

W interesie spółdzielców — do Sejmu

Jerzy Okulicz — Prezes Zarządu OSM

W bieżącym i następnym „Biuletynie” przekazujemy Czytelnikom projekty inicjatyw ustawodawczych, które od strony formalno-prawnej przygotowali radcy prawni naszej Spółdzielni. Oba projekty zmian ustawowych przekazane zostały Marszałkowi Sejmu RP oraz wszystkim klubom parlamentarnym i Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

Pierwszy (str. 2—5) dotyczy sytuacji, gdy posiadacze własnościowego prawa do mieszkania lub odrębnej własności lokalu, zaciągając kredyt w banku, obciążają swoje lokale hipoteką, a następnie, w wyniku niespłacenia kredytu i bieżących opłat za mieszkanie, bank staje się właścicielem mieszkania, zaspokajając swoje roszczenia, natomiast zadłużenie z tytułu opłat czynszowych pokrywają inni mieszkańcy domów wielorodzinnych. Zjawisko to dotyczy zarówno spółdzielni mieszkaniowych, jak też wspólnot i innych zarządców. Ponieważ jest to sytuacja wysoce krzywdząca dla mieszkańców domów wielorodzinnych, i ponadto stawiająca w uprzywilejowanej pozycji banki oraz inne instytucje finansowe, a praktykowana w zgodzie z obowiązującym prawem — dlatego wystąpiliśmy z projektem zmian pewnych ustaw, które mają na celu przywrócenie równości wszystkich wobec prawa.

Drugi projekt dotyczy warunków uwłaszczenia i ma na celu ułatwienie dokonywania przekształceń własnościowych poprzez rozłożenie na raty spłaty przez nabywców (dotychczasowych użytkowników wieczystych) należności wobec Skarbu Państwa i samorządu terytorialnego (dotychczasowych właścicieli). Przyjęcie tej zmiany rozszerzy krąg nabywców.

PROJEKT INICJATYWY USTAWODAWCZEJ

W ZAKRESIE OGRANICZENIA OBCIĄŻEŃ RZECZOWYCH LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH WIELOLOKALOWYCH PRZYSŁUGUJĄCYCH NA PRAWACH WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO LUB ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI

Inicjatywa ustawodawcza podyktowana jest rozprzestrzenianiem się niebezpiecznego zjawiska wśród właścicieli własnościowych praw do lokali mieszkalnych oraz odrębnej własności lokali w budynkach wielolokalowych będących we władaniu lub zarządzie spółdzielni lub innych zarządców — polegającego na obciążaniu tych praw ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci hipotek różnego rodzaju (zwykła, kaucyjna), zwłaszcza na rzecz banków i innych instytucji finansowych, w związku z zaciąganiem pożyczek i kredytów.

Niebezpieczeństwo tego zjawiska sprowadza się do sytuacji, w których kredytobiorca nie spłaca zaciągniętego kredytu, nie spłaca również zobowiązań związanych z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem lokalu. Roszczenia kredytodawcy zwykle są zabezpieczone hipoteką i to w wysokości, która w całości pokrywa, a nawet przewyższa wartość obciążonego prawa. Skutkiem tego, w procesie egzekwowania należności wierzyciel hipoteczny jest przeważnie jedynym podmiotem, który zostaje zadowolony, natomiast pozostali wierzyciele, reprezentujący budownictwo wielolokalowe, muszą z własnych środków pokrywać zobowiązania zaciągnięte przez nierzetelnego kredytobiorcę. Zobowiązania te *de facto* pokrywają inni mieszkańcy, wskutek koniecznego rozkładania na nich kwot nie zapłaconych czynszów przez niektórych spółdzielców, członków wspólnot lub osób władających lokalami na podstawie innego tytułu prawnego. Przenoszenie ryzyka na zbiorowość mieszkaniową, będącego skutkiem indywidualnej nierzetelności kredytobiorców, dotyczy zwłaszcza kosztów mediów, gdyż ich dostawcy zasadniczo unikają zawierania indywidual-

nych umów z poszczególnymi odbiorcami i egzekwowania należności.

