

Uwagi i propozycje do przepisów zawartych w projekcie Ustawy o kooperatywach mieszkaniowych (z dnia 9 kwietnia 2020 r.)

L.p.	Podmiot zgłaszający	Treść przepisu z projektu ustawy	Uwagi, uzasadnienie zmiany	Proponowane brzmienie przepisu
1.	KRIA	Brak przepisu	Brak w projekcie ustawy definicji „kooperatywy mieszkaniowej” (pomimo wskazywania na nią w OSR i Uzasadnieniu do ustawy), co ewidentnie utrudnia głębszą analizę aspektów dot. realizacji inwestycji, charakteru lub sposobów współdziałania uczestników kooperatyw itd.	Należy wprowadzić definicję kooperatywy mieszkaniowej - zgodnej z intencją ustawodawcy
2.	KRIA	Art. 1. Ustawa określa zasady: 1) współdziałania członków kooperatyw mieszkaniowych, 2) nabywania przez członków kooperatyw mieszkaniowych nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości w celu realizacji przedsięwzięć mających na celu zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeb mieszkaniowych osób z nimi zamieszkujących.	Proponuje się dodanie w art. 1 ustępu 2 wskazującego podstawy prawne przygotowania i realizacji inwestycji prowadzonej przez kooperatywy mieszkaniowe.	Art. 1. ust. 2 Przepisy ustawy nie naruszają przepisów odrębnych a w szczególności przepisów ustawy Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub w redakcji: Przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowych prowadzonych przez Kooperatywy Mieszkaniowe następuje w oparciu o przepisy odrębne w szczególności przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy Prawo budowlane
3.	KRIA	Art.3 ust.2 pkt.1, 2 i 3: (...) 2. Przedmiotem inwestycji mieszkaniowej jest: 1) nabycie nieruchomości gruntowej i wybudowanie na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub	Do Art.3 ust.2 pkt.1: Niepotrzebne ograniczenie ilości budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do 1), które nie wynika z żadnego innego aktu prawnego poza samą Ustawą o kooperatywach mieszkaniowych. W przypadku dużej kooperatywy jeden budynek mieszkalny wielorodzinny może okazać się niewystarczający. Ponadto ilość planowanych przez kooperatywę budynków wielorodzinnych powinna wynikać z wymogów przestrzennych (MPZP lub Decyzji WZ), przepisów techniczno-budowlanych oraz potrzeb i możliwości	Do Art.3 ust.2 pkt.1: 1) nabycie nieruchomości gruntowej i wybudowanie na niej co najmniej jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub

L.p.	Podmiot zgłaszający	Treść przepisu z projektu ustawy	Uwagi, uzasadnienie zmiany	Proponowane brzmienie przepisu
------	---------------------	----------------------------------	----------------------------	--------------------------------

			samej kooperatywy, a nie odgórnego limitu zapisanego w ustawie	
4.	KRIA	Art. 5. 1. Pkt. 3 c 3) w tej umowie określono: (...) c) wielkości udziałów stron w majątku wspólnym w przypadku rozwiązania spółki;	Poprawka doprecyzująca	c) wielkości udziałów stron w majątku wspólnym w przypadku rozwiązania spółki cywilnej ;
5.	KRIA	Art. 7. 1. W przetargu, o którym mowa w art. 6 ust. 2, mogą uczestniczyć wyłącznie członkowie kooperatywy mieszkaniowej	Jeżeli zbycie nieruchomości następuje w przetargu to powinni brać w nim udział członkowie kilku kooperatyw. Proponowany zapis może prowadzić do niezasadnych interpretacji o przetargu w ramach jednej kooperatywy, pomiędzy członkami tej samej kooperatywy.	Art. 7. 1. W przetargu, o którym mowa w art. 6 ust. 2, mogą uczestniczyć wyłącznie członkowie kooperatyw mieszkaniowych
6.	KRIA	Art. 11. ust. 3 Określając wymagania na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 1 lit. a, rada gminy może określić szczegółowe zasady stosowania prawa odkupu	zapis zapobiegający ewentualnym działaniom spekulacyjnym	3. Określając wymagania na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 1 lit. a, rada gminy może określić szczegółowe zasady stosowania prawa odkupu w tym sposób wyceny nieruchomości przed odkupem.
7.	KRIA	art. 12. ust. 2 pkt 3 o brzmieniu: 2. Organ wykonawczy gminy udziela bonifikaty, jeżeli: (...) 3) do dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1: a) nieruchomość gruntowa objęta inwestycją mieszkaniową nie była wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej;	Z ww. regulacji wynika, że udogodnienia finansowe dla kooperatyw są możliwe, jeżeli nieruchomość gruntowa objęta inwestycją mieszkaniową nie była wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej. Takie kryterium wydaje się niejasnym oraz wątpliwym. Prowadzenie przez właściciela lub członka rodziny – jednoosobowej działalności gospodarczej typu praca biurowa, informatyczna, projektowa oraz usługi realizowane zdalnie np. przez internet, itp. – nie generuje negatywnych oddziaływań. Ponadto prawo winno stymulować aktywność gospodarczą a nie ją wygaszać.	2. Organ wykonawczy gminy udziela bonifikaty, jeżeli: 3) do dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust.1: a) nieruchomość gruntowa objęta inwestycją mieszkaniową nie była wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej, z wyjątkiem działalności prowadzonej we własnym lokalu mieszkalnym bez wyodrębniania z niego lokalu użytkowego;

L.p.	Podmiot zgłaszający	Treść przepisu z projektu ustawy	Uwagi, uzasadnienie zmiany	Proponowane brzmienie przepisu
8.	KRIA	Art. 18 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.	Korekta błędu redakcyjnego Dodatkowego zapisu wyjaśniającego wymaga określenie ustanowienia odrębnej własności budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jeżeli inwestycja dotyczyła budowy kilku lub kilkunastu budynków jako inwestycji na jednej działce.	Niezwłocznie po zakończeniu inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w art. 3 ust. 2 pkt 1 albo 3, ... Według intencji ustawodawcy
9.	KRIA	Art.19 ust.2 pkt.2a: 2) inwestycja mieszkaniowa: a) dotyczy lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej	Nieprecyzyjny zapis powodujący wątpliwości, czy przywołany przepis ma również zastosowanie do jednego lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zawierającym dwa lokale mieszkalne (zgodnie z Art.3 pkt.2a Ustawy Prawo Budowlane)	Art.19 ust.2 pkt.2a: 2) inwestycja mieszkaniowa: a) dotyczy lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej