

## U S T A W A

z dnia ... 2020 r.

### **o kooperatywach mieszkaniowych<sup>1)</sup>**

**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.

**Art. 2.** Członkiem kooperatywy mieszkaniowej jest osoba fizyczna.

**Art. 3.** 1. Zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej w celu realizacji przedsięwzięcia mającego na celu zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeb mieszkaniowych osób z nimi zamieszkujących, zwanego dalej „inwestycją mieszkaniową”, określa:

- 1) umowa kooperatywy mieszkaniowej albo
  - 2) umowa spółki cywilnej.
2. Przedmiotem inwestycji mieszkaniowej jest:
- 1) nabycie nieruchomości gruntowej i wybudowanie na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub
  - 2) nabycie nieruchomości gruntowej i wybudowanie na niej budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których łącznie będą się znajdowały co najmniej trzy lokale mieszkalne, lub
  - 3) nabycie prawa do gruntu wraz z budynkiem oraz przeprowadzenie w tym budynku robót budowlanych, po zakończeniu których będą się w nim znajdowały co najmniej trzy

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych i ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

samodzielne lokale mieszkalne w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 532).

**Art. 4.** 1. Umowa kooperatywy mieszkaniowej określa w szczególności:

- 1) nazwiska i imiona oraz adresy stron umowy;
- 2) przedmiot planowanej inwestycji mieszkaniowej;
- 3) planowaną liczbę lokali mieszkalnych, a w przypadku inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w art. 3 ust. 2 pkt 2, również planowaną liczbę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które zostaną wybudowane w ramach tej inwestycji;
- 4) czas trwania umowy;
- 5) zasady finansowania inwestycji mieszkaniowej;
- 6) zasady ponoszenia odpowiedzialności za zobowiązania – w przypadku ustalenia odpowiedzialności innej niż odpowiedzialność solidarna;
- 7) sposób prowadzenia spraw i podejmowania decyzji;
- 8) zasady reprezentacji;
- 9) zasady rozwiązania umowy;
- 10) zasady rozliczenia inwestycji mieszkaniowej;
- 11) zasady przystąpienia do umowy oraz zasady odstąpienia od umowy.

2. Umowa kooperatywy mieszkaniowej jest zawierana w formie aktu notarialnego.

3. Stronami umowy kooperatywy mieszkaniowej są co najmniej trzy osoby fizyczne.

4. Jeżeli zmniejszenie liczby stron umowy kooperatywy mieszkaniowej nastąpiło wskutek śmierci jednej ze stron tej umowy, umowa kooperatywy mieszkaniowej zachowuje ważność.

5. Strony umowy kooperatywy mieszkaniowej ponoszą solidarną odpowiedzialność za zobowiązania związane z realizacją inwestycji mieszkaniowej, chyba że w umowie zasady ponoszenia odpowiedzialności za te zobowiązania zostały określone w inny sposób.

6. Strony umowy kooperatywy mieszkaniowej pokrywają wydatki ponoszone w związku z inwestycją mieszkaniową za pośrednictwem rachunku powierniczego, o którym mowa w art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2019 r. poz. 2357 oraz z 2020 r. poz. 284, 288 i 321), chyba że w umowie zasady pokrywania wydatków zostały określone w inny sposób.

**Art. 5.** 1. Umowa spółki cywilnej określa zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, jeżeli łącznie są spełnione następujące warunki:

- 1) stronami tej umowy są co najmniej trzy osoby fizyczne;
- 2) wspólnym celem gospodarczym, do którego dążenia zobowiązuje strony ta umowa, jest realizacja inwestycji mieszkaniowej;
- 3) w tej umowie określono:
  - a) przedmiot planowanej inwestycji mieszkaniowej,
  - b) planowaną liczbę lokali mieszkalnych, a w przypadku inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w art. 3 ust. 2 pkt 2, również planowaną liczbę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które zostaną wybudowane w ramach tej inwestycji mieszkaniowej,
  - c) wielkości udziałów stron w majątku wspólnym w przypadku rozwiązania spółki;
- 4) tę umowę zawarto w formie aktu notarialnego;
- 5) nazwa tej umowy zawiera określenie „kooperatywa mieszkaniowa”.

2. 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.

**Art. 6.** 1. Rada gminy może zdecydować o zbyciu nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości z przeznaczeniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej przez działających wspólnie członków kooperatywy mieszkaniowej.

2. Zbycie nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości z przeznaczeniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej przez członków kooperatywy mieszkaniowej następuje w drodze sprzedaży w formie przetargu pisemnego ograniczonego.

3. Decydując o zbyciu nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości z przeznaczeniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej przez członków kooperatywy mieszkaniowej, rada gminy może wyrazić zgodę na rozłożenie ceny tej nieruchomości na raty. Okres spłaty rat nie może być krótszy niż 5 lat i dłuższy niż 20 lat od dnia zbycia nieruchomości członkom kooperatywy mieszkaniowej.

