

**U S T A W A**

z dnia ..... 2021 r.

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

**Art. 1.** W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1465 i 2127 oraz z 2021 r. poz. 11) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1<sup>1</sup> w brzmieniu:

„1<sup>1</sup>. Członkiem spółdzielni jest także osoba, z którą spółdzielnia zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, albo na rzecz której spółdzielnia dokonała przydziału takiego prawa, albo następcy prawni tej osoby w przypadku gdy lokal ten znajduje się w budynku posadowionym na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu.”,

b) po ust. 3<sup>2</sup> dodaje się ust. 3<sup>2a</sup> w brzmieniu:

„3<sup>2a</sup>. Przepisy ust. 3<sup>2</sup> stosuje się odpowiednio do osób, o których mowa w ust. 1<sup>1</sup>.”,

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa własności, prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, o którym mowa w art. 17<sup>15</sup>, albo ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup>, należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku braku porozumienia osób, o których mowa w zdaniu pierwszym, co do osoby uprawnionej do uzyskania członkostwa, o członkostwie w spółdzielni rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.”,

d) po ust. 6 dodaje się ust. 6<sup>1</sup> w brzmieniu:

„6<sup>1</sup>. Przepisy ust. 6 stosuje się odpowiednio do osób, o których mowa w ust. 1<sup>1</sup>.”;

e) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ust. 1, z zastrzeżeniem art. 26 ust. 2.”;

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

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

„4. Zaciągnięcie zobowiązania umownego przez spółdzielnię, w wyniku którego powstaje wierzytelność zabezpieczona hipoteką na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnione z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, wymaga pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się odpowiednio do zmiany umowy polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia wierzytelności przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe nabyte w związku z zaciągniętym zobowiązaniem przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku zabezpieczenia wierzytelności hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, gdy osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnione z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.”;

4) w art. 8<sup>1</sup>:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, dokumentów dotyczących głosowania poza posiedzeniem walnego

zgromadzenia, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1<sup>1</sup>–1<sup>3</sup> w brzmieniu:

„1<sup>1</sup>. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni mieszkaniowej oraz osoba niebędąca członkiem spółdzielni mieszkaniowej, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mają prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni, dokumentów dotyczących głosowania poza posiedzeniem walnego zgromadzenia, faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi w zakresie, w jakim dotyczą one ich praw do lokali.

1<sup>2</sup>. Prawo otrzymania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 i 1<sup>1</sup>, obejmuje również prawo wykonania przez uprawnionego ich fotokopii.

1<sup>3</sup>. Do realizacji prawa otrzymania odpisów i kopii dokumentów przepisu art. 18 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.”,

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

d) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. O ile statut spółdzielni nie stanowi inaczej, spółdzielnia prowadzi stronę internetową, na której udostępnia swój statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, protokoły lustracji, roczne sprawozdanie finansowe, a także zawiadomienie, o którym mowa w art. 8<sup>3</sup> ust. 6.”;

5) w art. 8<sup>3</sup>:

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

b) po ust. 1<sup>1</sup> dodaje się ust. 1<sup>2</sup> w brzmieniu:

„1<sup>2</sup>. W spółdzielniach, w których walne zgromadzenie jest zastąpione przez zebranie przedstawicieli:

