fizyczna.

Jednocześnie w projekcie ustawy nie przewidziano obowiązku dołączenia do wniosku o pozwolenie na budowę przez takiego zbiorowego inwestora umowy kooperatywy mieszkaniowej bądź umowy spółki cywilnej określającej zasady współdziałania członków kooperatywy, co oznacza, że wystarczające będzie złożenie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane a powyżej opisane problemy mogą wyjść na jaw w toku postępowania administracyjnego w sprawie pozwolenia na budowę bądź w toku realizacji inwestycji.

W art. 4 ust. 4 oraz w art. 5 ust. 2 projektu ustawy nie przewidziano jednocześnie żadnych rozwiązań przymuszających kooperatywę mieszkaniową do ustalenia jej składu osobowego w przypadku śmierci jednego z członków, co może spowodować zupełnie niepotrzebne i czasochłonne przerzucanie na organy administracji publicznej czynności zmierzających do ustalenia następstwa prawnego po zmarłym członku kooperatywy mieszkaniowej a także ryzyko prowadzenia postępowań nadzwyczajnych (wznowienie postępowania, postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji).

Gdyby kooperatywa miała być zorganizowana w formie spółki z.o.o, wówczas ma osobowość prawną i jest inwestorem, a nie wszyscy członkowie kooperatywy. Ma to istotne znaczenie praktyczne w procesie realizacji inwestycji budowlanej.

Dlatego proponujemy treść art. 17 w brzmieniu:

„Art. 17. W zakresie inwestycji mieszkaniowych członkowie kooperatywy mieszkaniowej lub kooperatywa mieszkaniowa w formie spółki z o.o. w procesie budowlanym są inwestorem w rozumieniu art. 17 pkt 1 ustawy. Z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.”

#### **Art.18**

Błędne odesłanie do jednostek redakcyjnych

Zgodnie z art. 18 projektu ustawy - *Niezwłocznie po zakończeniu inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w art. 3 ust. 4 pkt 1 albo 3, ustanawia się na rzecz członków kooperatywy mieszkaniowej odrębną własność lokali.* Zamieszczone w art. 18 projektu ustawy odesłanie do art. 3 ust. 4 pkt 1 albo 3 jest błędne, ponieważ w ustawie nie ma takich jednostek redakcyjnych (czy intencją projektodawcy było odesłanie do art. 3 ust. 2 pkt 1 albo 3?).

Proponowany przepis jest niespójny z art. 2 ust. 1a i ust. 2 w związku z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Ustanowienie odrębnej własności lokali w formie aktu notarialnego musi być poprzedzone wydaniem przez starostę (w miastach na prawach powiatu funkcje starosty sprawuje prezydent miasta) zaświadczenia o samodzielności lokalu na podstawie art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Wydając zaświadczenie o samodzielności lokalu starosta stwierdza m.in. zgodność z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonanym zawiadomieniem o zakończeniu budowy (art. 2 ust. 1a w związku z art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali),

co byłoby niemożliwe przy pozostawieniu proponowanej treści art. 11 ust. 2 pkt 2 projektu ustawy zgodnie, z którym dniem zakończenia inwestycji mieszkaniowej jest dzień zakończenia robót budowlanych wskazany w protokole odbioru końcowego.

Wydając zaświadczenie o samodzielności lokalu starosta stwierdza również wydzielenie trwałymi ścianami w obrębie budynku izby lub zespołu izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, co byłoby niemożliwe przy równoczesnym uznaniu za dzień zakończenia inwestycji mieszkaniowej – dnia zakończenia robót budowlanych wskazanego w protokole odbioru końcowego, po którym zgodnie z prawem mogłyby być przecież prowadzone dalsze roboty budowlane, ponieważ prawne zakończenie inwestycji następuje dopiero wskutek skutecznego dokonania czynności określonych w art. 54 i w art. 55 ustawy – Prawo budowlane.

Proponowany przepis jest niespójny z art. 2 ust. 1a i ust. 2 w związku z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali

Art. 18 projektu zawiera błędne brzmienie: Niezwłocznie po zakończeniu inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w art. 3 ust. 4 pkt 1 albo 3, ustanawia się na rzecz członków kooperatywy mieszkaniowej odrębną własność lokali.

Art. 3 nie posiada ustępu 4.

Użyto niedefiniowanego pojęcia "niezwłocznie" oraz "ustanawia się" - kto ustanawia?

Należy dokonać korekty w treści przepisu w następujący sposób:

Zapis należy skorygować, w ten sposób, że odnosi się do ust. 2 i to w całości, a nie jedynie w odniesieniu do przypadków skazanych w punktach 1) albo 3). W każdym z przypadków, o których mowa w ust. 2 finalnie mają zostać wyodrębnione lokale mieszkalne stanowiące odrębną własność (takie założenie zawarto w uzasadnieniu do projektu).

Należy wprowadzić wyraźne odwołanie do ustawy o własności lokali.

Redakcja przepisu art. 18 wskazuje, że wyodrębnienie lokali powinno nastąpić na podstawie jednej czynności prawnej, co uzasadnia odwołanie do art. 3 ust. 6 ustawy o własności lokali.

Serdecznie dziękujemy za przesłanie uwag do projektu ustawy o kooperatywach mieszkaniowych:

- członkom komisji tematycznych Związku Miast Polskich,
- członkom zespołu projektowego „Budowanie potencjału instytucjonalnego średnich i małych miast w Polsce na rzecz wdrażania skutecznych lokalnych polityk rozwoju”.

Opracowanie:

Marek Wójcik, pełnomocnik do spraw legislacyjnych Zarządu Związku Miast Polskich