4. Określane przez radę gminy zasady zbycia nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości z przeznaczeniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej przez członków kooperatywy mieszkaniowej obejmują:

- 1) wymagania dotyczące inwestycji mieszkaniowej w zakresie nieuregulowanym aktami prawa miejscowego, w tym wymagania, których niespełnienie skutkuje:
  - a) możliwością skorzystania przez gminę z prawa odkupu,
  - b) zastosowaniem kar umownych;
- 2) wysokość kar umownych oraz zasady ich stosowania;
- 3) okres spłaty rat – w przypadku wyrażenia zgody na rozłożenie ceny nieruchomości na raty.

**Art. 7.** 1. W przetargu, o którym mowa w art. 6 ust. 2, mogą uczestniczyć wyłącznie członkowie kooperatywy mieszkaniowej.

2. Do oferty załącza się kopię dokumentu:

- 1) określającego przewidywaną wielkość udziału we współwłasności nieruchomości każdego członka kooperatywy mieszkaniowej;
- 2) poświadczającego umocowanie osoby albo osób przystępujących do przetargu do działania w imieniu członków kooperatywy mieszkaniowej, chyba że do przetargu przystępują wszyscy członkowie tej kooperatywy.

3. W ogłoszeniu o przetargu zamieszcza się informację o zasadach zbycia nieruchomości określonych przez radę gminy, w tym o zasadach określonych na podstawie art. 6 ust. 4.

**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.

**Art. 9.** 1. 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.

2. W przypadku wynajęcia lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego 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.** 1. W przypadku rozłożenia na raty ceny nieruchomości zbywanej z gminnego zasobu nieruchomości z przeznaczeniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej przez członków kooperatywy mieszkaniowej wierzytelność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki.

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

3. Pierwsza rata ceny nieruchomości podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.

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

5. 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.

**Art. 11.** 1. 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, o którym mowa w art. 1;
- 2) niespełnienia wymagań określonych przez radę gminy na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 1 lit. a.

2. Zakończenie inwestycji mieszkaniowej następuje w dniu:

- 1) 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.<sup>2)</sup>), 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;

2) zakończenia robót budowlanych wskazanym w protokole odbioru końcowego, w rozumieniu art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane – w pozostałych przypadkach.

3. Określając wymagania na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 1 lit. a, rada gminy może określić szczegółowe zasady stosowania prawa odkupu.

**Art. 12.** 1. Właściciel lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego objętego inwestycją mieszkaniową zrealizowaną przez członków kooperatywy mieszkaniowej może wystąpić po upływie 2/3 okresu spłaty ceny nieruchomości nabytej w drodze przetargu, o którym mowa w art. 6 ust. 2, i spłacie 2/3 przypadającej na tego właściciela ceny tej nieruchomości do organu wykonawczego gminy z wnioskiem o udzielenie bonifikaty od ceny tej nieruchomości w wysokości niezapłaconej części ceny przypadającej na tego właściciela.

2. Organ wykonawczy gminy udziela bonifikaty, jeżeli:

- 1) inwestycja mieszkaniowa została zakończona przez członków kooperatywy mieszkaniowej przed upływem 5 lat od dnia zbycia nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z przeznaczeniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej przez członków kooperatywy mieszkaniowej;
- 2) zostały spełnione wymagania określone przez radę gminy na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 1 lit. a;
- 3) do dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1:
  - a) nieruchomość gruntowa objęta inwestycją mieszkaniową nie była wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej;
  - b) w budynku objętym inwestycją mieszkaniową nie wyodrębniono innych lokali niż lokale mieszkalne;
  - c) nie dokonano zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1, lub ich części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych;

---

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, 1524, 1696, 1712, 1815, 2166 i 2170 oraz z 2020 r. poz. 148 i 471.

d) nie wynajęto lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o których mowa w ust. 1, lub ich części innej osobie ani nie użyczono tego lokalu albo budynku innej osobie, z wyjątkiem wynajęcia lokalu albo budynku gminie.

3. Warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 3 lit. a i b, nie stosuje się, jeżeli:

- 1) w okresie realizacji inwestycji mieszkaniowej lub po jej zakończeniu nieruchomość objęta tą inwestycją była położona na:
  - a) obszarze rewitalizacji, o którym mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 oraz z 2019 r. poz. 730, 1696 i 2020) lub
  - b) obszarze objętym programem zawierającym działania służące wyprowadzeniu obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego, o którym mowa w art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji;
- 2) działanie skutkujące niespełnieniem warunku jest uzasadnione celami rewitalizacji lub programu zawierającego działania służące wyprowadzeniu obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego.

4. Określając zasady na podstawie art. 6 ust. 4, rada gminy może określić dodatkowe warunki, na jakich jest udzielana bonifikata.

5. Przy ocenie spełnienia przez wnioskodawcę dodatkowych warunków, o których mowa w ust. 4, bierze się pod uwagę warunki obowiązujące w dniu zbycia nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z przeznaczeniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej przez członków kooperatywy mieszkaniowej.