a) przepisy dotyczące walnego zgromadzenia stosuje się odpowiednio,

b) przepisu art. 8<sup>4</sup> nie stosuje się.”,

- c) w ust. 6 w zdaniu drugim po wyrazie „dokumentami” dodaje się wyrazy: „oraz informację o uprawnieniu członka do oddania głosu poza posiedzeniem walnego zgromadzenia.”,
- d) po ust. 6 dodaje się ust. 6<sup>1</sup> i 6<sup>2</sup> w brzmieniu:  
„6<sup>1</sup>. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 6, spółdzielnia udostępnia także na stronie internetowej na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Do zawiadomienia spółdzielnia dołącza sprawozdania i projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad.  
6<sup>2</sup>. Na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia do zawiadomienia udostępnionego na stronie internetowej spółdzielnia dołącza projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10.”,
- e) w ust. 9:  
1) w zdaniu pierwszym wyrazy „walnym zgromadzeniu” zastępuje się wyrazem „głosowaniu”;  
2) w zdaniu drugim po wyrazie „uczestniczyła” dodaje się wyrazy „w głosowaniu”,
- f) w ust. 10 dodaje się zdanie trzecie w brzmieniu:  
„Projekty uchwał zgłaszane przez zarząd, radę nadzorczą lub członków spółdzielni nie mogą dotyczyć spraw, które zgodnie z przepisami ustawy lub statutu należą do wyłącznej właściwości innych organów spółdzielni.”,
- g) w ust. 13 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy: „z wyłączeniem art. 8<sup>5</sup> ust. 4.”;
- 6) po art. 8<sup>3</sup> dodaje się art. 8<sup>4</sup> i 8<sup>5</sup> w brzmieniu:  
„Art. 8<sup>4</sup>. 1. W przypadku zwołania walnego zgromadzenia członkowie spółdzielni mogą głosować nad uchwałami objętymi porządkiem obrad walnego zgromadzenia również poza posiedzeniem.  
2. Głosowanie poza posiedzeniem walnego zgromadzenia odbywa się na piśmie za pomocą kart do głosowania ostemplowanych pieczęcią spółdzielni mieszkaniowej i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Kartę do głosowania wydaje się za pokwitowaniem odbioru.  
3. Członek spółdzielni w formie pisemnej zgłasza zarządowi spółdzielni zamiar głosowania poza posiedzeniem walnego zgromadzenia, co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

4. Członek spółdzielni, który zagłosował poza posiedzeniem walnego zgromadzenia, może brać udział w walnym zgromadzeniu bez prawa udziału w głosowaniu.

5. Uprawnienie do głosowania poza posiedzeniem walnego zgromadzenia może być wykonywane przez członka spółdzielni osobiście albo przez pełnomocnika. Przepis art. 8<sup>3</sup> ust. 1<sup>1</sup> stosuje się odpowiednio.

6. Głosowanie poza posiedzeniem walnego zgromadzenia przeprowadza się nie wcześniej niż 2 dni i nie później niż 1 dzień przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

7. Członków spółdzielni, którzy zgłosili zamiar, o którym mowa w ust. 3, zarząd spółdzielni zawiadamia na piśmie o dniu rozpoczęcia, zakończenia, miejscu oraz godzinach głosowania poza posiedzeniem walnego zgromadzenia co najmniej 5 dni przed dniem rozpoczęcia głosowania.

8. Na czas przeprowadzania głosowania poza posiedzeniem walnego zgromadzenia rada nadzorcza spółdzielni mieszkaniowej powołuje komisję, w skład której wchodzi co najmniej jeden z członków rady nadzorczej oraz co najmniej dwóch członków spółdzielni. Komisja nadzoruje przebieg głosowania, liczy głosy oraz podpisuje protokół. W przypadku sporządzenia protokołu notarialnego przebiegu głosowania, o którym mowa w art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1192 i 2320), komisji nie powołuje się. Protokół podpisuje członek rady nadzorczej wskazany jej uchwałą i notariusz.

9. Jeżeli głosowanie poza posiedzeniem walnego zgromadzenia odbywa się w kilku miejscach jednocześnie, rada nadzorcza:

- 1) powołuje komisję do nadzorowania głosowania lub
  - 2) zapewnia udział notariusza do spisania protokołu z głosowania
- w każdym z tych miejsc.

10. Głosy oddane poza posiedzeniem walnego zgromadzenia uwzględnia się przy liczeniu ogółu głosów oddanych w sprawie danej uchwały.

11. Przepisów art. 36 § 9–13 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.

Art. 8<sup>5</sup>. 1. Członków zarządu spółdzielni, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje walne zgromadzenie. Przepisu art. 49 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.

