

## USTAWA

z dnia

### **o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw<sup>1)</sup>**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 oraz z 2015 r. poz. 201) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”, lub która ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, albo będąca założycielem spółdzielni.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa odrębnej własności lokalu, lub która ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.”,

c) po ust. 3 dodaje się ust. 3<sup>1</sup>–3<sup>4</sup> w brzmieniu:

„3<sup>1</sup>. Osobie, o której mowa w ust. 3, nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

3<sup>2</sup>. Przepis ust. 1 i 3 stosuje się do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, o którym mowa w art. 17<sup>19</sup>, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup>.

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawę z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze.

3<sup>3</sup>. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1.

3<sup>4</sup>. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje z upływem czterech lat od dnia wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli w tym okresie spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.”,

d) dodaje się ust. 6–10 w brzmieniu:

„6. Rada nadzorcza podejmuje uchwałę o ustaniu członkostwa w terminie 1 miesiąca od dnia powzięcia informacji o utracie przez członka spółdzielni spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu lub ekspektatywy tego prawa albo o rozwiązaniu umów o budowę lokalu, o których mowa w art. 10 i art. 18.

7. W przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ust. 1, przepis ust. 6 stosuje się odpowiednio do członkostwa właścicieli lokali, z zastrzeżeniem art. 26 ust. 2.

8. Członkostwo w spółdzielni ustaje po upływie 12 miesięcy od dnia przyjęcia w poczet członków, jeżeli członek nie zawrze umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 10 lub art. 18, lub umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

9. Jeżeli członek posiada w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w tej spółdzielni rada nadzorcza podejmuje uchwałę, o której mowa w ust. 6, w terminie 1 miesiąca od dnia powzięcia informacji o utracie ostatniego posiadanego tytułu prawnego do lokalu.

10. Do uchwały rady nadzorczej, o której mowa w ust. 6, stosuje się odpowiednio przepisy art. 24 § 4–10 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21, 996 i 1250) o uchwale o wykreśleniu członka ze spółdzielni.”;

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

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

„1<sup>1</sup>. Członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.”,

b) ust. 9 otrzymuje brzmienie:

„9. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba że statut stanowi inaczej.”;

3) w art. 9 w ust. 1 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„W umowie tej spółdzielnia 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.”;

4) w art. 10 w ust. 1 po pkt 3 dodaje się pkt 3<sup>1</sup> w brzmieniu:

„3<sup>1</sup>) wskazanie 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.”;

5) w art. 11 po ust. 2<sup>4</sup> dodaje się ust. 2<sup>5</sup>-2<sup>7</sup> w brzmieniu:

„2<sup>5</sup>. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2.

2<sup>6</sup>. W przypadku, o którym mowa w ust. 2<sup>5</sup>, warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której

- mowa w ust. 2; z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu;
- 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

2<sup>7</sup>. Członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 2<sup>5</sup>, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Przepis art. 10 ust. 2 stosuje się.”;

- 6) 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 lub umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przewiduje możliwość przeniesienia własności lokalu w określonym terminie, członek może wystąpić z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, po upływie określonego w niej terminu.”;

- 7) w art. 15 po ust. 2 dodaje się ust. 2<sup>1</sup> w brzmieniu:

„2<sup>1</sup>. Umowy, o których mowa w art. 15 ust. 1 i 2, zawiera się zgodnie z postanowieniami ostatnio zawartej umowy.”;

- 8) w art. 17<sup>1</sup> ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.”;

- 9) w art. 19 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1, powstaje ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część. Przepis art. 23 ust. 2 stosuje się odpowiednio.”;

10) w art. 21 w ust. 1 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka lub nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.”;

11) w art. 24<sup>1</sup> dodaje się ust. 3 i 4 w brzmieniu:

„3. Spółdzielnia mieszkaniowa w terminie 12 miesięcy od zakończenia roku obrachunkowego, w którym powstała wspólnota mieszkaniowa, rozlicza z właścicielami lokali wchodzących w skład nieruchomości, na której powstała wspólnota mieszkaniowa, zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady poczynione na remont tej nieruchomości.

4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.”;

12) art. 26 otrzymuje brzmienie:

„Art. 26. 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 podjęta zostanie uchwała, o której mowa w ust. 2.

2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

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

13) w art. 48:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, będącego przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub spółki Skarbu Państwa, o której mowa w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014 r. poz. 1381) lub w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 52), jeżeli w dniu jego przejęcia najemca był stroną umowy najmu tego lokalu, spółdzielnia zawiera z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal, oraz zwiększających wartość budynku, w którym znajduje się zajmowany lokal, w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej tego lokalu, w przypadku gdy spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie,
  - 2) wpłaty kwoty określonej przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu wynikającej ze zwaloryzowanej według wartości rynkowej ceny nabycia budynku, w przypadku gdy spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie
- oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.”,

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

„1<sup>1</sup>. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130).

1<sup>2</sup>. Rada nadzorcza może podjąć uchwałę o zasadach udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.”,

c) ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.

5. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2, waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu, a w przypadku kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub spółkę Skarbu Państwa.”.

**Art. 2.** W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1822, z późn. zm.<sup>2)</sup>) po art. 831 dodaje się art. 831<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Art. 831<sup>1</sup>. 1. Nie podlegają egzekucji wierzytelności przysługujące spółdzielni mieszkaniowej wobec członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo własność lokalu, z tytułu zapłaty opłat, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 oraz z 2015 r. poz. 201), chyba że wierzytelność egzekwowana powstała w związku z wykonaniem przez wierzyciela zobowiązań, które miały być zaspokojone z opłat, o których mowa w art. 4 tej ustawy.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do wierzytelności przysługujących spółdzielni mieszkaniowej wobec najemców spółdzielczych lokali mieszkalnych, które przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową były mieszkaniami przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.”.

**Art. 3.** W ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21, 996 i 1250) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 91 po § 4 dodaje się § 4<sup>1</sup> w brzmieniu:

„§ 4<sup>1</sup>. W przypadku badania lustracyjnego spółdzielni mieszkaniowych lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat.

---

2) Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1823, 1860, 1948, 2138, 2199, 2260 i 2261 oraz z 2017 r. poz. 67, 85, 187, 768 i 933.

Zakaz ten stosuje się także do innych osób, które podlegają bezpośrednio członkowi zarządu lub likwidatorowi.”;

2) art. 93a otrzymuje brzmienie:

„Art. 93a. § 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma prawo żądania informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem działalności spółdzielni.

§ 2. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową minister może wystąpić do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt spółdzielni.

§ 3. Lustracja, o której mowa w § 2, może obejmować całość albo część działalności spółdzielni albo tylko określone zagadnienia.

§ 4. Minister może wystąpić z wnioskiem o lustrację danej spółdzielni nie częściej niż raz w roku.

§ 5. Lustrację, o której mowa w § 2, związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza wszczyna w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra.

§ 6. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi.”.

**Art. 4. 1.** Do osób będących członkami spółdzielni mieszkaniowej w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy art. 3 ustawy wymienionej w art. 1 niniejszej ustawy stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

2. Przepisy art. 3 ustawy wymienionej w art. 1 niniejszej ustawy, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się:

- 1) jeżeli utrata tytułu prawnego do lokalu nastąpiła po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy;
- 2) do członków będących założycielami spółdzielni, jeżeli wpisanie spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego nastąpiło po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy;
- 3) do członków spółdzielni, którzy ubiegają się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, jeżeli deklaracja w sprawie przyjęcia na członka spółdzielni została złożona po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.



**Art. 5.** Do walnych zgromadzeń rozpoczętych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepis art. 8<sup>3</sup> ust. 9 ustawy wymienionej w art. 1 niniejszej ustawy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 6.** Do umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawartych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli budynek został oddany do użytkowania po wejściu w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepis art. 9 ust. 1 ustawy wymienionej w art. 1 niniejszej ustawy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 7.** Do umów o budowę lokalu zawartych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepis art. 10 ust. 1 pkt 3<sup>1</sup> ustawy wymienionej w art. 1 niniejszej ustawy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 8.** Do umów o budowę lokalu lub umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawartych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepis art. 12 ust. 1<sup>4</sup> ustawy wymienionej w art. 1 niniejszej ustawy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 9.** Do wspólnoty mieszkaniowej powstałej po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i art. 26 ust. 4 ustawy wymienionej w art. 1 niniejszej ustawy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 10.** W przypadku wspólnoty mieszkaniowej istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, przepis art. 24<sup>1</sup> ust. 4 ustawy wymienionej w art. 1 niniejszej ustawy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą stosuje się 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.

**Art. 11.** 1. Do wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, o których mowa w art. 48 ustawy wymienionej w art. 1 niniejszej ustawy, złożonych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepis art. 48 ustawy wymienionej w art. 1 niniejszej ustawy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. Do wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, o których mowa w art. 48 ustawy wymienionej w art. 1 niniejszej ustawy w brzmieniu dotychczasowym:

1) które zostały złożone przed dniem 23 lutego 2013 r.,

2) w wyniku których do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy nie zostało dokonane przeniesienie własności

– stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

**Art. 12.** 1. Do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 2 niniejszej ustawy, stosuje się przepisy art. 48 ustawy wymienionej w art. 1 niniejszej ustawy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 13.** Do czynności podejmowanych na podstawie art. 93a ustawy wymienionej w art. 3 niniejszej ustawy po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 14.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 3 pkt 1 niniejszej ustawy, który wchodzi w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

### I. Cel projektowanej ustawy

Projektowana ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw ma na celu przede wszystkim dostosowanie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222, z późn. zm.), dalej u.s.m., do wyroków Trybunału Konstytucyjnego:

- 1) z dnia 14 lutego 2012 r. (sygn. akt P 17/10), stwierdzającego niezgodność art. 48 ust. 1 u.s.m. z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP w zakresie, w jakim przyznaje najemcy roszczenie o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, powiązane wyłącznie z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu. Projekt odpowiada również na apel zawarty w postanowieniu sygnalizacyjnym z dnia 14 lutego 2012 r. (sygn. akt S 1/12; OTK Z.U. Nr 2A, poz. 19), wskazujący na pilną potrzebę uregulowania kwestii uprawnień przysługujących najemcom dawnych mieszkań zakładowych, przejętych nieodpłatnie przez spółdzielnie mieszkaniowe.
- 2) z dnia 27 czerwca 2013 r. (sygn. akt K 36/12) stwierdzającego niezgodność art. 8 pkt 3 u.s.m. z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP w zakresie, w jakim upoważnia spółdzielnię mieszkaniową do uregulowania w statucie zasad rozliczenia z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacjach, gdy sam lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu,
- 3) z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13) stwierdzającego, że:
  - art. 3 ust. 1 i 3 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP w zakresie, w jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu,
  - art. 17<sup>1</sup> ust. 6 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP w zakresie, w jakim do powstania członkostwa spółdzielni

nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta wymaga spełnienia innych przesłanek niż złożenie przez te osoby deklaracji przystąpienia do spółdzielni,

- art. 19 ust. 2 u.s.m. w związku z art. 16 § 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21, z późn. zm.), dalej u.p.s., w zakresie, w jakim uzależnia skuteczne nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu od przyjęcia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 58 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji,
- art. 26 § 2 u.p.s. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 21 ust. 1 i z art. 31 ust. 3 Konstytucji w zakresie, w jakim nie przewiduje prawa byłego członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, do odpowiedniej części funduszu remontowego.

Celem projektu jest również realizacja Narodowego Programu Mieszkaniowego, poprzez eliminację barier w segmencie spółdzielczych praw lokatorskich – zwiększenie możliwości realizacji przez spółdzielnie nowych inwestycji zwiększających podaż mieszkań użytkowanych na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Ponadto projekt modyfikuje termin, po upływie którego powstanie wspólnota mieszkaniowa w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

Projektowana ustawa przewiduje także zmianę ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1822, z późn. zm.), skutkującą wyłączeniem spod egzekucji prowadzonej przeciwko spółdzielni mieszkaniowej opłat za media (np. prąd, woda, gaz) wnoszonych przez osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni mieszkaniowej z uwagi na to, iż w świetle obecnie obowiązujących przepisów opłaty te podlegają egzekucji, co skutkuje powstaniem zaległości płatniczych wobec dostawców mediów.

Projekt przewiduje również zmianę art. 91 u.p.s., poprzez dodanie § 4<sup>1</sup>, skutkującą wyłączeniem osób, pełniących określone funkcje, od przeprowadzenia lustracji działalności spółdzielni mieszkaniowej oraz zmianę art. 93a u.p.s., która zmienia zakres uprawnień ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wobec spółdzielni mieszkaniowych.

## II. Przedmiot i istota zmian

W projekcie ustawy przewiduje się przyznanie członkostwa w spółdzielni wyłącznie osobom związanym węzłem prawnym ze spółdzielnią poprzez posiadanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu, ekspektatywy odrębnej własności lokalu (tj. roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu w związku z zawarciem ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu), prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> u.s.m., ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> u.s.m., osobom ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, osobom, które są założycielami spółdzielni, oraz najemcom, o których mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m. – **art. 1 pkt 1 projektu ustawy.**

Przyznanie członkostwa w spółdzielni najemcom, o których mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m., uzasadnione jest tym, iż są oni uprawnieni do wystąpienia wobec spółdzielni z żądaniem zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Z okoliczności tej można wywodzić, że osoby takie są czynnie zainteresowane sytuacją w spółdzielni i zasadne jest przyznanie im prawa do współdecydowania o działaniu spółdzielni. Nawiązując do poglądu prawnego Trybunału wyrażanego w orzeczeniach dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej (por. wyrok TK o sygn. K 64/07 oraz powołane tam orzecznictwo), należy stwierdzić, że najemcy ci objęci są sferą stosunków „wewnątrzspółdzielczych”, nie są bowiem podmiotami „zewnętrznymi” wobec spółdzielni mieszkaniowych.

W projekcie przewidziano także, iż rada nadzorcza będzie zobowiązana podjąć uchwałę o ustaniu członkostwa w terminie 1 miesiąca od dnia powzięcia informacji o utracie przez członka spółdzielni spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu lub ekspektatywy tego prawa, albo o rozwiązaniu umów o budowę lokalu, o których mowa w art. 10 i art. 18. Do uchwały ww. rady nadzorczej stosować się będzie odpowiednio przepisy – Prawo spółdzielcze o uchwale o wykreśleniu członka ze spółdzielni. Rozwiązanie to będzie miało odpowiednie zastosowanie do członkostwa właścicieli lokali w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ust. 1, tj. w przypadkach powstania wspólnoty mieszkaniowej. Ponadto członkostwo w spółdzielni ustawać będzie z mocy prawa po upływie 12 miesięcy od dnia przyjęcia w poczet członków, jeżeli członek nie zawrze w tym terminie umowy o budowę lokalu, o której

mowa w art. 10 lub art. 18, lub umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Natomiast, jeżeli członek posiada w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, ustanie członkostwa nastąpi w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w tej spółdzielni po podjęciu przez radę nadzorczą stosownej uchwały w tym przedmiocie.

Ponadto projekt zakłada, iż członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustanie z upływem czterech lat od dnia wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli w tym okresie spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu. Wyjaśnić należy, iż projektowany przepis art. 3 ust. 3<sup>4</sup> nie ma zastosowania w przypadku podziału spółdzielni, na skutek którego zostaje utworzona nowa spółdzielnia (art. 108 i n. u.p.s.). W takim przypadku nie występują członkowie założyciele. Zgodnie bowiem z art. 108 § 2 pkt 2 u.p.s. uchwała o podziale spółdzielni powinna zawierać listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstającej spółdzielni.

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem przepisów u.s.m., członkiem spółdzielni mogła być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, a także osoba prawna, jednakże takiej osobie nie mogło przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Przepisy te nie uzależniały zatem członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej od posiadania prawa do lokalu w jej zasobach.