**Art. 13.** 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 i 284).

**Art. 14.** 1. W okresie 20 lat od dnia zbycia nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z przeznaczeniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej przez członków kooperatywy mieszkaniowej gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży tej nieruchomości lub lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego objętego inwestycją mieszkaniową realizowaną na tej nieruchomości.

2. W przypadku wykonywania prawa pierwokupu cena sprzedaży ulega pomniejszeniu o kwotę stanowiącą równowartość niezapłaconej części ceny nieruchomości przypadającej na sprzedawcę.

**Art. 15.** Prawo odkupu, o którym mowa w art. 11 ust. 1, oraz prawo pierwokupu, o którym mowa w art. 14 ust. 1, podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej.

**Art. 16.** W przypadku gdy gmina planuje zbycie nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości z przeznaczeniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej przez członków kooperatywy mieszkaniowej jako działanie stanowiące przedsięwzięcie rewitalizacyjne, wykazuje to w gminnym programie rewitalizacji, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

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

**Art. 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.

**Art. 19.** W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1387, z późn. zm.<sup>3)</sup>) po art. 26i dodaje się art. 26j w brzmieniu:

„Art. 26j. 1. Podatnik będący stroną umowy kooperatywy mieszkaniowej albo stroną umowy spółki cywilnej, o których mowa odpowiednio w art. 4 ust. 1 i art. 5 ust. 1 ustawy z dnia ... o kooperatywach mieszkaniowych (Dz. U. poz. ...), ma prawo odliczyć od podstawy obliczenia podatku, ustalonej zgodnie z art. 26 ust. 1, faktycznie poniesione w roku podatkowym wydatki na spłatę odsetek od kredytu zaciągniętego na sfinansowanie realizacji inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia ... o kooperatywach mieszkaniowych.

2. Odliczenie, o którym mowa w ust. 1, stosuje się, jeżeli:

- 1) kredyt został udzielony podatnikowi po dniu 1 stycznia 2021 r., a z umowy kredytu wynika, że dotyczy on realizacji inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia ... o kooperatywach mieszkaniowych;

---

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1394, 1495, 1622, 1649, 1726, 1818, 1834, 1835, 1978, 2166, 2200 i 2473 oraz z 2020 r. poz. 179, 183, 284, 288 i 568.



- 2) inwestycja mieszkaniowa:
  - a) dotyczy lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
  - b) została zakończona nie wcześniej niż w 2021 r.;
- 3) odsetki, o których mowa w ust. 1:
  - a) zostały faktycznie zapłacone,
  - b) nie zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodów lub nie zostały zwrócone podatnikowi w jakiegokolwiek formie, chyba że zwrócone odsetki zwiększyły podstawę obliczenia podatku,
  - c) nie zostały odliczone od przychodów na podstawie art. 11 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym.

3. Odliczenie, o którym mowa w ust. 1, obejmuje wyłącznie odsetki naliczone za okres od dnia 1 stycznia 2021 r., z zastrzeżeniem ust. 4, i zapłacone w okresie liczonym od tego dnia.

4. Odliczenia, o którym mowa w ust. 1, dokonuje się najwcześniej za rok podatkowy, w którym została zakończona inwestycja mieszkaniowa.

5. Odsetki, o których mowa w ust. 3, zapłacone przed rokiem określonym w ust. 4, mogą być odliczone od podstawy obliczenia podatku za rok podatkowy, w którym podatnik po raz pierwszy odlicza odsetki.

6. Odsetki, o których mowa w ust. 3, zapłacone przed rokiem określonym w ust. 4, mogą być odliczone od podstawy obliczenia podatku również w roku podatkowym bezpośrednio następującym po roku, w którym podatnik po raz pierwszy odliczył odsetki. W tym przypadku odliczeniu podlega wyłącznie różnica między sumą odsetek przypadających do odliczenia a kwotą odsetek faktycznie odliczonych w roku, w którym podatnik po raz pierwszy odlicza odsetki.

7. Wydatki, o których mowa w ust. 1, dotyczą odsetek zapłaconych łącznie przez oboje małżonków. Jeżeli małżonkowie podlegają odrębnemu opodatkowaniu, odliczeń dokonuje się, zgodnie z wnioskami zawartymi w zeznaniach rocznych, od dochodu każdego z małżonków, w proporcji wskazanej we wniosku, lub od dochodu jednego z małżonków.

8. Prawo do odliczenia, o którym mowa w ust. 1, przysługuje podatnikowi jednorazowo w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia ... o kooperatywach mieszkaniowych.”.

**Art. 20.** W ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji w art. 2 w ust. 2 po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) członkowie kooperatyw mieszkaniowych realizujący lub zamierzający realizować na obszarze gminy inwestycje mieszkaniowe, o których mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia ... o kooperatywach mieszkaniowych (Dz. U. poz. ...);”.

**Art. 21.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 19, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2021 r.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,  
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Aneta Mijał  
Zastępca Dyrektora Departamentu Prawnego  
w Ministerstwie Rozwoju

/podpisano elektronicznie/