Innym aspektem jest brak instrumentów prawnych dyscyplinujących wierzycieli hipotecznych o szczególnym statusie (banki) do niezwłocznych działań, skutkiem których nastąpi zbycie przedmiotu hipoteki na rzecz osoby trzeciej i ewentualne odblokowanie zatorów płatniczych związanych z danym lokalem.

Powyższe aspekty uzasadniają rozważenie takich zmian legislacyjnych, które:

1) wprowadzą ustawową kontrolę obciążania prawa własności w budynkach wielolokalowych, która zapewniając co do zasady swobodę w zakresie rozporządzania tymi prawami, uszanuje i zabezpieczy prawa innych uczestników obrotu prawnego (pozostałych podmiotów posiadających tytuły prawne do lokali w budynkach wielolokalowych),

2) wprowadzą przyśpieszone procedury windykacyjne, w szczególności określą wiążące terminy ustawowe wszczęcia i prowadzenia egzekucji przez wierzycieli hipotecznych, w celu jak najszybszego uwolnienia lokalu od osób będących nierzetelnymi dłużnikami,

3) wprowadzą automatyczne mechanizmy ustawowe zabezpieczające roszczenia spółdzielni oraz wspólnot mieszkaniowych z tytułu opłat związanych z korzystaniem z obciążonych hipotecznie lokali,

4) zminimalizują ryzyko ponoszenia przez ogół uczestników obrotu prawnego odpowiedzialności zbiorowej za indywidualne naruszenia związane z niewykonywaniem świadczeń dotyczących mediów.

Dalszy ciąg ze str. 2

Prawo własności i prawa pokrewne przysługują jednostce w zasadzie bez ograniczeń, dotyczy to również swobody zbywania, obciążania i innego posługiwania się tymi prawami. Zgodnie z art. 140 Kodeksu cywilnego, w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Zgodnie z treścią art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomości obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka). Przedmiotem hipoteki może być także użytkowanie wieczyste. W tym wypadku hipoteka obejmuje również budynki i urządzenia na użytkowanym terenie, stanowiące własność wieczystego użytkownika.

Przedmiotem hipoteki mogą być także:

- 1) **własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,**
- 2) **spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,**
- 3) **prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,**
- 4) **wierzytelność zabezpieczona hipoteką.**

Na podstawie przepisów art. 96 ust. 1 prawa bankowego, na podstawie dokumentów związanych z dokonywaniem czynności bankowych banki mogą wystawiać bankowe tytuły egzekucyjne.

Zgodnie zaś z art. 97 ust. 1 tej ustawy, bankowy tytuł egzekucyjny może być podstawą egzekucji prowadzonej według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego po nadaniu mu przez sąd klauzuli wykonalności wyłącznie przeciwko osobie, która bezpośrednio z bankiem dokonywała czynności bankowej, albo jest dłużnikiem banku z tytułu zabezpieczenia wierzytelności banku wynikającej z czynności bankowej i złożyła pisemne oświadczenie o poddaniu się egzekucji oraz gdy roszczenie objęte tytułem wynika bezpośrednio z tej czynności bankowej lub jej zabezpieczenia. Oświadczenie powinno określać kwotę, do której dłużnik poddaje się egzekucji, oraz ostateczny termin, do którego bank może wystawić bankowy tytuł egzekucyjny. Dłużnik może się również poddać egzekucji wydania rzeczy, w wypadku gdy ustanowiono zastaw rejestrowy lub dokonano przeniesienia własności w celu zabezpieczenia roszczenia. Wniosek banku o nadanie klauzuli wykonalności, o której mowa w ust. 1, sąd rozpoznaje niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 dni od dnia jego złożenia.

Powyższe regulacje wskazują na istotę prawa własności, prawne możliwości ograniczenia tym prawem oraz możliwości jego obciążania, jak też uprzywilejowaną pozycję banków w zakresie dochodzenia roszczeń.