W konsekwencji tego, członkiem spółdzielni mogły być osoby niezwiązane ze spółdzielnią żadnym węzłem prawnym, jednocześnie osoby te posiadały wpływ na działania podejmowane przez spółdzielnię poprzez możliwość uczestniczenia w obradach najwyższego organu spółdzielni, wybór członków innych organów – rady nadzorczej, zarządu, miały także zapewniony dostęp do dokumentów związanych z działalnością spółdzielni.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13) uznał, że art. 3 ust. 1 i 3 u.s.m., w zakresie, w jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji

Rzeczypospolitej Polskiej oraz nie jest niezgodny z art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji. Z dniem 10 lutego 2015 r. ww. przepisy u.s.m., uznane przez Trybunał Konstytucyjny za niezgodne z Konstytucją utraciły moc obowiązującą.

W ww. orzeczeniu Trybunał Konstytucyjny wywiódł cechy – rodzaj interesu, którym powinna legitymować się osoba ubiegająca się o członkostwo w danej spółdzielni, z istoty funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych (odróżniającą ją od innych spółdzielni), określonej w dotychczasowych przepisach art. 1 u.s.m., gdzie celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Ponadto dotychczasowe przepisy u.s.m. oprócz głównego celu spółdzielni mieszkaniowej, tj. dostarczania członkom lokali mieszkalnych, przewidywały także cele pomocnicze, poprzez choćby prowadzenie innej działalności gospodarczej w zakresie usług, handlu i budownictwa, oraz umożliwiały prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz swoich członków (art. 4 ust. 5 u.s.m.).

W świetle wyroku Trybunału *„osoby, które nie mają interesu polegającego na zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych lub polegających na dostarczaniu lokali o innym przeznaczeniu przez daną spółdzielnię mieszkaniową, a więc którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu – nie mogą być jej członkami. W szczególności nie mogą być członkami spółdzielni mieszkaniowych osoby, które upatrują swój interes tylko w innej, pomocniczej działalności spółdzielni. Ma ona bowiem charakter związany z celem podstawowym i nie może być realizowana odrębnie. Członkami spółdzielni mieszkaniowej nie mogą być również członkowie organów spółdzielni i osoby w niej zatrudnione, jeżeli nie posiadają wyżej wskazanych praw do lokalu, a także osoby, które będąc członkami spółdzielni, zbyły lub w inny sposób utraciły prawo do lokalu (np. wygaśnięcie umowy najmu lokalu użytkowego) w spółdzielni lub w budynkach przez nią zarządzanych.”*

Realizacja orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego w zaproponowanym zakresie spowoduje ograniczenie kręgu podmiotowego osób posiadających status członków spółdzielni, gdyż o członkostwo w spółdzielni będą mogły się ubiegać wyłącznie osoby, które posiadają interes prawny – zgodny z celem działalności spółdzielni – wynikającym

z dotychczasowego brzmienia art. 1 u.s.m., a ten *de facto* dotyczy osób, którym przysługują ww. prawa do lokali (w tym ekspektatywa odrębnej własności lokalu). Powyższe pozwoli mieć realny wpływ na funkcjonowanie spółdzielni i współdecydowanie o szeregu aspektów jej działalności wyłącznie osobom, które z racji posiadanych praw do lokali zobowiązane są wносить opłaty z tytułu ich użytkowania (lub będą je wносить w przyszłości – w przypadku osób posiadających ekspektatywę odrębnej własności lokalu). Zaproponowane rozwiązanie chroni tym samym osoby zrzeszone przed możliwością ingerencji w kwestie zarządu przez osoby, które nie są zainteresowane zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, czy też potrzeb związanych z dostarczaniem lokali o innym przeznaczeniu.

Należy także zaznaczyć, iż w nowych przepisach zasadne jest pozostawienie swobody decydowania osobom posiadającym prawa do lokali w spółdzielni w zakresie ubiegania się o członkostwo w danej spółdzielni, co wynika z zasady wolności i swobody zrzeszania się, z zastrzeżeniem obowiązkowego członkostwa w spółdzielni posiadaczy spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych. Natomiast czynności, jakie osoba ubiegająca się o status członka winna dopełnić, uregulowane są w dotychczasowych przepisach art. 16 u.p.s.

**Art. 1 pkt 2 projektu ustawy** – proponuje się dodanie ust. 1<sup>1</sup> w art. 8<sup>3</sup> u.s.m. Zgodnie z nowym przepisem członek spółdzielni mieszkaniowej będzie mógł uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Przepis art. 36 § 3 zdanie pierwsze u.p.s. nie będzie miał zastosowania.

Projektowany przepis przewiduje zatem rozwiązanie odmienne od tego, które zostało przyjęte w u.p.s. Zgodnie bowiem z art. 36 § 3 zd. 1 u.p.s. członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika, jeżeli ustawa lub statut nie stanowią inaczej. Proponowana zmiana oznacza, że w statucie nie będzie można ograniczyć możliwości brania udziału w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika. Ponadto stosownie do przepisu art. 36 § 4 u.p.s. pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

Projektowane przepisy zakładają, że w pozostałym zakresie (tj. w części dotyczącej formy udzielenia pełnomocnictwa oraz wyłączenia osób mogących być pełnomocnikiem) zastosowanie będą miały przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze.



Rozwiązania przyjęte w projekcie w powyższym zakresie przyczynią się do zwiększenia wpływu członków spółdzielni na decyzje podejmowane podczas walnego zgromadzenia.

Ponadto projekt zakłada zmianę art. 8<sup>3</sup> ust. 9 u.s.m. Zgodnie z nowym brzmieniem tego przepisu uchwałę uważać się będzie za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne będzie, aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba że statut stanowić będzie inaczej. Zgodnie z projektem uchwała walnego zgromadzenia zostanie podjęta, jeżeli opowie się za nią wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu. W praktyce oznacza to wyjście naprzeciw oczekiwaniom członków spółdzielni. Przy liczeniu głosów zostaną uwzględnione te osoby, które będą obecne podczas głosowania i głosy tych osób będą decydować o wyniku głosowania.

**Art. 1 pkt 3, 4 i 6 projektu ustawy – w art. 1 pkt 4 projektu** zakłada się dodanie pkt 3<sup>1</sup> do art. 10 w ust. 1 u.s.m., co skutkować będzie tym, że w umowie o budowę lokalu, zawieranej po dniu wejścia w życie ustawy przez spółdzielnię z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wskazywany będzie termin, po upływie którego członkowi spółdzielni przysługiwać będzie roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych w art. 12 ust. 1 u.s.m., albo wskazywane będzie, że lokal ten nie będzie podlegał zbyciu na rzecz członka.

W kontekście rozwiązań realizujących Narodowy Program Mieszkaniowy projekt przewiduje wprowadzenie przepisów eliminujących bariery w budowaniu nowych mieszkań w segmencie spółdzielczych praw lokatorskich – przy podejmowaniu nowych inwestycji spółdzielnie będą mogły określić termin, po upływie którego możliwe będzie przeniesienie własności lokalu.

W szczególności należy podkreślić, iż projektowany art. 10 ust. 1 pkt 3<sup>1</sup> u.s.m. odnosić się będzie wyłącznie do nowych umów zawartych po dniu wejścia w życie projektowanej

ustawy. Wobec powyższego rozwiązanie to nie narusza obecnych praw członków, którym przysługują lokatorskie prawa do lokali. Z kolei członkowie spółdzielni, którzy będą chcieli partycypować w podejmowanych przez spółdzielnię nowych inwestycjach, w celu ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw, będą świadomi możliwych ograniczeń związanych z przekształceniami własnościowymi. Kwestia, czy dany lokal może być przedmiotem umowy przeniesienia własności będzie wskazana w umowie o budowę lokalu, zatem każdy, kto zawrze umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po dniu wejścia w życie projektowanych zmian, będzie miał informację na piśmie, jakie prawa wiążą się z nabytym tytułem prawnym do lokalu.

Mając na uwadze okoliczność, iż możliwa jest sytuacja, w której dochodzi do zawarcia wyłącznie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego bez konieczności zawierania umowy o budowę lokalu, w art. 9 w ust. 1 u.s.m. (**art. 1 pkt 3 projektu**) dodano zdanie drugie, które przewiduje, że w umowie tej spółdzielnia określać będzie termin, po upływie którego członek spółdzielni może wystąpić z żądaniem zawarcia na zasadach określonych w art. 12 ust. 1 u.s.m. umowy przeniesienia własności lokalu albo wskazywać będzie, że lokal nie może być przedmiotem takiej umowy. Przepis przejściowy odnoszący się do proponowanego art. 9 ust. 1 zd. 2 u.s.m przewiduje, iż będzie miał on zastosowanie do umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawartych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli budynek został oddany do użytkowania po wejściu w życie projektu.

W konsekwencji dodania zd. drugiego w art. 9 ust. 1 u.s.m. oraz pkt 3<sup>1</sup> w art. 10 ust. 1 u.s.m., niezbędnym jest zmodyfikowanie art. 12 u.s.m., który dotyczy możliwości przekształcania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność. Wobec powyższego przewiduje się dodanie ust. 1<sup>4</sup> do art. 12 u.s.m. Zgodnie z tym przepisem, w przypadku gdy umowa o budowę lokalu lub umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przewidywać będzie możliwość przeniesienia własności lokalu w określonym terminie, członek będzie mógł wystąpić do spółdzielni z żądaniem zawarcia z nim umowy przeniesienia własności lokalu po upływie terminu określonego w umowie o budowę lokalu (**art. 1 pkt 6 projektu**). Projektowany przepis art. 12 ust. 1<sup>4</sup> będzie miał zastosowanie do umów o budowę lokalu lub umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zawartych po dniu wejścia w życie projektu.

**Art. 1 pkt 5 projektu ustawy** – proponuje się dodanie ust. 2<sup>5</sup>–2<sup>7</sup> w art. 11 u.s.m., które regulować będą zasady zwrotu wkładu mieszkaniowego osobie uprawnionej w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, który nie podlega zbyciu w drodze przetargu oraz zasady wnoszenia wkładu mieszkaniowego przez członka, który ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo ww. osobie.

W wyroku z dnia 27 czerwca 2013 r. (sygn. akt K 36/12) Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 8 pkt 3 u.s.m. w zakresie, w jakim upoważnia spółdzielnię mieszkaniową do uregulowania w statucie zasad rozliczenia z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacjach, gdy sam lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu, jest niezgodny z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji.

W kontekście proponowanych w projekcie zmian należy wyjaśnić, iż spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jego istotą jest zobowiązanie się spółdzielni do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania, w zamian za zobowiązanie się członka do wniesienia wkładu mieszkaniowego oraz do uiszczania określonych opłat. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

Wkład mieszkaniowy, stosownie do postanowień zawartych w art. 10 ust. 2 u.s.m., jest wnoszony przez członka spółdzielni ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Wysokość wkładu mieszkaniowego odpowiada różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. Wkładem mieszkaniowym jest zatem przekazywana spółdzielni mieszkaniowej przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego kwota stanowiąca różnicę między rzeczywistym kosztem budowy przypadającym na ten lokal a

środkami uzyskanymi przez spółdzielnię z innych źródeł na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

W uzasadnieniu do ww. wyroku Trybunał Konstytucyjny wskazał, że dopóki istnieje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, związane z nim prawo do wkładu mieszkaniowego przysługuje członkowi spółdzielni. W przypadku wygaśnięcia tegoż prawa do lokalu, prawo do wkładu mieszkaniowego uzyskuje samodzielność, stając się zwykłą wierzytelnością, którą uprawniony może swobodnie rozporządzać. Z tego powodu po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielnia mieszkaniowa obowiązana jest do rozliczenia się z osobą uprawnioną z tytułu wniesionego wkładu mieszkaniowego.

Stosownie zatem do postanowień zawartych w art. 11 ust. 2 i 2<sup>1</sup> u.s.m., w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia obowiązana jest ogłosić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a następnie wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.

Istnieją jednakże sytuacje, gdy zbycie lokalu w drodze przetargu nie jest możliwe. Dotyczy to m.in. okoliczności wskazanych w art. 15 ust. 1 i 2 u.s.m., tj. zgłoszenia przez małżonka, dzieci lub innych bliskich osoby, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło, roszczeń o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Roszczenia, o których mowa wyżej, mogą zostać zgłoszone w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w art. 13 i art. 14 u.s.m.

Jak stanowi art. 13 ust. 1 i 2 u.s.m., po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa wyżej, spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Natomiast w myśl art. 14 u.s.m. z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Jeżeli małżonek nie dokona wskazanych czynności, spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Uzasadnienia rozwiązań przyjętych w treści art. 14 i art. 15 ust. 1 i 2 u.s.m. należy upatrywać w realizacji przez ustawodawcę zasady zawartej w art. 18 Konstytucji, zgodnie z którą rodzina znajduje się pod ochroną i opieką Rzeczypospolitej Polskiej. Z tych powodów w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa w pierwszej kolejności przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim członka spółdzielni, którego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło. Dopiero, gdy tego rodzaju osób nie ma bądź skutecznie nie zrealizują one przysługującego im roszczenia, lokal mieszkalny jest zbywany w drodze przetargu. Jeżeli natomiast zgłosi się kilka osób uprawnionych, pierwszeństwo – zgodnie z art. 15 ust. 3 u.s.m. – ma osoba, która zamieszkiwała razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich. Tym samym ustawodawca stara się zapewnić stabilizację sytuacji prawnej tym członkom rodziny osoby, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło, a którzy mieszkali w lokalu razem z tą osobą.

Należy zauważyć, że jeżeli osoby uprawnione, o których mowa w art. 15 ust. 1 i 2 u.s.m. zrealizują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wówczas zachodzi

konieczność rozliczenia przez spółdzielnię mieszkaniową wniesionego wkładu mieszkaniowego. W takim wypadku zastosowanie znajdował zakwestionowany przepis art. 8 pkt 3 u.s.m., zgodnie z którym w sprawach nieuregulowanych w ustawie prawa i obowiązki członków spółdzielni dotyczące w szczególności wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego, określają postanowienia statutu.

Jednakże w opinii Trybunału Konstytucyjnego, powyższe rozwiązanie oznacza przyzwolenie ze strony ustawodawcy na faktyczne ustalenie treści prawa do wkładu mieszkaniowego i sposobu jego realizacji przez spółdzielnię mieszkaniową. Trybunał Konstytucyjny podniósł, iż u.s.m. w żaden sposób nie określa zasad rozliczeń z osobą uprawnioną z tytułu wkładu mieszkaniowego w sytuacji, gdy lokal mieszkalny nie został zbyty w drodze przetargu, lecz został przyznany osobom wskazanym w art. 15 ust. 1 i 2 u.s.m. Ustawa nie reguluje również zasad ustalania wysokości świadczenia pieniężnego wnoszonego tytułem wkładu mieszkaniowego lub wartości rynkowej lokalu. Tym samym osoby uprawnione z tytułu wniesionego wkładu mieszkaniowego nie mają w ustawie zagwarantowanego ani prawa do otrzymania wartości rynkowej lokalu, gdyż zgodnie z art. 11 ust. 2 u.s.m. do tej sytuacji nie odnosi się procedura przetargowa, ani prawa do otrzymania wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego według wartości rynkowej lokalu.

Wobec powyższego, spółdzielnia mieszkaniowa uzyskała nieograniczoną swobodę regulacyjną, ustawodawca nie sformułował bowiem żadnych wskazówek co do treści przekazanej do uregulowania w tej materii. Trybunał Konstytucyjny wskazał przy tym, iż *„statut spółdzielni mieszkaniowej może jedynie precyzować realizację wyznaczonych przez ustawę zasad rozliczeń z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego.”*

Ustawowe odesłanie do postanowień statutu w przedmiotowej kwestii jest także niekorzystne dla osób, które nie są członkami spółdzielni, tj. albo byłych członków, którym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło, albo ich spadkobierców, albowiem kwestionowana regulacja rozciąga na te osoby moc wiążącą statutu spółdzielni. Należy natomiast podkreślić, że statut spółdzielni mieszkaniowej jest aktem regulującym wyłącznie stosunki między spółdzielnią a jej członkami, a osoby niebędące członkami spółdzielni nie mają żadnego wpływu na treść statutu oraz nie mogą zaskarżyć do sądu jego postanowień.