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

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

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

- 7) w art. 9 w ust. 1 po zdaniu pierwszym dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:  
„Umowa określa termin, po upływie którego członek spółdzielni może wystąpić z żądaniem zawarcia, na zasadach określonych w art. 12 ust. 1, umowy przeniesienia własności lokalu albo wskazuje, że lokal nie może być przedmiotem takiej umowy.”;
- 8) w art.10 w ust. 1 po pkt 3 dodaje się pkt 3<sup>1</sup> w brzmieniu:  
„3<sup>1</sup>) określenie terminu, po upływie którego członek spółdzielni może wystąpić z żądaniem zawarcia, na zasadach określonych w art. 12 ust. 1, umowy przeniesienia własności lokalu albo wskazanie, że lokal nie może być przedmiotem takiej umowy;”;
- 9) w art. 11:
- a) w ust. 1<sup>1</sup> skreśla się zdanie drugie,
  - b) w ust. 2 skreśla się wyrazy „i art. 16<sup>1</sup>”,
  - c) w ust. 2a uchyla się pkt 1,
  - d) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:  
„4. W przypadku zamiany lokali między członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa, przepisów art. 11 ust. 1 i 2 oraz art. 15 ust. 2 nie stosuje się.”;
- 10) w art. 12 po ust. 1<sup>3</sup> dodaje się ust. 1<sup>4</sup> w brzmieniu:  
„1<sup>4</sup>. W przypadku gdy umowa o budowę lokalu albo umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przewiduje możliwość przeniesienia własności lokalu w określonym terminie, członek spółdzielni może wystąpić z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, nie wcześniej niż po upływie tego terminu.”;
- 11) uchyla się art. 16<sup>1</sup>;
- 12) w art. 26:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po upływie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, chyba że zostanie podjęta uchwała, o której mowa w ust. 2.”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się art. 24<sup>1</sup> ust. 3–4 i 6.”;

13) w art. 27:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 ust. 1, 2 i 4 oraz art. 29 ust. 1 i 1a.”,

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2<sup>1</sup> w brzmieniu:

„2<sup>1</sup>. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni są:

- 1) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
- 2) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
- 3) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
- 4) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;
- 5) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych.”;

14) art. 49 otrzymuje brzmienie:

„Art. 49. Jeżeli przed upływem 24 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i art. 42, a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5, sąd na wniosek osoby, której zgodnie z przepisami ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36, prawo żądania przeniesienia na nią własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeka o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 39–43. Postępowanie toczy się według stosowanych odpowiednio przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o zniesieniu współwłasności, z wyjątkiem art. 625. Koszty postępowania ponosi spółdzielnia.”;

15) art. 49<sup>1</sup> otrzymuje brzmienie:

„Art. 49<sup>1</sup>. Jeżeli spółdzielnia uchyła się jedynie od złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu albo przeniesieniu odrębnej własności lokalu na rzecz osoby, o której mowa w art. 49 ust. 1, osoba ta może wystąpić do sądu z powództwem o zobowiązanie spółdzielni do złożenia odpowiedniego oświadczenia woli.”.

**Art. 2.** W ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 38 po § 1 dodaje się § 1<sup>1</sup> w brzmieniu:

„§ 1<sup>1</sup>. Do właściwości walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowych należy także podjęcie uchwały w sprawie wyboru związku rewizyjnego albo Krajowej Rady Spółdzielczej do przeprowadzenia lustracji, o której mowa w art. 91 § 1 albo § 1<sup>1</sup>.”;

2) w art. 59 w § 1 skreśla się wyrazy: „, z zastrzeżeniem art. 8<sup>3</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych”;

3) w art. 91 § 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„§ 3. Lustrację przeprowadzają właściwe związki rewizyjne w spółdzielniach w nich zrzeszonych. Spółdzielnie niezrzeszone zlecają odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu albo Krajowej Radzie Spółdzielczej.

§ 4. W spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w art. 38 § 1<sup>1</sup>, § 3 nie stosuje się.”;

4) w art. 93a uchyła się § 7.

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

1) w art. 6:

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

„2. Wspólnota mieszkaniowa może posiadać własny majątek, w skład którego wchodzi prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną.

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

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

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

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

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

„1. Jeżeli właściciel lokalu zalega z zapłatą należnych od niego opłat za okres co najmniej 12 miesięcy lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Przepisu art. 952<sup>1</sup> Kodeksu postępowania cywilnego nie stosuje się.”;

- 4) w art. 21 uchyla się ust. 3;

- 5) w art. 22 w ust. 2 po wyrazach: „formie prawem przewidzianej” dodaje się: „, ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali”;

- 6) w art. 23 po ust. 2a dodaje się ust. 2aa w brzmieniu:

„2aa. Uchwała podjęta z udziałem głosów oddanych w trybie indywidualnego zbierania przez zarząd zapada z chwilą oddania głosu zapewniającego uzyskanie większości, o której mowa w ust. 2.”;

- 7) w art. 29 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Właściciel lokalu może przeglądać dokumenty wspólnoty mieszkaniowej oraz żądać udzielenia przez zarząd lub zarządcę, któremu powierzono zarząd nieruchomością

wspólną w sposób określony w art. 18 ust. 1, informacji dotyczących zarządu nieruchomością wspólną.”.

**Art. 4.** 1. Osobie, która utraciła członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej na mocy art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596 oraz z 2020 r. poz. 1055), przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 1<sup>1</sup> z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa uwzględnia roszczenie, o którym mowa w ust. 1, po złożeniu przez osobę uprawnioną podpisanej deklaracji zawierającej jej imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w przypadku gdy składający deklarację jest osobą prawną – nazwę i siedzibę firmy, a także inne dane, jeżeli zostały przewidziane w statucie tej spółdzielni.

3. Deklarację, o której mowa w ust. 2, składa się w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

**Art. 5.** 1. W sprawach pozostawionych do uregulowania w statucie spółdzielnie mieszkaniowe dokonają zmian statutów stosownie do wymagań niniejszej ustawy. Zgłoszenia tych zmian do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnie dokonają w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. Do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów pozostają w mocy, nie dłużej jednak niż przez okres 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

3. Po upływie okresu, o którym mowa w ust. 1, w przypadku sprzeczności między postanowieniami statutów spółdzielni mieszkaniowych a przepisami niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy.

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

**Art. 6.** Do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z wyjątkiem spraw, o których mowa w art. 1 pkt 8 i 10, do których stosuje się przepisy dotychczasowe.

**Art. 7.** Do walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych zwołanych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

**Art. 8.** 1. Walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowych, niezależnie od postanowień statutu, w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy podejmie uchwałę w przedmiocie stosowania art. 8<sup>5</sup> ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, do członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, którzy nie pełnią swojej funkcji kadencyjnie w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. W przypadku podjęcia uchwały o stosowaniu art. 8<sup>5</sup> ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1 do członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, którzy nie pełnią swojej funkcji kadencyjnie w dniu wejścia w życie ustawy, za pierwszy dzień kadencji uznaje się dzień wejścia w życie niniejszej ustawy.

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

**Art. 10.** Do umów o budowę lokalu lub umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

**Art. 11.** Do umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy oraz przydziałów takiego prawa dokonanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w przypadku gdy lokal ten znajduje się w budynku posadowionym na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11 i 234) lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu, stosuje się odpowiednio przepisy art. 17<sup>1</sup> ust. 6, art. 17<sup>2</sup> z wyjątkiem ust. 1 zdanie drugie, art. 17<sup>6</sup>, art. 17<sup>7</sup>, art. 17<sup>9</sup>–17<sup>11</sup>, art. 17<sup>12</sup>, art. 17<sup>13</sup> i art. 17<sup>16</sup> ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 12. 1.** Do wspólnot mieszkaniowych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

2. W przypadku wspólnot mieszkaniowych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy do wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, poniesionych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, przepis art. 24<sup>1</sup> ust. 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 13.** Do lustracji rozpoczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, jak również w przypadku gdy umowa o przeprowadzenie lustracji została podpisana przed wejściem w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 2, w brzmieniu dotychczasowym.

**Art. 14.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 4 lit. d i art. 3, które wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia;
- 2) art. 1 pkt 1 lit. a, b i d, który wchodzi w życie z dniem 19 czerwca 2021 r.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,  
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Iwona Ziendalska  
Zastępca Dyrektora Departamentu Prawnego  
w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii  
/podpisano elektronicznie/