Zważywszy na powyższe należy podnieść, iż celem przedstawianej inicjatywy legislacyjnej nie jest uszczuplenie uprawnień wynikających z prawa własności, jak też szczególnej pozycji banków. Istotą tego wystąpienia jest ochrona praw innych jednostek i określonej zbiorowości przed niefrasobliwym rozporządzeniem tym prawem przez indywidualny podmiot oraz przed jego nierzetelnością w regulowaniu swoich zobowiązań bez względu na przyczynę.

W tej sytuacji konieczne wydaje się dokonanie następujących zmian ustawowych:

1. **W ustawie o księgach wieczystych i hipotece**, poprzez wprowadzenie nowego art. 65 ust. 6 o następującej treści:
Art. 65 ust. 6. Odrębne ustawy mogą przewidywać ograniczenia w ustanawianiu hipotek na prawach, o których mowa w art. 65 ust. 4 pkt 1 — 3.

2. **W ustawie z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych**, poprzez wprowadzenie nowej treści uprzednio uchylonego art. 46, o następującym brzmieniu:

Art. 46 ust. 1. W wypadku ustanowienia hipoteki na spółdzielczym prawie do lokalu na rzecz innego podmiotu, niż spółdzielnia mieszkaniowa, wysokość kwoty hipotecznej nie może być wyższa niż 70% wartości rynkowej danego prawa, ustalonej przez biegłego sądowego z listy sądu właściwego dla miejsca położenia nieruchomości, w której prawo to się znajduje — bez zgody spółdzielni, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. Koszty biegłego ponosi kredytobiorca. W razie nieustanowienia hipoteki, stosownie do treści zdania poprzedniego, koszty te obciążają właściciela prawa i zawiadamiającego, o którym mowa w ust. 2,

Dalszy ciąg na str. 4—5

Wyniki kontroli NIK

Termomodernizacja budynków OSM została wykonana prawidłowo

W lipcu i sierpniu 2004 r. Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie przeprowadziła w naszej Spółdzielni kontrolę w zakresie realizacji w latach 1999—2004 (I półrocze) przedsięwzięć termomodernizacyjnych.

NIK pozytywnie oceniła realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych w zasobach OSM.

Spółdzielnia wykonała w swoich zasobach termomodernizację 54 budynków wielorodzinnych, finansowaną ze środków budżetowych.

Na wszystkie zrealizowane zadania termomodernizacyjne Spółdzielnia posiadała zatwierdzone projekty budowlane i pozwolenia oraz audyty energetyczne. Wykonawcami prac było 10 firm zewnętrznych wyłonionych w drodze przetargów, zgodnie z obowiązującym w OSM regulaminem, zaś realizację nadzorowali uprawnieni pracownicy Spółdzielni. Kontrola NIK nie wykazała nieprawidłowości w wykonaniu zakresu rzeczowego prac.

Wartość prac termomodernizacyjnych wyniosła 7.781,7 tys. zł, z czego 5.045,1 tys. zł Spółdzielnia uzyskała jako kredyty na podstawie ustawy o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych.

Dotychczasowe oszczędności energii cieplnej osiągnięte w wyniku przeprowadzonej termomodernizacji wyniosły średnio 27,7%.

[Na podstawie protokołu kontroli z dn. 19.08.2004 r.]

W interesie spółdzielców — do Sejmu

Dalszy ciąg ze str. 3

solidarnie. Wycena biegłego jest ważna, jeśli została sporządzona w ciągu 6 miesięcy lub późniejszym, poprzedzającym datę doręczenia zawiadomienia wierzyciela hipotecznego, o czym mowa w ust. 2.

Art. 46 ust. 2. W wypadku zamiaru ustanowienia hipoteki, stosownie do ust. 1, wierzyciel hipoteczny jest zobowiązany zawiadomić spółdzielnię o planowanym terminie ustanowienia hipoteki, jej wysokości i tytule prawnym będącym podstawą ustanowienia tej hipoteki. Zawiadomienie powinno pod rygorem nieważności zawierać podpis przyszłego dłużnika hipotecznego, a także jego małżonka, jeżeli dłużnik pozostaje w związku małżeńskim na prawach wspólności ustawowej.

Art. 46. ust. 3. Spółdzielnia w ciągu 10 dni od daty zawiadomienia ma prawo złożyć wniosek do ksiąg wieczystych o ujawnienie na jej rzecz hipoteki kaucyjnej odpowiadającej wysokości 9-miesięcznych przeciętnych opłat związanych z utrzymaniem i korzystaniem z lokalu, wyliczonych w oparciu o średnią opłatę ustaloną za ostatnie 9 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym spółdzielnia otrzymała zawiadomienie — w celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu korzystania i utrzymania lokalu, świadczeń dodatkowych i innych należności związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu objętego prawem. Do wniosku Spółdzielnia załącza odpis zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2 oraz kalkulację wysokości średniego czynszu, podpisaną przez zarząd Spółdzielni.

Art. 46 ust. 4. Hipoteka kaucyjna ustanowiona na rzecz spółdzielni ulega zaspokojeniu z pierwszeństwem przed hipoteką, o której mowa w zawiadomieniu, oraz hipotekami późniejszymi.

Art. 46 ust. 5. Obowiązek zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2, powstaje odpowiednio w wypadku ustanowienia hipoteki na prawie obciążonym hipoteką lub hipotekami, wskutek czego łączna wartość hipotek przekroczy 70% wartości rynkowej, ustalonej w myśl art. 46 ust. 1.

Art. 46 ust. 6. Dłużnik hipoteczny, z zastrzeżeniem ust. 7 ma prawo złożyć wniosek o wykreślenie hipoteki kaucyjnej, ustanowionej na rzecz spółdzielni, jeżeli hipoteka, o której mowa w zawiadomieniu wierzyciela hipotecznego:

1) hipoteka nie została ustanowiona na rzecz zawiadamiającego bez względu na przyczyny,

2) hipoteka lub hipoteki obciążające spółdzielcze prawo do lokalu zostały wykreślone lub ograniczone, wskutek czego ich łączna wartość nie przekracza 70% wartości rynkowej, o której mowa w ust. 1,

3) spółdzielnia wyraziła zgodę na wykreślenie hipoteki,

4) dłużnik hipoteczny wpłacił kaucję gwarancyjną lub przedłożył gwarancję bankową albo ubezpieczeniową w celu zabezpieczenia roszczeń spółdzielni, o których mowa w ust. 3 zd. 1, w wysokości wymienionej w tym przepisie.

Art. 46 ust. 7. Prawo do złożenia wniosku o wykreślenie nie przysługuje dłużnikowi w wypadku ust. 6 pkt 1, 2 i 4, jeżeli na lokalu objętym prawem spółdzielczym ciążyą wymagalne należności z tytułu wskazanego w ust. 3 zd. 1.

Art. 46 ust. 8. W wypadku zaistnienia okoliczności, o której mowa w ust. 6 pkt 4, przed datą zawiadomienia, wskazanego w ust. 2 spółdzielnia nie przysługuje prawo ustanowienia na swoją rzecz hipoteki kaucyjnej.

Art. 46 ust. 9. Przyszły wierzyciel hipoteczny ma prawo żądać od spółdzielni zaświadczenia o stanie zobowiązań członka ze spółdzielnią związanych z lokalem mającym być przedmiotem hipoteki.

Art. 46. ust. 10. Przepis art. 46 ust. 1—9 stosuje się odpowiednio do lokali w budynkach wielolokalowych, w których zarząd wykonuje spółdzielnia mieszkaniowa.

3. W ustawie z dn. 24 czerwca 2004 r. o własności lokali, poprzez wprowadzenie nowej treści art. 17 ust. 2 o następującym brzmieniu:

Art. 17 ust. 2. W wypadku ustanowienia hipoteki na udziale we współwłasności w nieruchomości na rzecz innego podmiotu, niż wspólnota mieszkaniowa, wysokość kwoty hipotecznej nie może być wyższa niż 70% wartości rynkowej danego prawa, ustalonej przez biegłego sądowego z listy sądu właściwego dla miejsca położenia nieruchomości, w której prawo to się znajduje — bez zgody wspólnoty, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. Koszty biegłego ponosi kredytobiorca. W razie nieustanowienia hipoteki, stosownie do treści zdania poprzedniego, koszty te obciążają właściciela prawa i zawiadamiającego, o którym mowa w ust. 2, solidarnie. Wycena biegłego jest ważna, jeżeli została sporządzona w terminie 6 miesięcy lub późniejszym, poprzedzającym datę doręczenia zawiadomienia wierzyciela hipotecznego, o czym mowa w ust. 2.

Dalszy ciąg na str. 5—6



**STRZECHA
NIERUCHOMOŚCI**

www.strzecha.olsztyn.pl
e-mail: strzecha@strzecha.olsztyn.pl

**10-105 Olsztyn,
ul. Kościuszki 20**

**Tel. (089) 535-33-56
0507130021**

**Pilnie kupi mieszkanie
M-3 o pow. ok. 50 m²
na osiedlu Podgródzie**

Dalszy ciąg ze str. 4

Art. 17 ust. 3. W wypadku zamiaru ustanowienia hipoteki, stosownie do ust. 1, wierzyciel hipoteczny jest zobowiązany zawiadomić wspólnotę mieszkaniową o planowanym terminie ustanowienia hipoteki, jej wysokości i tytule prawnym będącym podstawą ustanowienia tej hipoteki. Zawiadomienie powinno pod rygorem nieważności zawierać podpis przyszłego dłużnika hipotecznego, a także jego małżonka, jeżeli dłużnik pozostaje w związku małżeńskim na prawach wspólności ustawowej.

Art. 17 ust. 4. Wspólnota mieszkaniowa w ciągu 10 dni od daty zawiadomienia ma prawo złożyć wniosek do ksiąg wieczystych o ujawnienie na jej rzecz hipoteki kaucyjnej odpowiadającej wysokości 9-miesięcznych przeciętnych opłat związanych z utrzymaniem i korzystaniem z lokalu, wliczonych w oparciu o średnią opłatę ustaloną za ostatnie 9 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym spółdzielnia otrzymała zawiadomienie w celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu korzystania i utrzymania lokalu, świadczeń dodatkowych i innych należności związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu objętego prawem. Do wniosku wspólnota załącza odpis zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2 oraz kalkulację wysokości średniego czynszu, podpisaną przez zarząd wspólnoty.

Art. 17 ust. 5. Hipoteka kaucyjna ustanowiona na rzecz wspólnoty ulega zaspokojeniu z pierwszeństwem przed hipoteką, o której mowa w zawiadomieniu, oraz hipotekami późniejszymi.

Art. 17 ust. 6. Obowiązek zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2, powstaje odpowiednio w wypadku ustanowienia hipoteki na prawie obciążonym hipoteką lub hipotekami, wskutek czego łączna wartość hipotek przekroczy 70% wartości rynkowej, ustalonej w myśl art. 46 ust. 1.

Art. 17 ust. 7. Dłużnik hipoteczny, z zastrzeżeniem ust. 7 ma prawo złożyć wniosek o wykreślenie hipoteki kaucyjnej, ustanowionej na rzecz wspólnoty, jeżeli hipoteka, o której mowa w zawiadomieniu wierzyciela hipotecznego:

- 1) hipoteka nie została ustanowiona na rzecz zawiadamiającego bez względu na przyczyny,
- 2) hipoteka lub hipoteki obciążające prawo własności lokalu zostały wykreślone lub ograniczone, wskutek czego ich łączna wartość nie przekracza 70% wartości rynkowej, o której mowa w ust. 1,
- 3) spółdzielnia wyraziła zgodę na wykreślenie hipoteki,
- 4) dłużnik hipoteczny wpłacił kaucję gwarancyjną lub przedłożył gwarancję bankową albo ubezpieczeniową w celu zabezpieczenia roszczeń wspólnoty, o których mowa w ust. 3 zd. 1, w wysokości wymienionej w tym przepisie.

Dokończenie na str. 6

Indywidualne rozliczanie wody

Spółki komunalne, zajmujące się dostarczaniem wody, nie ponoszą żadnego ryzyka związanego ze sprzedażą swoich usług, przenosząc je na wspólnoty mieszkaniowe i spółdzielnie, jak też innych właścicieli i zarządców nieruchomości, które już we własnym zakresie muszą dochodzić należnych im roszczeń od indywidualnych nierzetelnych odbiorców. Skutkiem tego ryzyko niewypłacalności przenoszone jest na ogół mieszkańców, którzy, pomimo iż uczciwie regulują należności czynszowe, muszą faktycznie pokrywać zobowiązania niektórych niesolidnych konsumentów.

Ta niekorzystna dla większości mieszkańców domów wielorodzinnych sytuacja była wielokrotnie krytykowana przez Zarząd Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Z propozycjami zmodyfikowania dotychczasowego sposobu rozliczania za wodę jako prezes Spółdzielni i radny miejski wystąpiłem do PWiK, Prezydenta Miasta i Rady Miejskiej.

W ostatnim czasie Ministerstwo Infrastruktury przystąpiło do przygotowania projektu nowelizacji przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, zawierającego m.in. propozycje dotyczące zobowiązania dostawców wody do zawierania indywidualnych umów z in-

dywidualnymi odbiorcami. Inicjatywa Ministerstwa, w pełni zasadna i słuszna, potwierdza dotychczasowe stanowisko Spółdzielni w tej sprawie.

Poprzez wprowadzenie powszechnej zasady zawierania indywidualnych umów pomiędzy przedsiębiorstwem wodno-kanalizacyjnym a poszczególnymi mieszkańcami, bez względu na ich zamieszkanie w budownictwie wielo- czy jednorodzinny, zostanie zrealizowana zasada równości podmiotów wobec prawa, eliminując ryzyko przenoszenia skutków zachowań odbiorców nierzetelnych na konsumentów uczciwie wywiązujących się ze swoich płatności.

Jak widać, proponowane zmiany ustawodawcze idą w tym samym kierunku, co nasze propozycje, zawarte w projekcie „Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków” [taki regulamin, uchwalony przez Radę Miasta, stanowi podstawę świadczenia usług przez PWiK] i zgłaszane wielokrotnie Radzie Miasta, Prezydentowi Olsztyna i Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji.

Czynimy starania, aby przekonać większość radnych do naszego projektu. Stanowisko prezydenta i radnych z SLD jest, jak dotąd, negatywne.

Jerzy Okulicz

W interesie spółdzielców — do Sejmu

Dokończenie ze str. 5

Art. 17 ust. 8. Prawo do złożenia wniosku o wykreślenie nie przysługuje dłużnikowi w wypadku ust. 6 pkt 1, 2 i 4, jeżeli na lokalu objętym prawem własności ciążą wymagalne należności z tytułu wskazanego w ust. 3 zd. 1.

Art. 17 ust. 9. W wypadku zaistnienia okoliczności, o której mowa w ust. 6 pkt 4, przed datą zawiadomienia, wskazanego w ust. 2, wspólnocie nie przysługuje prawo ustanowienia na swoją rzecz hipoteki kaucyjnej.

Art. 17 ust. 10. Przyszły wierzyciel hipoteczny ma prawo żądać od spółdzielni zaświadczenia o stanie zobowiązań członka ze wspólnotą, związanych z lokalem mającym być przedmiotem hipoteki.

Art. 17. ust. 11. Przepis art. 17 ust. 1—10 stosuje się odpowiednio do lokali w budynkach wielolokalowych, pozostając w zarządzie innego podmiotu prawnego.

4. W ustawie z dn. 14 lutego 1991 r. o notariacie, poprzez wprowadzenie nowego art. 91 § 6 o następującej treści:

Art. 91 § 6. W wypadku sporządzenia przez notariusza aktu notarialnego, przedmiotem którego jest przeniesienie, zmiana lub zrzeczenie się prawa spółdzielczego lub prawa do lokalu wchodzącego w skład wspólnoty mieszkaniowej obciążenie tego prawa hipoteką bez względu na jej rodzaj, notariusz zobowiązany jest do zawiadomienia właściwej spółdzielni mieszkaniowej, wspólnoty mieszkaniowej lub podmiotu zarządzającego nieruchomością o powyższej czynności. W zawiadomieniu należy podać datę, rodzaj i przedmiot czynności oraz osoby uczestniczące w charakterze stron oraz beneficjentów. Koszty zawiadomienia ponoszą stający solidarnie. Wysokość kosztów zawiadomienia nie może przekroczyć wartości jednego wypisu aktu notarialnego, dokumentującego tę czynność.

5. W ustawie z dn. 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe, poprzez wprowadzenie w art. 98 nowego ust. 3 o następującej treści:

Powyższe zmiany, zaproponowane przez Olsztyńską Spółdzielnię Mieszkaniową, pozwolą zabezpieczyć uzasadniony interes zbiorowy, w szczególności członków wspólnot i spółdzielni oraz właścicieli lokali w budynkach wielolokalowych będących w zarządzie spółdzielni, a przez to uczynić obrót prawny bardziej bezpiecznym dla wszystkich jego uczestników. Specyfika budownictwa wielolokalowego wymaga bardziej rygorystycznego ujęcia praw i obowiązków indywidualnych przedstawicieli budownictwa wielorodzinnego na rzecz dobra ogółu. Powyższe regulacje mieszczą się w specyfice tzw. prawa mieszkaniowego i nie naruszają zakresu i istoty art. 140 Kodeksu cywilnego, jak też stosownych przepisów Konstytucji o ochronie własności.

W projekcie inicjatywy nie poruszano kwestii związanych z ustawą o ochronie praw lokatorów, gdyż ta odnosi się do osób zajmujących lokal na podstawie innego tytułu prawnego, niż prawo własności i prawa pokrewne.

Art. 98 ust. 3. W razie zabezpieczenia roszczeń banku hipoteką na prawie spółdzielczym lub na prawie do lokalu wchodzącym w skład wspólnoty mieszkaniowej, bank jest zobowiązany do złożenia właściwemu komornikowi wniosku o wszczęcie i przeprowadzenie egzekucji z prawa spółdzielczego w ciągu 45 dni od daty otrzymania tytułu wykonawczego, chyba że egzekucja z innych składników majątkowych dłużnika okaże się skuteczna w wysokości 80% wartości ustanowionej hipoteki przed upływem powyższego okresu. Bank odpowiada w stosunku do spółdzielni lub wspólnoty za szkodę wyrządzoną niedochowaniem terminu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym.

6. W ustawie z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego proponuje się wprowadzenie jednej zmiany polegającej na modyfikacji definicji lokatora, poprzez nadanie jej nowego brzmienia:

Art. 2 ust. 1 pkt 1. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

1) lokatorze — należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu wynikające z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

7. W projekcie ustawy o upadłości konsumenckiej poprzez wprowadzenie normy o następującej treści:

Upadłość konsumencka nie obejmuje zobowiązań powstałych w związku z zaciągnięciem przez konsumenta kredytu hipotecznego, na podstawie art. 46 ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 17 ust. 2—10, w zakresie zobowiązań wobec spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnoty. Zobowiązania z tego tytułu zabezpieczone hipoteką podlegają egzekucji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji, bez ograniczeń wynikających z prawa upadłościowego i naprawczego oraz przepisów wynikających z niniejszej ustawy.