Ponadto w przedmiotowym wyroku Trybunał Konstytucyjny zwrócił także uwagę na specyficzną sytuację prawną polegającą na dokonywaniu przez spółdzielnię mieszkaniową rozliczeń z tytułu wniesionego wkładu mieszkaniowego w kręgu osób bliskich. Podniesione w tej kwestii zostało, iż konieczne jest takie ukształtowanie zasad rozliczeń, aby uwzględniły one nie tylko interes spółdzielni mieszkaniowej i jej członków, lecz także interesy członków rodziny osoby, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło oraz jej samej. Powinny zatem zostać określone zarówno zasady rozliczenia z osobą uprawnioną z tytułu zwrotu wniesionego wkładu mieszkaniowego, w tym również zasady waloryzacji tego wkładu, jak i zasady określenia wysokości wkładu mieszkaniowego wnoszonego przez osobę nabywającą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w wyniku realizowania roszczeń, o których mowa w art. 15 ust. 1 i 2 u.s.m.

Wobec powyższego proponuje się, aby w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwracała osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie będzie uwzględniano się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części będzie wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat związanych z utrzymaniem lokalu, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Ponadto warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części będzie opróżnienie lokalu, chyba że członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

Jednocześnie zakłada się, że członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnieść będzie wkład mieszkaniowy w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej oraz zobowiązany będzie do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie

kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Przepis art. 10 ust. 2 stosuje się. Zgodnie z tym przepisem, członek ubiegający się o zawarcie umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

**Art. 1 pkt 7 projektu ustawy** – proponuje się dodanie w art. 15 u.s.m. przepisu ust. 2<sup>1</sup>, stanowiącego, że umowy, o których mowa w art. 15 ust. 1 i 2, zawiera się zgodnie z postanowieniami ostatnio zawartej umowy.

Zmiana w tym zakresie podyktowana jest dodaniem zd. drugiego w art. 9 ust. 1 u.s.m. o treści: *„W umowie tej spółdzielnia 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.”*

Jak zaznaczono powyżej przepisy art. 15 ust. 1 i 2 u.s.m. wskazują okoliczności, po zaistnieniu których nie dochodzi do zbycia lokalu w drodze przetargu, o którym mowa w art. 11 ust. 2 u.s.m., tj. w przypadku zgłoszenia przez małżonka, dzieci lub innych bliskich osoby, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło, roszczeń o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Roszczenia, o których mowa wyżej, mogą zostać zgłoszone w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w art. 13 i art. 14 u.s.m.

Zatem istotnym w ocenie ustawodawcy jest zastrzeżenie w akcie prawnym rangi ustawy, że zawierając z osobami bliskimi, o których mowa w art. 15 ust. 1 i 2 u.s.m., umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia będzie zobligowana dostosować jej postanowienia do postanowień ostatnio zawartej umowy. Innymi słowy, gdy ostatnio zawarta umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie będzie zawierać klauzuli, o której mowa



w proponowanym art. 9 ust. 1 zd. drugie u.s.m., wówczas w umowie o ustanowienie tego prawa zawartej pomiędzy spółdzielnią a osobami bliskimi również nie będzie można zawrzeć tej klauzuli.

**Art. 1 pkt 8 projektu ustawy** – proponuje w art. 17<sup>1</sup> ust. 6 u.s.m. zmianę polegającą na wykreśleniu z dotychczasowego brzmienia przepisu wskazania, że do powstania członkostwa w spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta wymagane jest spełnienie innych przesłanek niż złożenie przez te osoby deklaracji przystąpienia do spółdzielni, tj. proponuje się, aby nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stawał się członkiem spółdzielni, po złożeniu deklaracji określonej przepisami u.p.s. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. W zakresie wymogów, jakie powinna spełniać deklaracja stosowany będzie, tak jak obecnie, art. 16 § 1 u.p.s., określający formę deklaracji i jej treść.

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem przepisów u.s.m., spółdzielnia nie mogła odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiadał on wymaganiom statutu. Dotyczyło to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta (dotychczasowy art. 17<sup>1</sup> ust. 6 u.s.m.).

Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13) uznał art. 17<sup>1</sup> ust. 6 u.s.m. w zakresie, w jakim do powstania członkostwa w spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, wymaga spełnienia innych przesłanek niż złożenie przez te osoby deklaracji przystąpienia do spółdzielni, za niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Trybunał Konstytucyjny wskazał, iż art. 17<sup>1</sup> ust. 6 u.s.m. stanowi nakaz skierowany do spółdzielni mieszkaniowych przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zwrócił jednak uwagę, iż *„nakaz ten nie ma bezwzględnego charakteru, gdyż uzależnia obowiązek przyjęcia nowego członka od spełnienia wymagań statutowych, których określenie pozostawiono w znacznej mierze uznaniu organów spółdzielni. W konsekwencji w praktyce funkcjonowania spółdzielni często oznacza to nadmierną i nieuzasadnianą swobodę wpływania na skład członkowski, a tym samym uzyskiwanie praw korporacyjnych przez podmioty nabywające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w danej spółdzielni. Prowadzi bowiem do pozbawienia*

*ich możliwości wpływu na zarząd poprzez udział w walnym zgromadzeniu. Zwrócić należy także uwagę, że nawet jeżeli osobie takiej przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni mieszkaniowej, ma ona prawo odmówić przyjęcia nieodpowiedniego kandydata na członka (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 13 lutego 2013 r., sygn. akt I ACa 825/12, Lex nr 1289376). Wprawdzie przyczyny uzasadniające odmowę muszą być dostatecznie ważne, jednak ich określenie pozostawione jest treści statutów.”.*

Nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub wejście w prawa dotychczasowego uprawnionego, nie zastępuje deklaracji jako oświadczenia woli nabywcy takiego prawa o przyjęcie go w poczet członków. Art. 16 § 1 u.p.s. określa swoisty tryb przyjęcia członka do spółdzielni, w którym wymaga się od kandydata dokonania określonej czynności prawnej, której zasadniczym elementem jest złożenie pisemnej deklaracji (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 17 września 1992 r., sygn. akt III CZP 83/92, OSNC nr 3/1993, poz. 24). Deklaracja zawiera szereg istotnych dla spółdzielni informacji. *„Członkom Spółdzielni mogą przysługiwać prawa o określonej (niekiedy znacznej) wartości majątkowej. Niezbędna jest zatem pewność, co do składu osobowego Spółdzielni oraz wysokości zadeklarowanych i wniesionych udziałów”* (wyrok SN o sygn. akt I CKN 1135/97).

Stwierdzenie zatem niezgodności zaskarżonego przepisu art. 17<sup>1</sup> ust. 6 u.s.m. we wskazanym przez Trybunał Konstytucyjny zakresie oznacza, że podmiot dysponujący spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu w celu przystąpienia do spółdzielni w charakterze jej członka powinien złożyć deklarację zawierającą dane określone w art. 16 § 1 u.p.s. Zgodnie z ww. art. 16 § 1 u.p.s. *„Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, jeżeli statut ich wnoszenie przewiduje, a także inne dane przewidziane w statucie.”.*

Z chwilą zatem złożenia deklaracji, spełniającej wymagania formalne przewidziane w ustawie należy łączyć obowiązek spółdzielni przyjęcia podmiotu wnioskującego w poczet jej członków, a tym samym korzystanie z pełni praw korporacyjnych. Nie znosi to roszczenia spółdzielni o wniesienie udziałów, wpisowego lub innych świadczeń określonych w deklaracji członkowskiej w późniejszym okresie, jeżeli podmiot

przystępujący nie był w stanie uiścić ich w chwili złożenia deklaracji. Proponowane rozwiązanie w pełni zatem realizuje orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego.

**Art. 1 pkt 9 projektu ustawy** – przewiduje zmianę art. 19 ust. 2 u.s.m. polegającą na wykreśleniu z dotychczasowego brzmienia przepisu uzależnienia skuteczności nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie z obecnie obowiązującym przepisem art. 19 ust. 2 u.s.m. nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

Jak wskazał Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu do wyroku z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13) warunek ten (uzależnienia skuteczności nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej) nie dotyczy jednak podmiotu, który nabył ekspektatywę odrębnej własności lokalu od członka spółdzielni, a następnie dokonał jej zbycia, nie przystępując do spółdzielni mieszkaniowej realizującej inwestycję budowlaną. To znaczy, że podmiot zbywający nabył skutecznie ekspektatywę, chociaż nie miał statusu członka tej spółdzielni. Ustawodawca dopuszcza zatem obrót takimi prawami bez konieczności przystępowania do spółdzielni mieszkaniowych. Jednakże nabycie ekspektatywy od takiego podmiotu staje się skuteczne po przyjęciu nabywcy do spółdzielni mieszkaniowej. *„Do momentu przyjęcia kolejnego nabywcy do spółdzielni ekspektatywa przysługuje zbywcy, mimo iż nie jest on członkiem spółdzielni” (A. Kopeć, M. Żak, Komentarz do ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.02.240.2058), Lex 2003). Skoro zatem ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna zarówno przez członków spółdzielni, jak i przez podmioty, które dokonują obrotu tym prawem bez nabycia członkostwa, to warunek przyjęcia w poczet członków spółdzielni może prowadzić w niektórych wypadkach do pozbawienia nabywców tego prawa roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Odmowa przyjęcia nabywcy przez spółdzielnię w charakterze jej członka będzie skutkowałą nieważnością zawartej umowy. Nabywca mimo zaangażowania znacznych środków finansowych w celu zakupienia prawa majątkowego*

– *ekspektatywy odrębnej własności lokalu, nie będzie mógł dochodzić ustanowienia na jego rzecz odrębnej własności lokalu.*”.

Trybunał zaznaczył również, że ustawodawca nie może arbitralnie kształtować treści i granic poszczególnych praw majątkowych. W szczególności nie może wprowadzać konstrukcji, które w praktyce będą prowadziły do angażowania przez nabywców znacznych środków finansowych bez gwarancji skuteczności nabycia określonego uprawnienia majątkowego. Ważne nabycie uprawnienia majątkowego nie może być pochodną uzyskania członkostwa w spółdzielni.

Zdaniem Trybunału, zaskarżona norma narusza również art. 58 ust. 1 Konstytucji. W świetle konstytucyjnej zasady wolności zrzeszania się niedopuszczalne jest stanowienie takich konstrukcji prawnych, które w praktyce czyniłyby tę wolność iluzoryczną. Treść wolności zrzeszania się stanowi uprawnienie do założenia spółdzielni, przystąpienia i przynależności do niej oraz wystąpienia z niej. Wprowadzenie warunku przyjęcia w poczet członków spółdzielni jako przesłanki skutecznego nabycia ekspektatywy odrębnej własności zmusza jej nabywców do przystępowania do spółdzielni mieszkaniowych. W celu uzyskania roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu zobligowani są przez ustawę do poniesienia także dodatkowych nakładów finansowych w postaci wniesienia udziałów i wpisowego. Bez uzyskania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej umowa nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu jest nieważna.

**Art. 1 pkt 10 projektu ustawy** – w świetle wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13) art. 19 ust. 2 u.s.m. w związku z art. 16 § 1 zdanie pierwsze ustawy – Prawo spółdzielcze, w zakresie, w jakim uzależnia skuteczne nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu od przyjęcia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 58 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji.

W związku z powyższym, jeżeli nabycie ekspektatywy nie wymaga uzyskania członkostwa w spółdzielni, do proponowanego brzmienia art. 19 ust. 1 należy dostosować przepis art. 21 ust. 1 u.s.m., ponieważ w tym przepisie pojawia się bezwzględny obowiązek ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka spółdzielni i w takiej sytuacji na etapie ustanowienia odrębnej własności lokalu doszłoby do zmuszenia nabywcy ekspektatywy do uzyskania członkostwa. Dlatego proponuje się, aby w art. 21 ust. 1 zd. 1 u.s.m. dodać: „ (...) *lub nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu.*”.

**Art. 1 pkt 11 projektu ustawy** – proponuje dodanie przepisów, na mocy których spółdzielnie mieszkaniowe będą zobowiązane w terminie 12 miesięcy od zakończenia roku obrachunkowego, w którym powstała wspólnota mieszkaniowa, do rozliczenia z właścicielami lokali wchodzących w skład nieruchomości, na której powstała wspólnota mieszkaniowa, zaewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz pozostałych nakładów poczynionych na remont tej nieruchomości.

Obowiązek utworzenia funduszu remontowego w zasobach spółdzielni mieszkaniowych wynika z art. 6 ust. 3 u.s.m., a zobowiązanymi do dokonywania wpłat na konto funduszu są członkowie spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Dla każdej nieruchomości zarząd spółdzielni prowadzi odrębną ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki tych nieruchomości (art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 u.s.m.). Fundusz remontowy powstaje zatem z wpłat dokonywanych w celu realizacji ustawowego i statutowego obowiązku członków i osób, które nie są członkami spółdzielni, uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, których wykorzystanie jest ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości. Od 2007 r. spółdzielnia ma obowiązek ewidencjonowania wpływów i wydatków związanych z funduszem remontowym dla każdej nieruchomości odrębnie, jednak środkami zaewidencjonowanymi na koncie jednej nieruchomości może finansować remonty innej nieruchomości wchodzącej w skład zasobu spółdzielni. Choć celem wprowadzonej zmiany było powiązanie wpływów funduszu remontowego nieruchomości z jego wydatkami i ich zrównoważenie w dłuższym okresie czasu w odniesieniu do danej nieruchomości, to żaden przepis nie zakazuje spółdzielni wykorzystywania środków zaewidencjonowanych na koncie jednej nieruchomości na remont innej. Powyższe wynika z faktu, iż działalność spółdzielni, również w zakresie finansowania remontów z tego funduszu, odbywa się na zasadzie solidaryzmu w zakresie uzyskiwanych dochodów, jak też w pokrywaniu wydatków. Tym niemniej dysponowanie przez spółdzielnię całym zasobem funduszu, nie wyłącza możliwości rozliczenia wpłat posiadaczy lokali w danej nieruchomości z nakładami spółdzielni poniesionymi na tę nieruchomość. I właśnie to rozliczenie powinno mieć miejsce w przypadku powstania w danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej. Powyższe wynika wprost z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13), w którym

stwierdził on, że „brak możliwości ich rozliczenia i ewentualnego zwrotu przez spółdzielnię występującym członkom stanowi nieproporcjonalne naruszenie prawa własności, nieuzasadnione innymi wartościami konstytucyjnymi. W szczególności dotyka ono tych członków spółdzielni, którzy występują z niej w celu utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, a nieruchomość przez nich zamieszкана nie była remontowana, mimo zgromadzenia przez nich znacznych środków w funduszu remontowym.”.

W opinii Trybunału, zważywszy, że finansowanie remontów z tego funduszu może być wspomagane zyskami spółdzielni, środkami z funduszy zewnętrznych lub kredytami, celowym jest, aby rozliczenie z właścicielami lokali po powstaniu w danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej uwzględniało nie tylko wysokość kwoty zaewidencjonowanej na rachunku występującego członka spółdzielni, ale także nakłady poczynione na remonty nieruchomości, w której znajduje się jego lokal, w tym także zaciągnięte na ten cel i niespłacone kredyty. Tym samym obejmować ono będzie zaciągnięte przez spółdzielnię pożyczki i kredyty na wykonanie prac remontowo-modernizacyjnych na nieruchomości, której dotyczy rozliczenie. Należy jednak zastrzec, iż – zgodnie z wyrokiem Trybunału – wprowadzenie przepisów określających zasady rozliczania przez ustawodawcę oznacza ich działanie na przyszłość, tj. dopiero po wejściu w życie. Nie ma zatem możliwości dokonywania na ich podstawie podziału funduszu remontowego za okres wcześniejszy.

W związku z powyższym w przypadku powstania na funduszu remontowym nadpłaty rozumianej jako różnica między kwotą wniesioną przez właściciela lokalu a kwotą stanowiącą sumę nakładów poniesionych przez spółdzielnię, spółdzielnia zobowiązana będzie do jej zwrotu. Analogiczna zasada obowiązywać będzie w przypadku powstania niedopłaty ze strony właściciela lokalu, pozwalając w ten sposób dochodzić spółdzielni należności od właścicieli, gdy wniesione na fundusz środki nie odpowiadają rzeczywistym wydatkom poniesionym na tę nieruchomość.

Ponadto projekt przewiduje dodanie ust. 4 do art. 24<sup>1</sup>, zgodnie z którym od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele będą obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

**Art. 1 pkt 12 projektu ustawy** – proponuje zmianę brzmienia art. 26 u.s.m. poprzez przyjęcie, iż jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali, po upływie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu stosować się będzie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, chyba że w terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy art. 27 u.s.m. Do podjęcia uchwały stosować się będzie odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali. W terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, spółdzielnia zobowiązana będzie zawiadomić o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. W przypadku, o którym mowa powyżej, zastosowanie będzie miał projektowany przepis art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i 4.

Powyższe rozwiązanie spowoduje, iż osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielczych będą miały możliwość zdecydowania, czy zarząd nieruchomością wspólną odbywać się będzie w oparciu o przepisy u.s.m. czy ustawy o własności lokali. W przypadku niepodjęcia uchwały w terminie 3 miesięcy po wyodrębnieniu własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości powstanie z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa. Obecnie obowiązująca treść art. 26 u.s.m. skutkuje tym, iż z chwilą wyodrębnienia własności ostatniego lokalu powstaje z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa, a osoby, które uzyskały odrębną własność lokalu, nie mają na to żadnego wpływu, co więcej mogą nawet nie mieć wiedzy na temat tego, że powstała wspólnota i powinny zorganizować jej funkcjonowanie zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali. Proponowana zmiana umożliwi im pozyskanie wiedzy w tym zakresie i podjęcie świadomej decyzji.

**Art. 1 pkt 13 projektu ustawy** – proponuje zmianę brzmienia art. 48 ust. 1 u.s.m. poprzez określenie nowych warunków, na podstawie których najemcy spółdzielczych lokali mieszkalnych, które przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową były mieszkaniami przedsiębiorstw państwowych, państwowej osoby prawnej lub spółki

Skarbu Państwa, o której mowa w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe lub w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, będą mogli nabywać te lokale.

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2012 r. Trybunał przesądził, że art. 48 ust. 1 u.s.m. w zakresie, w jakim przyznaje najemcy roszczenie o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, powiązane wyłącznie z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu, narusza gwarancję ujętą w art. 64 ust. 1 Konstytucji.

Wspomniane orzeczenie nawiązuje do wcześniejszego rozstrzygnięcia Trybunału Konstytucyjnego, który wyrokiem z dnia 15 lipca 2009 r. (sygn. akt K 64/07) uchylił domniemanie konstytucyjności art. 48 ust. 3 u.s.m. Zgodnie z zakwestionowanym przepisem, jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła dawne mieszkanie zakładowe nieodpłatnie, najemca chcący nabyć taki lokal powinien pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal. Wyjaśnione także zostało, że nieodpłatne nabycie mieszkań należących do państwowych jednostek organizacyjnych nie daje dostatecznej podstawy do osłabienia obecnej ochrony własności przysługującej spółdzielniom mieszkaniowym.

Na skutek tego wyroku w orzecznictwie sądów powszechnych wykształciło się założenie, iż podstawą prawną roszczenia najemcy o przeniesienie na preferencyjnych warunkach własności lokalu nieodpłatnie przejętego przez spółdzielnię, po utracie mocy obowiązującej art. 48 ust. 3 u.s.m, stał się art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m., zgodnie z którym zawarcie przez najemcę umowy przeniesienia własności lokalu powinno następować po spłacie zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu. W konsekwencji powyższego, art. 48 ust. 1 u.s.m. stał się także przedmiotem badania Trybunału Konstytucyjnego.

Odnosząc się do istoty wyroku z dnia 14 lutego 2012 r. obligującego do podjęcia działań legislacyjnych należy zauważyć, że w myśl art. 64 ust. 1 Konstytucji, każdy ma prawo



do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. Jak wynika z ugruntowanego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, ochrona prawna poręczona przez art. 64 ustawy zasadniczej, ma zastosowanie również w odniesieniu do spółdzielni, z tym że jest ona uzasadniona w zakresie, w jakim przyczynia się do ochrony praw przysługujących członkom spółdzielni. Zatem, sam fakt, że dane mienie należy do spółdzielni mieszkaniowej nie wyjmuje go jeszcze poza nawias gwarancji płynącej z powołanego wzorca konstytucyjnego. Z drugiej wszakże strony, nie można uznać, iż jakakolwiek ingerencja ustawodawcy jest w tym wypadku z góry wykluczona. Własność i inne prawa majątkowe spółdzielni mogą być bowiem ograniczane z zachowaniem kryteriów wskazanych w art. 64 ust. 3 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji. Nade wszystko adresowany do spółdzielni nakaz zbycia przedmiotu własności na rzecz określonej osoby może być w pewnych okolicznościach konstytucyjnie dopuszczalny. Aczkolwiek proporcjonalność takiego ograniczenia prawa własności zależeć będzie m.in. od przyjętych przesłanek dochodzenia przez uprawniony podmiot przyznanego mu roszczenia. Zdaniem Trybunału, „(...) wysokość świadczenia finansowego, którego spełnienie warunkuje przeniesienie prawa własności przez spółdzielnię, powinna być racjonalna i obiektywnie uzasadniona. Nie może mieć charakteru arbitralnego.”.

W kontekście tych wytycznych, przyznane najemcy prawo wystąpienia z żądaniem przeniesienia własności zajmowanego lokalu i uzależnienie tego roszczenia – w przypadku mieszkań zakładowych przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe nieodpłatnie – wyłącznie od spłaty ewentualnego zadłużenia z tytułu umowy najmu zostało zakwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny. Spłata zadłużenia nie może być traktowana jako świadczenie spełniane w zamian za przeniesienie prawa własności mieszkania na najemcę. Świadczenie to nie jest wynagrodzeniem za nabycie prawa własności, lecz ma charakter świadczenia wzajemnego spełnianego przez najemcę w związku z oddaniem mu lokalu w najem. Ponoszenie opłat za korzystanie z określonego mieszkania jest więc podstawowym obowiązkiem każdego najemcy wynikającym ze stosunku zobowiązaniowego, łączącego strony. W konsekwencji zadłużenie z tego tytułu może być dochodzone przez spółdzielnię mieszkaniową na drodze sądowej i to niezależnie od realizacji przez najemcę uprawnienia określonego w art. 48 ust. 1 u.s.m.

Trybunał Konstytucyjny zastrzegł ponadto, że unormowaniu z art. 48 ust. 1 u.s.m. można też zarzucić niejasność. Zdaniem Trybunału „nie powinno budzić wątpliwości, że celem

*ustawodawcy było przyznanie uprawnień tylko szczególnej grupie najemców, którzy w związku z przejściem zajmowanych lokali stali się podmiotem stosunku najmu ze spółdzielnią mieszkaniową bez swojej woli, a także osobom bliskim tym najemcom. [Niemniej] z uwagi na wydłużający się proces przekazywania dawnych mieszkań zakładowych obecnie ich najemcy mogą mieć różny status. Literalne brzmienie zaskarżonego przepisu nie rozstrzyga, czy znajduje on zastosowanie tylko do tych najemców, którzy mieszkanie zakładowe zajmowali już w chwili jego przejścia przez spółdzielnię mieszkaniową, czy także do osób, które stosunek najmu lokalu nawiązały po jego przejściu. W tym drugim wypadku, racjonalne przesłanki finansowe dochodzenia roszczenia powinny być dostosowane do zróżnicowanego statusu uprawnionych podmiotów, których wzajemne stosunki ze spółdzielnią mieszkaniową mogą się zasadniczo różnić.”.*

Ostatecznie więc Trybunał Konstytucyjny doszedł do wniosku, że określony w art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m. zakres obowiązków finansowych najemcy, od których spełnienia uzależniona jest realizacja przyznanego mu roszczenia o przeniesienie własności lokalu nieodpłatnie przejętego przez spółdzielnię mieszkaniową, wpływa na nieproporcjonalność zaskarżonej regulacji. „Regulacja ta nie znajduje racjonalnego ani obiektywnego uzasadnienia. Jej kształt jest wynikiem «sumy przypadków», związanych między innymi z brakiem interwencji ustawodawcy po wydaniu przez Trybunał wyroku [w sprawie] o sygn. K 64/07 oraz przyjętą w orzecznictwie sądowym wykładnią art. 48 ust. 1 u.s.m. Najemca nabywa bowiem prawo własności nieodpłatnie przejętego lokalu co do zasady pod tytułem darmym, bez spełnienia jakiegokolwiek świadczenia na rzecz spółdzielni mieszkaniowej.”.

Ze względu na konsekwencje, jakie wywołałoby wyeliminowanie art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m. z porządku prawnego, przepis ten utracił moc obowiązującą z dniem 23 lutego 2013 r.

Proponuje się zatem, aby podobnie jak dotychczas, nabycie prawa własności byłego mieszkania zakładowego zostało w projektowanym przepisie uzależnione od spłaty ewentualnego zadłużenia z tytułu umowy najmu. Warto podkreślić w tym miejscu, że warunek tego typu nie jest sam z siebie niekonstytucyjny, a jedynie jako wyłączny wymóg w niedostatecznym stopniu chroni prawa spółdzielni. Jego pozostawienie jest przy tym o tyle celowe, że pozwala na zachowanie właściwej równowagi między pozycją

spółdzielni mieszkaniowych, obowiązanych uczynić zadość roszczeniom najemców, a uprawnieniami tych ostatnich, których sytuacja i tak już przedstawia się korzystniej niż wyglądałaby w przypadku nabycia na zasadach komercyjnych (samo roszczenie o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego można tu traktować jako swego rodzaju uprzywilejowanie, choć naturalnie usprawiedliwione zmianami stanu prawnego i dość skomplikowanymi losami mieszkań zakładowych). Jednocześnie warunkiem nabycia przez najemcę lokalu przejętego przez spółdzielnię nieodpłatnie będzie spłata tzw. nakładów koniecznych.

Odmiennością natomiast w porównaniu z dotychczasowymi rozwiązaniami będzie nałożenie na najemców mieszkań zakładowych, przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe nieodpłatnie, obowiązku pokrycia w odpowiedniej proporcji tzw. nakładów użytecznych, określanych też często mianem inwestycyjnych, czyli takich, które wpłynęły na zwiększenie wartości danego budynku, a przez to również nabywanego lokalu. Wypada zaznaczyć, że konieczność zwrotu nakładów zwiększających wartość rzeczy nie jest całkowitą nowością normatywną, jako że rozliczenie omawianych nakładów przewiduje chociażby art. 226 § 1 zd. 1 Kodeksu cywilnego. Co się z tym wiąże – problematyka tych nakładów stanowi przedmiot licznych wypowiedzi doktryny oraz orzecznictwa, które mogą zostać wykorzystane dla rozstrzygnięcia ewentualnych sporów, gdyby takie powstały na gruncie projektowanego art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m.

Jako celowe należy uznać jednakże pomniejszenie należności objętych treścią art. 48 ust. 1 pkt 1 o kwoty, które mogły zostać zrekompensowane spółdzielniom w ramach premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej przyznawanych na podstawie ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130). Brak wyłączenia w tej części prowadziłyby do pozyskiwania przez spółdzielnie mieszkaniowe dodatkowego przysporzenia, które trudno byłoby uznać za uzasadnione, skoro otrzymały już częściowy zwrot poniesionych kosztów danej inwestycji. Według projektu, stanowić o tym ma art. 48 ust. 1<sup>1</sup> w znowelizowanym brzmieniu.

Jeżeli chodzi o roszczenia przysługujące najemcom lokali przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe odpłatnie, to według proponowanego brzmienia art. 48 ust. 1 u.s.m. miałyby one być obwarowane innym wymogiem niż do tej pory, a zatem nie obowiązkiem wniesienia wkładu budowlanego, lecz obowiązkiem wpłaty kwoty

określonej przez zarząd spółdzielni w wysokości odpowiadającej odpowiedniej części zwaloryzowanej ceny, jaką spółdzielnia uiszcza nabywając budynek, w którym dany lokal się znajduje. Część ta ma odzwierciedlać proporcję powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni całego budynku, zaś waloryzacja ma zostać dokonana z uwzględnieniem miernika wartości rynkowej. Zmiana w tym zakresie podyktowana jest względami natury legislacyjnej i konstytucyjnej zarazem, gdyż stosowany aktualnie mechanizm oparty jest na pojęciu, które *de facto* jest pojęciem niezdefiniowanym ustawowo, a do tego przewiduje waloryzację bez dookreślenia reguł działania matematycznego, jakie należy w tym wypadku przeprowadzić.

Wkład budowlany, o którym mowa w obowiązującym art. 48 ust. 1 pkt 2 u.s.m., nie jest tożsamy z wkładem budowlanym, którego wniesienie jest wymagane na mocy art. 18 ust. 2 u.s.m. W tym ostatnim przypadku wskazano wprost, iż wkład ten ma odpowiadać całości kosztów budowy przypadających na dany lokal, a jeżeli spółdzielnia zaciągnęła kredyt na sfinansowanie budowy rozliczenie następuje z uwzględnieniem stosownej części kredytu oraz należnych z tego tytułu odsetek. Tymczasem wkłady budowlane obliczane na zasadzie art. 48 ust. 1 pkt 2 u.s.m. były i są w dalszym ciągu sumą rozmaitych zmiennych, skutkiem czego ich wysokość w poszczególnych sprawach może się diametralnie różnić.

Jakkolwiek ostatecznie wymóg wniesienia wkładu budowlanego nie został uznany za sprzeczny z gwarancjami konstytucyjnymi (wzmiankowany wyrok w sprawie P 17/10 miał formułę afirmatywną), przytoczone wyżej okoliczności skłaniają do przyjęcia nowych zasad w zakresie obowiązków finansowych spoczywających na tych najemcach byłych mieszkań zakładowych, których lokale zostały przejęte odpłatnie.

Integralną częścią proponowanego zamysłu legislacyjnego jest przy tym postanowienie ust. 1<sup>2</sup>, dodawanego w art. 48, które pozwoli na przyznawanie stosownych bonifikat. Decyzja w tej mierze należeć będzie do rad nadzorczych spółdzielni mieszkaniowych. Można założyć, że zapewni to poszanowanie interesów wszystkich zainteresowanych stron, tzn. tak spółdzielni mieszkaniowych, jak i najemców.

Kolejną zmianą, sugerowaną przez Trybunał, jest ograniczenie kręgu osób legitymowanych do zgłoszenia żądania przekształcenia. Analizując argumenty przytoczone w stanowisku Trybunału Konstytucyjnego, należy uznać, że zasadne będzie wprowadzenie warunku w postaci bycia stroną umowy najmu mieszkania zakładowego

w dacie przejęcia go przez spółdzielnię (z zastrzeżeniem jednak art. 48 ust. 2 u.s.m., który zachowuje obowiązujące brzmienie i który przyznaje analogiczne roszczenia osobom bliskim w stosunku do najemcy, wszelako tylko tego, który spełniał warunki z art. 48 ust. 1 u.s.m.).

Mieszkania zakładowe mogły przekazywać spółdzielniom spółki handlowe, wskazane w ustawie z dnia 12 października 1994 r. i spółki, które są wskazane w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. w sytuacji, gdy najemca nie wykazał woli nabycia mieszkania na zasadzie pierwszeństwa (art. 5 ust. 3 tej ustawy stanowi, że w razie niezłożenia oświadczenia w terminie, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy dotyczące przekazania mieszkań, określone w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe). Z uwagi na powyższe w projektowanym art. 48 ust. 1 doprecyzowane zostało pojęcie „spółek Skarbu Państwa”. Projektowany przepis wskazuje podmioty, do których mieszkanie należało w przeszłości, nie określa natomiast wszystkich sposobów jego nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową. Tym samym – aby projektowany art. 48 ust. 1 u.s.m. miał zastosowanie – istotnym jest, aby przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową było ono mieszkaniem spółki Skarbu Państwa, o której mowa w ww. ustawie z dnia 12 października 1994 r. lub w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r.

**Art. 2 projektu ustawy** – przewiduje zmianę przepisów ustawy – Kodeks postępowania cywilnego poprzez dodanie art. 831<sup>1</sup>. Przepis ten w ust. 1 zakłada, że nie będą podlegać egzekucji wierzytelności przysługujące spółdzielni mieszkaniowej wobec członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo własność lokalu, z tytułu zapłaty opłat, o których mowa w art. 4 u.s.m., chyba że wierzytelność egzekwowana powstała w związku z wykonaniem przez wierzyciela zobowiązań, które miały być zaspokojone z opłat, o których mowa w art. 4 tej ustawy. Przepis ust. 1 stosować się będzie odpowiednio do wierzytelności przysługujących spółdzielni mieszkaniowej wobec najemców spółdzielczych lokali mieszkalnych, które przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową były mieszkaniami przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów opłaty za media (np. prąd, woda, gaz) podlegają egzekucji prowadzonej przeciwko spółdzielni jako dłużnikowi, co skutkuje

powstaniem zaległości płatniczych wobec dostawców mediów, których negatywne skutki odczuwają mieszkańcy zasobu spółdzielni, pomimo tego, iż regulują terminowo swoje należności. W takich przypadkach często dochodzi do odcięcia dostępu do mediów. Proponowane rozwiązanie skutkować będzie wyłączeniem spod egzekucji skierowanej przeciwko spółdzielni jako dłużnikowi opłat wnoszonych przez osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni mieszkaniowej na poczet dostarczanych mediów.

**Art. 3 projektu ustawy** – przewiduje zmianę u.p.s. poprzez dodanie § 4<sup>1</sup> w art. 91. Przepis ten zakłada, że w przypadku badania lustracyjnego spółdzielni mieszkaniowych lustratorem nie będzie mogła być osoba będąca członkiem zarządu jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten będzie miał zastosowanie także do innych osób, które podlegają bezpośrednio członkowi zarządu lub likwidatorowi. Rozwiązanie takie zapewni niezależność osoby przeprowadzającej lustrację działalności spółdzielni mieszkaniowej. Jednocześnie należy zaznaczyć, iż w art. 4 ust. 7 projektu ustawy przewidziano, że projektowany przepis art. 91 § 4<sup>1</sup> będzie miał zastosowanie po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej.

Ponadto projekt zakłada zmianę art. 93a u.p.s. Zgodnie z nowym rozwiązaniem minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa uzyska prawo żądania informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem działalności spółdzielni. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową minister będzie mógł wystąpić do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustracja przeprowadzana będzie na koszt spółdzielni. Lustracja, o której mowa powyżej, będzie mogła obejmować całość albo część działalności spółdzielni, albo tylko określone zagadnienia. Minister uprawniony będzie do wystąpienia z wnioskiem o lustrację danej spółdzielni nie częściej niż raz w roku. Związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza będzie miała obowiązek wszcząć lustrację w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany będzie przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi.

Zgodnie z przewidzianą zmianą art. 93a u.p.s. minister w oparciu o wyjaśnienia przekazane przez organy spółdzielni mieszkaniowej, w tym ustalenia dokonane przez podmioty uprawnione do badania działalności spółdzielni mieszkaniowych (Krajową Radę Spółdzielczą lub związki rewizyjne), będzie mógł ocenić, czy prowadzona przez spółdzielnię działalność jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa. Z badania w trybie art. 93a u.p.s. winny być wyłączone sprawy, które wiążąco w stosunku do osoby zainteresowanej rozstrzygnąć może wyłącznie sąd powszechny (np. kwestie dotyczące rozliczeń finansowych, indywidualne sprawy danego mieszkańca ze spółdzielnią). Minister, co do zasady, powinien dokonywać ustalenia, czy dana spółdzielnia mieszkaniowa przestrzega zasad określających sposoby postępowania w danej sytuacji. Minister natomiast nie powinien rozstrzygać sporu między stronami. Jednocześnie, tak jak obecnie, z badania w trybie art. 93a u.p.s. wyłączone zostałyby sprawy, które były lub są przedmiotem rozpatrywania przez sąd, prokuraturę lub inne organy właściwe w danej sprawie (np. podatkowe czy nadzoru budowlanego), zgodnie z zasadą, że w danej sprawie może zapisać tylko jedno rozstrzygnięcie.

Z kolei poparcie wyjaśnień spółdzielni dokumentami pozwoli na potwierdzenie informacji przekazanych przez spółdzielnię i ograniczy ewentualną polemikę z udokumentowanymi stanowiskami spółdzielni.

Możliwość wystąpienia przez ministra z wnioskiem o lustrację działalności spółdzielni w przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię ma na celu wyeliminowanie zarzutu podnoszonego przez spółdzielnie mieszkaniowe dotyczącego tego, że obecnie minister najpierw dokonuje stwierdzenia naruszenia prawa w celu wystąpienia z wnioskiem o lustrację, a następnie badanie lustracyjne przeprowadzone z wniosku ministra może takich ustaleń nie potwierdzić. Decyzja o tym, czy lustracja obejmować będzie całość, część działalności spółdzielni czy tylko określone zagadnienia, należeć będzie do ministra przy uwzględnieniu charakteru zarzutów zgłoszonych przez osobę zainteresowaną. Z uwagi na fakt, iż spółdzielnia obowiązana jest ponieść opłatę za wykonanie badania lustracyjnego, którą finalnie ponoszą osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni, zasadne jest ograniczenie możliwości wnioskowania o przeprowadzenie lustracji nie częściej niż raz w roku.

Projekt zakłada, że wniosek ministra o przeprowadzenie lustracji będzie miał charakter fakultatywny. Przyjęcie takiego rozwiązania uzasadniają kwestie racjonalności

podejmowanych w stosunku do spółdzielni działań i ekonomiczne. Niezasadnym byłoby bowiem wystąpienie z wnioskiem o lustrację np. w przypadku, gdy dana sprawa była już przedmiotem badania lustracyjnego lub, gdy spółdzielnia ma umówiony termin lustracji, o której mowa w art. 91 ustawy – Prawo spółdzielcze, i w ramach niej sprawa może zostać zbadana. Brak jest również podstaw do wystąpienia przez ministra z wnioskiem o lustrację w sytuacji, gdy zgłoszone naruszenie prawa jest niewielkiej wagi i spółdzielnia wyeliminowała to naruszenie (np. zmieniła regulamin, dostosowując jego treść do obowiązujących przepisów prawa) albo podjęła już czynności zmierzające do jego usunięcia.

Przepisy przejściowe ujęte w **art. 4 projektu ustawy** przewidują, że nowe rozwiązania będą miały zastosowanie do zdarzeń, które nastąpią po dacie wejścia w życie projektowanej ustawy.

W przepisach przejściowych przewiduje się również, iż wnioski najemców lokali, tzw. zakładowych, przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub spółki Skarbu Państwa, będą realizowane na podstawie nowych przepisów. Wyjaśnić należy w tym miejscu, że w uzasadnieniu do wyroku z dnia 14 lutego 2012 r. (sygn. akt P 17/10), w którym Trybunał odroczył wejście w życie orzeczenia kwestionującego warunki przeniesienia własności lokalu na ww. najemców o 12 miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw, Trybunał uznał, że usunięcie zaskarżonego przepisu z systemu prawnego musi być poprzedzone stosownym okresem odroczenia utraty jego mocy obowiązującej, w trakcie którego przepis ten nadal będzie znajdował zastosowanie, jak i, że ustawodawca powinien również ukształtować reżim prawny dotyczący osób, które zgłosiły już spółdzielni roszczenie o przeniesienie własności lokalu. W związku z tym projekt przewiduje, że do wniosków najemców, o których mowa w art. 48 u.s.m. w brzmieniu dotychczasowym, złożonych przed dniem 23 lutego 2013 r. i w wyniku których do dnia wejścia w życie projektu nie zostało dokonane przeniesienie własności, zastosowanie będą miały przepisy niniejszej ustawy.

Ponadto w projekcie ustawy przyjęto rozwiązanie, zgodnie z którym w przypadku wspólnoty mieszkaniowej istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, przepis art. 24<sup>1</sup> ust. 4 ustawy wymienionej w art. 1 znajdzie zastosowanie do wydatków poniesionych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy. Natomiast do wspólnot



mieszkaniowych powstałych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, dodany przepis art. 24<sup>1</sup> ust. 4 będzie stosowany od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej.

Dodatkowo przewiduje się, że sprawy sądowe wszczęte przed datą wejścia w życie niniejszej ustawy i przed tą datą niezakończone prawomocnym orzeczeniem będą rozpatrywane w oparciu o przepisy dotychczasowe. Jednakże w przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 2 projektu ustawy, zastosowanie będzie miał przepis art. 48 u.s.m. w brzmieniu nadanym projektem.

Ponadto do czynności podejmowanych na podstawie art. 93a ustawy wymienionej w art. 3 projektu ustawy po dniu wejścia w życie projektu, zastosowanie będą miały przepisy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

### **III. Skutki projektowanej ustawy**

Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw zmierza do realizacji wytycznych zawartych we wskazanych na wstępie orzeczeniach Trybunału Konstytucyjnego oraz realizuje założenia Narodowego Programu Mieszkaniowego poprzez eliminację barier w budowaniu nowych mieszkań w segmencie spółdzielczych praw lokatorskich.

Podstawowym skutkiem będzie więc zastąpienie rozwiązań, które nie spełniają wymogów konstytucyjnych regulacjami, które uwzględniają postulaty Trybunału Konstytucyjnego. Proponowane regulacje mogą pociągać za sobą konsekwencje finansowe zarówno dla spółdzielni mieszkaniowych, jak i wspólnot mieszkaniowych powstałych z dotychczasowego zasobu spółdzielni mieszkaniowych. Jednakże z uwagi na brak możliwości wskazania liczby wspólnot mieszkaniowych, które powstaną po wejściu w życie niniejszej ustawy, jak i ilości potencjalnych rozliczeń między spółdzielniami mieszkaniowymi a nowo powstałymi wspólnotami z tytułu środków zgromadzonych i wydatkowanych w ramach funduszu remontowego, nie jest możliwe oszacowanie wielkości tych skutków. Wskazać należy, że przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiają tworzenie się wspólnot mieszkaniowych zarówno w zależności od woli osób posiadających prawo odrębnej własności lokali, tj. poprzez podjęcie stosownej uchwały w tym zakresie (art. 24<sup>1</sup> u.s.m.), jak i z mocy prawa z chwilą wyodrębnienia własności wszystkich lokali w danym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości (art. 26 u.s.m.).

Propozycje zmian będą miały również wpływ na osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielczych, np. najemców tzw. lokali zakładowych, którzy będą mogli nabywać własność – zajmowanych dotychczas na zasadach najmu – lokali, jak i osoby, które aspirują do pozostania członkiem danej spółdzielni mieszkaniowej, a które przykładowo noszą się z zamiarem zbycia posiadanego prawa poprzez co zostaną tego członkostwa pozbawione, jak i tych, którzy takie członkostwo chcieliby nabyć poprzez fakt posiadania prawa do lokalu w zasobach spółdzielni mieszkaniowej.

Proponowane zmiany nie powodują następstw w rozwoju społecznym i gospodarczym. Nie będą miały wpływu na rynek pracy, na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw ani też na sytuację i rozwój regionalny.

Projekt ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej. Nie powoduje obciążeń dla budżetu państwa ani budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Projektowane regulacje nie mieszczą się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. UE L 189 z 03.07.1998, s. 42; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, s. 446).

Projekt ustawy nie podlega notyfikacji w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597).

Stosownie do postanowień art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248), projekt rozporządzenia został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji. Żaden z podmiotów uprawnionych nie zgłosił zainteresowania projektem w trybie ww. ustawy.

<p><b>Nazwa projektu</b> Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Kazimierz Smoliński – Sekretarz Stanu</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Michał Mleczeko tel. 22 522-53-34, Michal.Mleczeko@mib.gov.pl</p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 19 maja 2017 r.</p> <p><b>Źródło:</b> Orzeczenia TK</p> <p><b>Nr w wykazie prac</b> UB3</p>
--	---

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

I. Projektowana ustawa ma na celu dostosowanie przepisów prawa do wyroków Trybunału Konstytucyjnego poprzez uregulowanie kwestii:

- 1) warunków finansowych nabywania własności lokali przez najemców dawnych mieszkań zakładowych, przejętych nieodpłatnie przez spółdzielnie mieszkaniowe; wyrok z dnia 14 lutego 2012 r. (sygn. akt P 17/10);
- 2) zasad zwrotu wkładu mieszkaniowego w sytuacji wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu; wyrok z dnia 27 czerwca 2013 r. (sygn. akt K 36/12);
- 3) zasad uzyskania członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych; wyrok z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13);
- 4) zasad powstania członkostwa w spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta; wyrok z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13);
- 5) skuteczności nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu od przyjęcia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej; wyrok z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13);
- 6) uprawnień byłego członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, do odpowiedniej części funduszu remontowego; wyrok z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13).

II. Projekt ustawy zakłada też realizację Narodowego Programu Mieszkaniowego, tj. priorytetu C: „*Rozwój spółdzielczości mieszkaniowej w segmencie dostępnych mieszkań – aktywizacja nowego budownictwa lokatorskiego*”, instrumentu: „*Poprawa dostępności mieszkań przez usprawnienie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych i zwiększenie możliwości realizacji przez spółdzielnie nowych inwestycji zwiększających podaż mieszkań użytkowanych na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.*”

III. Dodatkowo projekt ustawy przewiduje zmiany w następujących kwestiach:

- 1) uczestniczenia członka spółdzielni na walnym zgromadzeniu poprzez pełnomocnika;
- 2) zasad liczenia głosów przy podejmowaniu uchwał na walnym zgromadzeniu;
- 3) zasad, na jakich właściciele lokali, w przypadku podjęcia uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków zastosowanie będą miały przepisy ustawy o własności lokali, uczestniczą w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania;
- 4) terminu powstawania wspólnoty mieszkaniowej z mocy prawa;
- 5) egzekucji należności z tytułu opłat za media (np. prąd, woda, gaz) wnoszonych przez osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni mieszkaniowej;
- 6) osób uprawnionych do przeprowadzenia lustracji działalności spółdzielni mieszkaniowej;
- 7) uprawnień ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wobec spółdzielni mieszkaniowych.

### 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

I. Mając na uwadze wymienione w pkt 1 wyroki Trybunału Konstytucyjnego, w związku z brakiem regulacji lub niewystarczającym uregulowaniem danej kwestii, konieczne jest wprowadzenie zmian m.in. w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Proponowane zmiany mają na celu m.in.:

- 1) wprowadzenie rozwiązań umożliwiających najemcom lokali przejętych nieodpłatnie przez spółdzielnie mieszkaniowe nabywanie własności zajmowanych mieszkań;
- 2) określenie w drodze ustawy zasad rozliczeń z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego w sytuacjach, gdy lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na ustanowienie jego odrębnej własności. Sytuacje te występują wtedy, gdy np. spółdzielnia nie posiada prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek, a także w przypadku rozliczeń wkładu mieszkaniowego pomiędzy członkami rodziny;
- 3) modyfikację przepisów, które dopuszczały członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej i wpływ na decyzje podejmowane przez walne zgromadzenie podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu, albo nie są najemcami tzw. dawnych lokali zakładowych, o których mowa w art. 48 u.s.m.;
- 4) modyfikację przepisów, zgodnie z którymi do powstania członkostwa w spółdzielni nabywcy spółdzielczego

własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta wymagane jest spełnienie innych przesłanek niż złożenie przez te osoby deklaracji przystąpienia do spółdzielni;

- 5) modyfikację przepisów, które uzależniają skuteczność nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej;
- 6) dodanie przepisów, na mocy których spółdzielnie mieszkaniowe będą zobowiązane w terminie 12 miesięcy od zakończenia roku obrachunkowego, w którym powstała wspólnota mieszkaniowa, do rozliczenia z właścicielami lokali wchodzących w skład nieruchomości, na której powstała wspólnota mieszkaniowa, zaewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz pozostałych nakładów poczynionych na remont tej nieruchomości.

II. Projektowana ustawa, realizując założenia Narodowego Programu Mieszkaniowego, ma na celu eliminację barier w budowaniu nowych mieszkań w segmencie spółdzielczych praw lokatorskich. Projekt przewiduje, że w przypadku nowych umów o budowę lokalu, zawieranych po wejściu w życie projektowanej ustawy, pomiędzy spółdzielnią a członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wskazywany będzie termin, po upływie którego członkowi spółdzielni przysługiwać będzie roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych w art. 12 ust. 1 u.s.m., albo wskazywane będzie, że lokal ten nie będzie podlegał zbyciu na rzecz członka.

### III.

1) Zgodnie z nowymi przepisami członek spółdzielni mieszkaniowej będzie mógł uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika (jeden pełnomocnik może reprezentować jednego członka). Rozwiązanie to przyczyni się do zwiększenia wpływu członków spółdzielni na decyzje podejmowane podczas walnego zgromadzenia. Nie będzie można wyłączyć w statucie możliwości brania udziału w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika, jak to jest obecnie.

2) Zgodnie z nowym brzmieniem przepisu art. 8<sup>3</sup> ust. 9 zd. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwałę uważać się będzie za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu. Zatem uchwała walnego zgromadzenia zostanie podjęta, jeżeli opowie się za nią wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu. W praktyce oznacza to wyjście naprzeciw oczekiwaniom członków spółdzielni. Przy liczeniu głosów zostaną uwzględnione te osoby, które będą obecne podczas głosowania, i głosy tych osób będą decydować o wyniku głosowania.

3) Projekt przewiduje przyjęcie rozwiązania, zgodnie z którym od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele będą obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Dotychczas kwestia ta nie była uregulowana, co w konsekwencji budziło wiele problemów w praktyce.

4) Projekt przewiduje, iż jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali, po upływie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu stosować się będą przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, chyba że w terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy niniejszej ustawy. Do podjęcia uchwały stosować się będzie odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali. W terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, spółdzielnia zobowiązana będzie zawiadomić o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, właściciele lokali będą obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Powyższe rozwiązanie spowoduje, iż osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielczych będą miały możliwość zdecydowania, czy zarząd nieruchomością wspólną odbywać się będzie w oparciu o przepisy u.s.m. czy ustawy o własności lokali. W przypadku niepodjęcia uchwały w terminie 3 miesięcy po wyodrębnieniu własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości powstanie wspólnota mieszkaniowa. Co więcej to te osoby będą decydować, czy wspólnota mieszkaniowa w ogóle powstanie. Obecnie obowiązująca treść art. 26 u.s.m. skutkuje tym, iż z chwilą wyodrębnienia własności ostatniego lokalu powstaje z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa. Osoby, które uzyskały odrębną własność lokalu nie mają na to żadnego wpływu.

5) Projekt ustawy przewiduje zmianę przepisów ustawy – Kodeks postępowania cywilnego poprzez przyjęcie rozwiązania zakładającego, że nie będą podlegać egzekucji wierzytelności przysługujące spółdzielni mieszkaniowej wobec członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo własność lokalu, z tytułu zapłaty opłat, o których mowa w art. 4 u.s.m., chyba że wierzytelność egzekwowana powstała w związku z wykonaniem przez wierzyciela zobowiązań, które miały być zaspokojone z opłat, o których mowa w art. 4 tej ustawy. Przepis ust. 1 stosować się będzie odpowiednio do wierzytelności przysługujących spółdzielni mieszkaniowej wobec najemców spółdzielczych lokali mieszkalnych, które przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową były mieszkaniami przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Rozwiązanie to skutkować będzie wyłączeniem spod egzekucji opłat za media (np. prąd, woda, gaz) wnoszonych przez osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni mieszkaniowej z uwagi na to, iż w świetle obecnie

obowiązujących przepisów opłaty te podlegają egzekucji, co skutkuje powstaniem zaległości płatniczych wobec dostawców mediów.

6) Projekt przewiduje, że w przypadku badania lustracyjnego spółdzielni mieszkaniowych lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten będzie miał zastosowanie także do innych osób, które podlegają bezpośrednio członkowi zarządu lub likwidatorowi. Rozwiązanie takie zapewni niezależność osoby przeprowadzającej lustrację działalności spółdzielni mieszkaniowej.

7) Projekt modyfikuje uprawnienia ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wobec spółdzielni mieszkaniowych. Zgodnie z przewidzianą zmianą minister w oparciu o wyjaśnienia przekazane przez organy spółdzielni mieszkaniowej, w tym ustalenia dokonane przez podmioty uprawnione do badania działalności spółdzielni, będzie mógł ocenić, czy prowadzona przez spółdzielnię działalność jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa. Minister uprawniony będzie do żądania przedstawienia przez spółdzielnię dokumentów. Poparcie wyjaśnień spółdzielni dokumentami pozwoli na potwierdzenie informacji przekazanych przez spółdzielnię i ograniczy ewentualną polemikę z udokumentowanym stanowiskiem spółdzielni. Ponadto minister uprawniony będzie do wystąpienia z wnioskiem o lustrację działalności spółdzielni w przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię. Rozwiązanie to ma na celu wyeliminowanie podnoszonego obecnie zarzutu niespójności obowiązujących przepisów: minister najpierw dokonuje stwierdzenia naruszenia prawa w celu wystąpienia z wnioskiem o lustrację, a następnie badanie lustracyjne przeprowadzone z wniosku ministra może takich ustaleń nie potwierdzić. Z uwagi na fakt, iż spółdzielnia obowiązana jest ponieść opłatę za wykonanie badania lustracyjnego, którą finalnie ponoszą osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni, zasadne jest ograniczenie możliwości wnioskowania o przeprowadzenie lustracji nie częściej niż raz w roku.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Nie dotyczy.

### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Spółdzielnie mieszkaniowe	2942	Główny Urząd Statystyczny – stan na dzień 31 grudnia 2015 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– usprawnienie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, w szczególności poprzez dostosowanie przepisów prawa do wytycznych zawartych w wyrokach Trybunału Konstytucyjnego; dzięki powyższemu spółdzielnie m.in. będą mogły zawierać umowy przeniesienia własności tzw. dawnych lokali zakładowych, które zostały nieodpłatnie przejęte przez spółdzielnię, uregulowana zostanie kwestia zwrotu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa, gdy lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu,</li> <li>– eliminacja barier w segmencie spółdzielczych praw lokatorskich przy podejmowaniu nowych inwestycji – szczegółowy opis rozwiązania zawarty w pkt 2 OSR,</li> <li>– wskazanie podmiotów, które nie będą mogły przeprowadzać lustracji spółdzielni mieszkaniowych – szczegółowy opis rozwiązania</li> </ul>

Członkowie spółdzielni	3 250 394	Główny Urząd Statystyczny – stan na dzień 31 grudnia 2015 r.	<p>zawarty w pkt 2 OSR.</p> <p>– usprawnione zostanie funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych z punktu widzenia obecnych i przyszłych ich członków poprzez zmianę sposobu liczenia głosów podczas obrad walnego zgromadzenia, co u efektywni procedurę podejmowania uchwał – szczegółowy opis rozwiązania zawarty w pkt 2 OSR,</p> <p>– możliwość uczestniczenia na walnym zgromadzeniu za pośrednictwem pełnomocnika – 1 pełnomocnik może reprezentować 1 członka spółdzielni mieszkaniowej. Proponowane rozwiązanie umożliwi głosowanie na walnym zgromadzeniu tym członkom spółdzielni, którym w danej sytuacji nie odpowiada termin zwołania walnego zgromadzenia lub udział w walnym zgromadzeniu uniemożliwia im sytuacja zdrowotna.</p>
Osoby, które po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu uzyskają prawo do zwrotu wkładu mieszkaniowego			<p>Projekt przewiduje, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie będzie uwzględniano się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.</p> <p>Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części będzie wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Z wkładu mieszkaniowego potrącać się będzie kwoty zaległych opłat związanych z utrzymaniem lokalu, a także</p>

			koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Ponadto warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części będzie opróżnienie lokalu, chyba że członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu. Jednocześnie zakłada się, że członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosić będzie wkład mieszkaniowy w wysokości, wypłaconej osobie uprawnionej oraz zobowiązany będzie do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
Osoby ubiegające się o członkostwo w spółdzielniach mieszkaniowych	Brak danych		W projekcie przewiduje się przyznanie członkostwa w spółdzielni wyłącznie osobom związanym węzłem prawnym ze spółdzielnią poprzez posiadanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu, ekspektatywy odrębnej własności lokalu, prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, osobom ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu oraz osobom, które są założycielami spółdzielni.
Osoby ubiegające się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wybudowanych po	Brak danych	-----	Projekt przewiduje, że w umowie o budowę lokalu, zawieranej po wejściu w życie projektowanych zmian z członkiem ubiegającym się

wejściu w życie nowelizacji			o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wskazywany będzie termin, po upływie którego członkowi spółdzielni przysługiwać będzie roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych w art. 12 ust. 1 u.s.m., albo wskazywane będzie, że lokal ten nie będzie podlegał zbyciu na rzecz członka. Obecnie obowiązujące regulacje nie przewidują tego rodzaju ograniczenia w zakresie ustanowienia na rzecz posiadacza spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego prawa odrębnej własności. Na skutek nowej regulacji członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w chwili zawarcia tej umowy lub umowy o budowę lokalu będzie miał świadomość, ewentualnego ograniczenia lub niemożliwości przeniesienia na rzecz członka własności lokalu.
Najemcy byłych lokali zakładowych przejętych nieodpłatnie przez spółdzielnię	Brak danych	-----	Proponuje się, aby nabycie prawa własności byłego mieszkania zakładowego, zostało uzależnione od spłaty ewentualnego zadłużenia z tytułu umowy najmu. Jednocześnie warunkiem nabycia przez najemcę lokalu przejętego przez spółdzielnię nieodpłatnie będzie spłata tzw. nakładów koniecznych. Ponadto projekt zakłada nałożenie na najemców mieszkań zakładowych, przejętych przez spółdzielnię mieszkaniowe nieodpłatnie, obowiązku pokrycia w odpowiedniej proporcji tzw. nakładów użytecznych, określanych też często mianem inwestycyjnych, czyli takich, które wpłynęły na zwiększenie wartości danego budynku, a przez to również nabywanego lokalu. Jako celowe należy uznać jednakże pomniejszenie ww. należności o kwoty, które mogły zostać zrekompensowane spółdzielniom w ramach premii termomodernizacyjnej lub



			<p>premier remontowej przyznawanych na podstawie ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130). Jednocześnie proponuje się umożliwienie najemcom tzw. byłych lokali zakładowych, o których mowa w art. 48 ust 1 u.s.m., uzyskanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej również po wejściu w życie proponowanych zmian dotyczących art. 3 u.s.m. Uzasadnione jest to tym, iż są oni uprawnieni do wystąpienia wobec spółdzielni z żądaniem zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Z okoliczności tej można wywodzić, że osoby takie są czynnie zainteresowane sytuacją w spółdzielni i zasadne jest przyznanie im prawa do współdecydowania o działaniu spółdzielni. Nawiązując do poglądu prawnego Trybunału wyrażanego w orzeczeniach dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej (por. wyrok TK o sygn. K 64/07 oraz powołane tam orzecznictwo), należy stwierdzić, że najemcy ci objęci są sferą stosunków „wewnątrzspółdzielczych”, nie są bowiem podmiotami „zewnętrznymi” wobec spółdzielni mieszkaniowych.</p>
Osoby posiadające uprawnienia lustratora	Brak danych	-----	<p>W obecnie obowiązującym stanie prawnym brak jest przepisu, który wprowadzałby ograniczenia co do możliwości pełnienia funkcji lustratora. Zagadnienie wyłączenia możliwości przeprowadzenia lustracji przez określoną osobę posiadającą uprawnienia lustratora uregulowane jest w Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych. Projekt przewiduje, że w przypadku badania lustracyjnego spółdzielni mieszkaniowych lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także</p>

			<p>zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten będzie miał zastosowanie także do innych osób, które podlegają bezpośrednio członkowi zarządu lub likwidatorowi. Proponowane rozwiązanie ma na celu wyeliminowanie zarzutu braku obiektywizmu lustratora, którym obecnie może być prezes spółdzielni mieszkaniowej zrzeszonej w tym samym związku rewizyjnym co lustrwana spółdzielnia, czy osoba mu podlegała.</p>
<p>Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa odrębnej własności lokalu</p>	<p>Brak danych</p>	<p>-----</p>	<p>Osoby nabywające spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu będą stawały się członkiem spółdzielni, po złożeniu deklaracji określonej przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze bez konieczności spełniania dodatkowych przesłanek. Ponadto przewiduje się wykreślenie przepisów uzależniających skuteczność nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej.</p>
<p>Właściciele lokali znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych, które powstaną z dotychczasowego zasobu spółdzielczego</p>	<p>Brak danych</p>	<p>-----</p>	<p>– dodane zostaną przepisy, na mocy których spółdzielnie mieszkaniowe będą zobowiązane w terminie 12 miesięcy od zakończenia roku obrachunkowego, w którym powstała wspólnota mieszkaniowa, do rozliczenia z właścicielami lokali wchodzących w skład nieruchomości, na której powstała wspólnota mieszkaniowa, zaewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz pozostałych nakładów poczynionych na remont tej nieruchomości,  – projekt modyfikuje rozwiązanie zawarte w art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym wspólnota mieszkaniowa powstaje z chwilą wyodrębnienia własności ostatniego lokalu</p>

			<p>w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Zgodnie z propozycją zawartą w projekcie, w terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości będzie mogła podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną zastosowanie będą miały przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W przypadku niepodjęcia ww. uchwały, po upływie 3 miesięcy od wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości powstanie z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa.</p>
<p>Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa</p>			<p>Zaproponowana modyfikacja uprawnień ministra wobec spółdzielni, z jednej strony może przyczynić się do zwiększenia liczby wniosków o lustrację działalności spółdzielni, zaś z drugiej skróci czas prowadzonego wobec spółdzielni postępowania, w związku z tym, że wniosek o lustrację może być kierowany już w przypadku podejrzenia naruszenia prawa.</p>

#### 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Do przedmiotowego projektu zostały przeprowadzone pre-konsultacje z organizacjami zrzeszającymi członków spółdzielni mieszkaniowych, związkami rewizyjnymi spółdzielni mieszkaniowych, organizacjami zrzeszającymi lokatorów, Krajową Radą Spółdzielczą. Konsultacje te odbywały się w formie pisemnej oraz w ramach konferencji zorganizowanej w dniu 31 maja 2016 r. Uwagi zgłoszone w ramach pre-konsultacji dotyczyły m.in.: kręgu podmiotów, które mogą ubiegać się o status członka spółdzielni mieszkaniowej; zasad utraty statusu członka spółdzielni mieszkaniowej w przypadku utraty tytułu prawnego do lokalu znajdującego się w zasobach spółdzielni; zasad rozliczeń z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego w sytuacjach, gdy lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności; zasad rozliczeń spółdzielni mieszkaniowej z powstałą wspólnotą mieszkaniową; rozwiązań umożliwiających najemcom lokali przejętych nieodpłatnie przez spółdzielnie mieszkaniowe nabywanie własności zajmowanych lokali; przepisów przejściowych. Ministerstwo częściowo uwzględniło w projekcie zgłoszone wówczas uwagi. Natomiast uwagi zgłoszone podczas konferencji dotyczyły m.in.: członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej tzw. „członków oczekujących”, rozwiązań regulujących zasady utraty członkostwa, sposobu rozliczania spółdzielni z powstałą wspólnotą mieszkaniową oraz zasad rozliczenia się najemców lokali przejętych nieodpłatnie przez spółdzielnie mieszkaniowe w przypadku przeniesienia na nich prawa własności tych lokali. W większości uwagi te nie zostały przez ministerstwo uwzględnione. Ponadto przeprowadzone zostały konsultacje społeczne (projekt został przekazany w dniu 9 września 2016 r. w formie papierowej m.in. do wskazanych powyżej podmiotów uczestniczących w pre-konsultacjach z terminem 21 dni na zgłaszanie uwag oraz do reprezentatywnych organizacji związkowych i pracodawców z terminem 30 dni na zgłaszanie uwag) i uzgodnienia

międzyresortowe. W ramach konsultacji uwagi zostały zgłoszone m.in. przez organizacje zrzeszające członków spółdzielni mieszkaniowych, związki rewizyjne spółdzielni mieszkaniowych, Business Centre Club oraz Krajową Radę Spółdzielczą. Ponadto uwagi zostały zgłoszone przez Ministerstwo Finansów, Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji, Kancelarię Prezesa Rady Ministrów oraz Rządowe Centrum Legislacji. W oparciu o te uwagi, do projektu wprowadzono następujące zmiany: zrezygnowano z różnicowania praw i obowiązków członków spółdzielni – prawa członków, w tym ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, są równe (rozwiązanie zgodne z ustawą – Prawo spółdzielcze); umożliwiono najemcom tzw. dawnych lokali zakładowych, o których mowa w art. 48 u.s.m., uzyskanie statusu członka spółdzielni, również po wejściu w życie proponowanych zmian dotyczących art. 3 u.s.m.; uregulowano kwestię uczestniczenia właścicieli lokali po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, począwszy od momentu powstania wspólnoty; doprecyzowano, iż ograniczenie wykonywania funkcji lustratora dotyczy osób będących członkiem zarządu jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudnionego lub świadczącego usługi na rzecz jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej głównego księgowego, radcy prawnego lub adwokata. Jednocześnie w projekcie proponuje się wykreślenie przepisu art. 93a § 5 u.p.s., stosownie do którego w przypadku niewykonania przez spółdzielnię mieszkaniową wniosków z przeprowadzonej lustracji (na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa) minister nakazuje jej uwzględnienie tych wniosków w terminie 3 miesięcy. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 38 § 1 pkt 3 u.p.s., do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie. W doktrynie słusznie przyjmuje się, iż walne zgromadzenie, podejmując przedmiotowe uchwały, powinno w toku dyskusji szczegółowo zapoznać się z wnioskami wynikającymi z przedstawionego protokołu polustracyjnego, jednakże nie jest związane tymi wnioskami. W tym miejscu należy zaznaczyć, że minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa nie ma wpływu na decyzje podejmowane przez członków spółdzielni. Wobec powyższego, szczególnie w sytuacji, gdy realizacja danego wniosku polustracyjnego zależeć będzie od woli członków wyrażonej w drodze uchwały, np. zmiana statutu spółdzielni, nie jest możliwe zobligowanie członków do podjęcia stosownej decyzji. Ponadto zrezygnowano z wprowadzenia możliwości reprezentowania przez pełnomocnika więcej niż jednego członka spółdzielni. Z uwagi na to, że mieszkania zakładowe mogły być przekazywane spółdzielniom przez spółki handlowe, na podstawie ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe lub zbywane spółdzielniom przez spółki handlowe na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, w przepisie art. 48 u.s.m. doprecyzowano, że przedmiotem zbycia może być lokal mieszkalny przekazany lub zbyty na rzecz spółdzielni przez spółki, o których mowa w ww. ustawach. Ponadto w art. 48 wskazano, że najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, będącego przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub spółki Skarbu Państwa, będzie przysługiwało roszczenie dotyczące przeniesienia własności lokalu, jeżeli w dniu jego przejęcia był stroną umowy najmu tego lokalu. Jednocześnie zmodyfikowany został przepis dotyczący zwrotu kaucji mieszkaniowej poprzez wskazanie, że waloryzacji kaucji zaliczonej na poczet kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2, dokonuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub spółkę Skarbu Państwa. Jednocześnie wskazane zostało, iż przepis art. 48 u.s.m. będzie miał zastosowanie do wniosków złożonych po dniu wejścia w życie projektowanej ustawy. Projekt ustawy wraz z uzasadnieniem został umieszczony na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa oraz na stronie Rządowego Procesu Legislacyjnego. Obowiązek przeprowadzenia konsultacji publicznych wynika z § 21 pkt 2 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. 1006 i 1204). Z konsultacji społecznych i uzgodnień międzyresortowych sporządzony został raport.

## 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z ... r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)	
<b>Dochody ogółem</b>	Nie dotyczy												
budżet państwa	Nie dotyczy												
JST	Nie dotyczy												
pozostałe jednostki (oddzielnie)	Nie dotyczy												
<b>Wydatki ogółem</b>	Nie dotyczy												
budżet państwa	Nie dotyczy												
JST	Nie dotyczy												
pozostałe jednostki (oddzielnie)	Nie dotyczy												

<b>Saldo ogółem</b>	Nie dotyczy											
budżet państwa	Nie dotyczy											
JST	Nie dotyczy											
pozostałe jednostki (oddzielnie)	Nie dotyczy											
Źródła finansowania												
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń												
<b>7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe</b>												
Skutki												
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)				
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ... r.)	duże przedsiębiorstwa											
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw											
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe											
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa											
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw											
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe											
Niemierzalne												
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		<p>1) Proponowane regulacje dotyczące rozliczeń finansowych pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a właścicielami lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej, która wydzieliła się z zasobu spółdzielczego, działać będą na przyszłość, tj. w odniesieniu do wspólnot, które powstały po dniu wejścia w życie projektowanych przepisów. Obowiązek dokonania rozliczeń z właścicielami lokali powstałej wspólnoty mieszkaniowej dotyczy wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz pozostałych nakładów poczynionych na remont nieruchomości. W praktyce oznacza to konieczność zwrotu przez spółdzielnię właścicielom lokali kwot wpłaconych na fundusz remontowy, których spółdzielnia mieszkaniowa nie wydatkowała na potrzeby danej nieruchomości albo pokrycie przez właścicieli nakładów, które poniosła spółdzielnia mieszkaniowa, jeżeli nie zostały one już pokryte w dotychczasowych wpłatach. Konkretnie kwoty, jakie będą z takiego rozliczenia wynikać, są bardzo zindywidualizowane w zależności od wpłat dokonanych przez konkretnego właściciela i prac wykonywanych przez spółdzielnię mieszkaniową na danej nieruchomości. W efekcie nie jest możliwe oszacowanie skutków finansowych tej zmiany.</p> <p>2) W projekcie przewiduje się, aby nabycie prawa własności byłego mieszkania zakładowego, uzależnione było od spłaty ewentualnego zadłużenia z tytułu umowy najmu, spłaty tzw. nakładów koniecznych oraz pokrycia w odpowiedniej proporcji tzw. nakładów użytecznych. W ramach badań przeprowadzonych przez Biuro Legislacyjne Kancelarii Senatu RP w roku 2016, za pośrednictwem związków rewizyjnych zwrócono się do spółdzielni mieszkaniowych o udostępnienie danych dotyczących dawnych lokali zakładowych. Otrzymano 41 wypełnionych formularzy od spółdzielni, które łącznie przejęły nieodpłatnie w sumie co najmniej 51,7 tysiąca mieszkań zakładowych. Na podstawie badania Senatu do chwili zebrania danych w rękach najemców, którzy w momencie przejmowania przez spółdzielnię lokalu pozostawali stroną umowy najmu, pozostawało co najmniej 4,7 tysiąca mieszkań, z czego 2,9 tysiąca w Międzyzakładowej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” oraz Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza”. Z przedmiotowych badań wynika także, iż średnia wysokość nakładów od momentu przejścia waloryzowana inflacją dla wszystkich spółdzielni wynosi 613 zł/m<sup>2</sup>, natomiast z wyłączeniem MGSM „Perspektywa” i GSM „Luiza” wynosi 360 zł/m<sup>2</sup>. Dla przykładowego mieszkania o powierzchni 50m<sup>2</sup> oznacza to nakłady – dla wszystkich spółdzielni 30,7 tysiąca złotych, – z wyłączeniem MGSM „Perspektywa” i GSM</p>										

	<p>Luiza 17,9 tysiąca złotych. Przeprowadzone badanie wskazuje na bardzo duże zróżnicowanie nakładów ponoszonych przez poszczególne spółdzielnie mieszkaniowe (z badań Biura Legislacyjnego Kancelarii Senatu RP wynika, iż od 0 do 1 200 zł/m<sup>2</sup> od momentu przejęcia do 2016 r. – waloryzacja inflacją). Należy zaznaczyć przy tym, iż na poczet nakładów poczynionych przez spółdzielnie wliczone zostały premie remontowe i termomodernizacyjne. Natomiast zgodnie z projektowanymi rozwiązaniami najemca nie będzie obowiązany do spłaty przy wykupie lokalu tych kosztów w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130). W oparciu o powyższe, jak również mając na uwadze brak informacji dotyczących skali zadłużeń najemców używających takie lokale, nie jest możliwe precyzyjne oszacowanie skutków finansowych tej zmiany. Jednakże dzięki proponowanym zmianom spółdzielnie będą mogły realizować roszczenia najemców tzw. dawnych lokali zakładowych, które zostały nieodpłatnie przejęte przez spółdzielnie, dotyczące przeniesienia własności lokali.</p>
--	---

### 8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

<input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwrotnej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy

Komentarz:

### 9. Wpływ na rynek pracy

Nie dotyczy.

### 10. Wpływ na pozostałe obszary

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne	<input type="checkbox"/> demografia	<input type="checkbox"/> informatyzacja
<input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny	<input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> zdrowie
<input type="checkbox"/> inne:		

Omówienie wpływu

### 11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Przewiduje się, iż projektowane regulacje wejdą w życie w terminie 14 dni od dnia opublikowania w Dzienniku Ustaw z wyjątkiem art. 3 pkt 1, który wchodzi w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia. Wskazany art. 3 pkt 1 wskazuje podmioty, które nie mogą przeprowadzać lustracji w spółdzielniach mieszkaniowych.

### 12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Projektowana ustawa ma na celu dostosowanie systemu prawnego do orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego. Nie jest możliwe wskazanie liczby:

- najemców, którzy skorzystają z prawa nabycia własności zajmowanego lokalu nabytego nieodpłatnie przez spółdzielnie mieszkaniowe,
- osób uprawnionych do zwrotu wkładu mieszkaniowego w sytuacji, gdy lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu,
- osób, które ubiegać się będą o członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, a którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu.

W kontekście rozwiązań realizujących Narodowy Program Mieszkaniowy projekt przewiduje wprowadzenie przepisów eliminujących bariery w budowaniu nowych mieszkań w segmencie spółdzielczych praw lokatorskich – przy podejmowaniu nowych inwestycji spółdzielnie będą mogły określić termin, po upływie którego możliwe będzie przeniesienie własności lokalu. Nie jest jednakże możliwe oszacowanie, ile spółdzielni i w jakim terminie podejmie

inwestycje w celu ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali po wprowadzeniu omawianych zmian.  
W Narodowym Programie Mieszkaniowym przyjęto, iż docelowo do roku 2030 liczba mieszkań przypadająca na 1 tys. mieszkańców powinna osiągnąć wysokość mieszczącą się w aktualnej średniej Unii Europejskiej. Oznacza to wzrost tego wskaźnika z obecnego poziomu 363 do 435 mieszkań na 1000 osób. Ponadto do roku 2030 liczba osób mieszkających w warunkach substandardowych (ze względu na niski stan techniczny budynku, brak podstawowych instalacji technicznych lub przeludnienie) powinna się obniżyć o 2 mln osób (z ok. 5,3 mln do ok. 3,3 mln).

**13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)**

**RAPORT Z KONSULTACJI**  
**PROJEKTU USTAWY O ZMIANIE USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH ORAZ**  
**NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW (UB 3),**  
**O KTÓRYM MOWA W § 51 UCHWAŁY REGULAMIN PRACY RADY MINISTRÓW**

**1. Omówienie wyników przeprowadzonych konsultacji publicznych i opiniowania**

W ramach konsultacji publicznych i opiniowania projekt ustawy skierowano do:

1. Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie
2. Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie
3. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie
4. Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie
5. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Szczecinie
6. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Tarnowskich Górach
7. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Toruniu
8. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie
9. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze
10. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy
11. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu
12. Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku
13. Dolnośląski Spółdzielczy Związek Rewizyjny we Wrocławiu
14. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu
15. Ogólnopolski Związek Rewizyjny Wiejskich Spółdzielni Mieszkaniowych w Kołbaskowie
16. Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie
17. Związek Rewizyjny Wrocławskich Spółdzielni Mieszkaniowych we Wrocławiu
18. Związek Rewizyjny Spółdzielni w Lesznie
19. Spółdzielczy Związek Rewizyjny w Katowicach
20. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni w Kaliszu
21. Międzybranżowy Związek Rewizyjny Spółdzielczości z/s w Częstochowie
22. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach
23. Regionalny Związek Rewizyjny w Rybniku
24. Związek Rewizyjny Spółdzielni Beskidów i Podhala w Nowym Sączu
25. Beskidzki Spółdzielczy Związek Rewizyjny w Kętach
26. Małopolski Spółdzielczy Związek Rewizyjny w Krakowie
27. Dolnośląski Spółdzielczy Związek Rewizyjny we Wrocławiu
28. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie
29. Wielkopolski Związek Rewizyjny Wiejskich Spółdzielni Mieszkaniowych – Gułtowy  
w Kostrzynie
30. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy



31. Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców
32. Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami
33. Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości
34. Polska Federacja Rynku Nieruchomości
35. Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych
36. Polska Federacja Zarządców Nieruchomości
37. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
38. Warszawskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami
39. Forum Związków Zawodowych
40. Komisja Krajowa NSZZ „Solidarność”
41. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych
42. Business Centre Club
43. Polska Konfederacja Pracodawców Prywatnych „Lewiatan”
44. Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej
45. Związek Rzemiosła Polskiego

Uwagi zgłosiły następujące podmioty: Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, Nasza jest Spółdzielnia Ruch Społeczny, Stowarzyszenie Poszkodowanych Bezczynością Organów Spółdzielni Mieszkaniowych „Temida” w Rudzie Śląskiej, Mazowieckie Stowarzyszenie Obrony Praw Lokatorów i Spółdzielców ‘Płockie SOS’ „Nasz Dom”, Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku, Niezależny Samorządny Związek Zawodowy „Solidarność” w Gdańsku, Pomorskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowych w Sopocie, Pan Jarosław Kapłański, Związek Pracodawców Business Centre Club, Stowarzyszenie „Niezależni Na Skarpie” w Toruniu, Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców w Koninie, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Oskard” w Tychach, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu, Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach.

Omówienie zgłoszonych uwag wraz z odniesieniem się do tych uwag przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa, zawiera tabela, stanowiąca załącznik do niniejszego raportu.

## **2. Przedstawienie wyników zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym**

Projekt nie był konsultowany z organami i instytucjami Unii Europejskiej. Projektowana regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom

z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 *decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych* (Dz. U. UE L 189 z 3.07.1998 r., s. 42; Dz. U. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446).

**3. Wskazanie podmiotów, które zgłosiły zainteresowanie pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa, wraz ze wskazaniem kolejności dokonania zgłoszeń albo informację o ich braku**

Zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa* (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.), projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji. W trakcie prac nad projektem ustawy, zainteresowania w trybie ww. ustawy nie zgłosił się żaden podmiot.

Załącznik - zgodnie z treścią pisma.

**Raport z konsultacji publicznych do projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw**

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
1.	<b>Art. 1 pkt 1 lit. a<sup>1</sup></b> <b>(Art. 3 ust. 1 u.s.m.<sup>2</sup>)</b>	Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie	Projekt ustawy przewiduje, że osoba fizyczna może być członkiem spółdzielni w przypadku gdy przysługuje jej tytuł prawny do lokalu lub ekspektywa prawa odrębnej własności lokalu. Zwrócić jednak należy uwagę, że powyższe rozwiązanie nie jest kompletne, gdyż nie uwzględnia obowiązku zawierania umowy o budowę lokalu (art. 18 ustawy) lub umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z członkiem spółdzielni. Po wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 05 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13) nawet z uwzględnieniem przepisów projektu ustawy zawarcie jednej z ww. umów wymaga uzyskania statusu członka spółdzielni pomimo braku tytułu prawnego do lokalu. W związku z powyższym należy uznać, że przyjęte rozwiązanie, pomimo zgodności z ww. wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego, nie jest kompletne w całości przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – w projekcie wskazano, że członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, która ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu. Ponadto w projektowanym ust. 6 art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przyjęto rozwiązanie, zgodnie z którym rada nadzorcza podejmuje uchwałę o ustaniu członkostwa w terminie 1 miesiąca od dnia powzięcia informacji o rozwiązaniu umów o budowę lokalu, o których mowa w art. 10 i 18.
2.	<b>Art. 1 pkt 1 lit. c</b> <b>(Art. 3 ust. 3<sup>3</sup> u.s.m.)</b>	Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie	Nieznana jest przyczyna, dla której projektodawca przyjął dla członków założycieli spółdzielni mieszkaniowej 4 letni okres, dla ustanowienia na ich rzecz prawa do lokalu lub zawarcia umowy o budowę lokalu. Czynności przygotowawcze związane z realizacją inwestycji mieszkaniowej, w której prawa do lokali zostałyby ustanowione na rzecz tych członków może trwać dłużej niż ww. okres, co spowodowałoby utratę członkostwa w spółdzielni i brak możliwości zaspokojenia za jej pomocą swoich potrzeb mieszkaniowych.	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – przyjęty w projekcie 4-letni okres wydaje się być wystarczający. Na uwagę zasługuje art. 115 ustawy – Prawo spółdzielcze, który stanowi, że jeżeli spółdzielnia nie rozpocznie działalności gospodarczej w ciągu roku od dnia jej zarejestrowania i nie posiada majątku, może ulec wykreśleniu z KRS na wniosek związku rewizyjnego.
3.	<b>Art. 1 pkt 1 lit. c</b>	Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni	Brak jest uzasadnienia do ograniczania w czasie członkostwa założycieli spółdzielni. Uzależnienie bytu stosunku korporacyjnego od zawarcia innej	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – intencją projektodawcy było uwzględ-

<sup>1</sup> Numeracja odnosi się do projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw

<sup>2</sup> Numeracja kursywą ze skrótem u.s.m. odnosi się do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r, poz. 1222 z późn. zm.).

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
	(Art. 3 ust. 3 <sup>3</sup> u.s.m.)	Mieszkaniowych w Warszawie	umowy nie znajduje odpowiednika w obowiązujących przepisach. W ocenie Związku rozważyć należy raczej rozwiązanie przewidujące przejście spółdzielni w stan likwidacji z mocy prawa, jeżeli w terminie 4 lat od daty rejestracji nie rozpocznie inwestycji mającej na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków. Ustanie członkostwa założycieli może prowadzić do sytuacji, w której spółdzielnia w związku z upływem czasu pozbawiona zostanie organów - rady nadzorczej i walnego zgromadzenia. Jednocześnie brak będzie osób zobowiązanych do poniesienia kosztów likwidacji po upływie okresu przewidzianego w art. 113 § 1 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze.	nienie szczególnej sytuacji członków założycieli spółdzielni mieszkaniowej, w przypadku których okres 1 roku na zawarcie umów byłby zbyt krótki. Przyjęty w projekcie 4-letni okres wydaje się być wystarczający, aby w tym okresie doszło do zawarcia z członkami założycielami co najmniej umowy o budowę lokalu. Na uwagę zasługuje art. 115 ustawy – Prawo spółdzielcze, który stanowi, że jeżeli spółdzielnia nie rozpocznie działalności gospodarczej w ciągu roku od dnia jej zarejestrowania i nie posiada majątku, może ulec wykreśleniu z KRS na wniosek związku rewizyjnego. Dodatkowo na uwagę zasługuje art. 133 zd. 1 ustawy – Prawo spółdzielcze, stanowiący, że jeżeli ze sprawozdania finansowego sporządzonego przez zarząd lub likwidatora wynika, że majątek spółdzielni, która zaprzestała działalności, nie wystarcza na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego, a wierzyciele nie wyrażą zgody na ich pokrycie, sąd na wniosek wierzycieli lub Krajowej Rady Spółdzielczej zarządzi wykreślenie spółdzielni z KRS, zawiadamiając o tym wierzycieli i Krajową Radę Spółdzielczą. Zaznaczenia także wymaga, że zgodnie z art. 118 § 3 ustawy – Prawo spółdzielcze umowę z

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
				likwidatorem o wykonanie czynności likwidacyjnych zawiera rada spółdzielni. W wypadku gdy zwołanie rady napotyka poważne trudności albo gdy likwidatora wyznacza związek rewizyjny, umowę z likwidatorem zawiera ten związek, działając w imieniu spółdzielni. Warto przy tym podkreślić, że likwidacja ma na celu spieniężenie majątku likwidowanego podmiotu oraz zakończenie jego bieżących spraw.
4.	<b>Art. 1 pkt 1 lit. c</b> (Art. 3 ust. 3 <sup>4</sup> u.s.m.)	Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie	Propozycja z definicji mówi o stanie przejściowym, pomiędzy uzyskaniem członkostwa, a zawarciem umowy o budowę lokalu lub ustanowieniem prawa. W ocenie Związku różnicowanie praw i obowiązków pozostaje w oczywistej sprzeczności z art. 18 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni winny być dla wszystkich członków równe. W szczególności, aby uniknąć dysonansu, można rozważyć inną formę uzyskania członkostwa i wprowadzenie rozwiązania umożliwiającego podjęcie uchwały o przyjęciu w poczet członków pod warunkiem zawieszającym - zawarcia umowy o budowę lokalu lub nabycia tytułu prawnego do lokalu. Z punktu widzenia norm prawa cywilnego takie rozwiązanie pozostaje bardziej przejrzyste niż różnicowanie uprawnień i obowiązków poszczególnych kategorii członków spółdzielni.	Uwaga uwzględniona – wykreślić z projektu proponowany art. 3 ust. 3 <sup>4</sup> i 3 <sup>5</sup>
5.	<b>Art. 1 pkt 1 lit. c</b> (Art. 3 ust. 3 <sup>4</sup> u.s.m.)	Nasza jest Spółdzielnia Ruch Społeczny	Do art. 3 dodano art. 3 <sup>4</sup> , który mówi, że do członka spółdzielni, który ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu (...) nie stosuje się przepisów regulujących prawa i obowiązki członków spółdzielni Oznacza to, że projektodawca pragnie wprowadzić do spółdzielni mieszkaniowych dwie kategorie członków o różnych uprawnieniach. Taki stan rzeczy jest niezgodny z ideami ruchu spółdzielczego i zapisanym w art. 18 § 1 Prawa spółdzielczego stanowiącego, że: „Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.” Zasady spółdzielczości wykluczają statuowanie ważnych i mniej ważnych członków. Tacy „ubiegający się członkowie”	Uwaga uwzględniona – wykreślić z projektu proponowany art. 3 ust. 3 <sup>4</sup> i 3 <sup>5</sup>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>zgodnie z proponowanym ust. 3<sup>5</sup> mieliby dostęp tylko do części dokumentów spółdzielni. Zaniepokojenie budzi nieostre brzmienie zapisu ust. 3<sup>4</sup> odnoszący się do zwrotu „(...) <u>który ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu (...)</u>”.</p> <p>Można ubiegać się i dążyć do lokalu tak przez 20 lat albo i dłużej.</p> <p>Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera takiego rozdziału jak prawa i obowiązki. Z proponowanej zmiany wynika, że „członek ubiegający” nie może wchodzić w skład rady nadzorczej, nie ma prawa zgłaszać projektów uchwał i do nich poprawek na walne zgromadzenia, ale ma prawo do głosowania na walnym, ponieważ takie prawo wynika z art. 36 § 2 Prawa spółdzielczego, że każdy członek ma jeden głos na walnym zgromadzeniu. Prawo spółdzielcze w tym zakresie nie jest nowelizowane i zostało wymienione w przepisie. Zatem przepis ten powoduje, że oczekujący będą nadal armią prezesa używaną jako „maszynka do głosowania”.</p> <p>Tymczasem intencją zaskarżenia do Trybunału Konstytucyjnego było wyeliminowanie tak zwanej „armii prezesów” tj. członków bez lokali by przy ich pomocy nie były przegłosowane prezesowskie uchwały. W wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13) jest „gotowiec”: dopuszcza się członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywę odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa powstaje z chwilą zawarcia umowy na wybudowanie przez spółdzielnię lokalu i taka osoba staje się pełnoprawnym członkiem i ma prawo do wglądu do wszystkich dokumentów wymienionych w art 8<sup>1</sup> u.s.m., w tym do faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Są to prerogatywy wynikające z drugiej zasady ruchu spółdzielczego, a mianowicie demokratycznej członkowskiej kontroli i transparentności zarządzania. Członek spółdzielni - podkreślić należy, że członek spółdzielni, a nie członek oczekujący, ma prawo sprawdzić, czy budowa jego lokalu odbywa się na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni - art 67 u.p.s. Zatem problem zaczyna się przy lokatorskim prawie do lokalu. Taki „członek ubiegający” może złożyć podanie i całymi latami czekać na przydział mieszkania wspierając przy tym aktywnie preze-</p>	

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>sa, bo akurat spółdzielnia w swoich zasobach nie dysponuje na daną chwilę wolnymi lokalami. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego nie dopuszcza ponieważ członkiem spółdzielni może być osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu. Rozwiązaniem byłoby stworzenie statusu kandydata na członka, a pełnoprawnym członkiem stawałby się po uzyskaniu przydziału na mieszkanie i zamieszkaniu w nim.</p>	
6.	<p><b>Art. 1 pkt 1 lit. c</b> (Art. 3 ust. 3<sup>4</sup> u.s.m.)</p>	<p>Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie</p>	<p>Przepis odnosi się do sytuacji, która zgodnie z projektowanymi przepisami art. 3 ust. 1 i 3 ustawy spółdzielniach mieszkaniowych, nie powinna mieć miejsca. W sytuacji, w której członkostwo może przysługiwać osobom, które posiadają tytuł prawny do lokali lub zawartą umowę o budowę lokali, członek ubiegający się o zawarcie z nim umowy o budowę, w przypadku gdy nie posiada innego tytułu prawnego do lokalu w danej spółdzielni, winien zostać tego statusu pozbawiony. Nie zdefiniowano również pojęcia „ubiega się o ustanowienia” w związku z czym ustalenie daty, od której wobec takiego członka stosuje się zasady określone w tym przepisie w zakresie jego praw i obowiązków, jest niemożliwe. Niezrozumiałym jest także wobec takiego członka wyłączenie stosowania przepisów odnośnie jego praw i obowiązków w spółdzielni (za wyjątkiem sytuacji przewidzianej w ust. 3S), w szczególności mając na uwadze, że przepisy ustawy Prawo spółdzielcze przewidują, z nielicznymi wyjątkami, równość praw i obowiązków członków bez względu na ich sytuację prawną lub faktyczną.</p>	<p><u>Uwaga uwzględniona</u> – wykreślić z projektu proponowany art. 3 ust. 3<sup>4</sup> i 3<sup>5</sup></p>
7.	<p><b>Art. 1 pkt 1 lit. c</b> (Art. 3 ust. 3<sup>4</sup>-3<sup>5</sup> u.s.m.)</p>	<p>Stowarzyszenie Poszkodowanych Bezczynnością Organów Spółdzielni Mieszkaniowych „Temida” w Rudzie Śląskiej</p>	<p>Zaproponowane w art. 3 dodatkowe ustępy nr 3<sup>4</sup> oraz 3<sup>5</sup> sankcjonują prawnie funkcjonującą do tej pory w spółdzielniach mieszkaniowych nieoficjalnie instytucję tzw. „członka oczekującego”, która jest narzędziem używanym przez statutowe organy spółdzielni mieszkaniowych do manipulowania liczbą głosów w trakcie obrad walnych zgromadzeń członków. W spółdzielniach stosowana jest bowiem praktyka wprowadzania do rejestru członków osób, które nie zawarły ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu, jako „członków oczekujących”. Na co oczekują tacy członkowie jeśli spółdzielnia nie ma zatwierdzonego przez walne zgromadzenie programu inwestycji w budownictwo mieszkaniowe? W taki sztuczny sposób tworzona jest zwykle grupa fikcyjnych członków, którzy są oparciem dla władz spółdzielni w stosowaniu polityki szkodzącej interesowi prawowitych członków tej spółdziel-</p>	<p><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> – wykreślić z projektu proponowany art. 3 ust. 3<sup>4</sup> i 3<sup>5</sup></p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>ni. Zapisy ust 3<sup>4</sup> i 3<sup>5</sup> wprowadzają co prawda ograniczenie tej grupy w prawach członkowskich ale to ograniczenie nie daje gwarancji rzetelnego stosowania go przez władze spółdzielni. Bezpieczniejszym sposobem jest zatem wyłączenie możliwości ewentualnych manipulacji w tej kwestii. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego tytułu do lokalu lub odrębnej własności lokalu powinna mieć prawo do członkostwa spółdzielni dopiero od momentu podpisania umowy o budowę takiego lokalu. Przedmiotowe zapisy w naszej ocenie powinny zostać skorygowane tak, aby status członka oczekującego powiązany był ściśle z umową o budowę lokalu. Wykluczy to możliwość nadawania takiego statusu osobom, które oczekują na budowę niezaplanowanych przez spółdzielnię lokali mieszkalnych. Wyłączy też uznaną przez projektodawcę potrzebę ustanawiania dwóch kategorii członkostwa (członkostwa pełnoprawnego i członkostwa z ograniczonymi uprawnieniami) co jest niezgodne z zasadą ruchu spółdzielczego stanowiącą, że prawa i obowiązki wynikające z członkostwa spółdzielni są dla wszystkich członków równe (art. 18 §1 ustawy z dn. 16 września 1982r Prawo spółdzielcze). Wagę powiązania członkostwa spółdzielni z prawem do lokalu lub ekspektatywą takiego prawa podnosi również Trybunał w wyroku z dn. 5 lutego 2015r w spr. K 63/13. Wyrok ten przywołany został przez autorów projektu jako jedna z podstaw projektowanych zmian. Z uwagi na wskazane powyżej przyczyny bezprzedmiotowy wydaje się zaproponowany przez projekt zapis ustępu 8 w art, 3 ustawy. W procesie legislacyjnym ustawodawca zobowiązany jest do przestrzegania zasady zachowania spójności prawa. Wszelkie odstępstwa od tego kanonu pogłębiają chaos w nowelizowanej przestrzeni prawnej, co przenosi się na praktykę w obszarze, który jest podmiotem zmienianego prawa.</p>	<p>Zaznaczenia wymaga, że zgodnie z art. 10 i 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umowa o budowę lokalu może zostać zawarta z osobą posiadającą status członka danej spółdzielni. Zgodnie z projektowanym art. 3 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkostwo ww. osób ustawać będzie z chwilą upływu 12 miesięcy od daty przyjęcia w poczet członków, jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu</p>
8.	<p><b>Art. 1 pkt 1 lit. c</b> (Art. 3 ust. 3<sup>4</sup>-3<sup>5</sup> u.s.m.)</p>	<p>Mazowieckie Stowarzyszenie Obrony Praw Lokatorów i Spółdzielców 'Płockie SOS' „Nasz Dom”</p>	<p>Prawo spółdzielcze w art. 18 § 1 stanowi, że „Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.” Tymczasem projektodawca przy pomocy rozszerzenia art. 3, przez wprowadzenie ust. 3<sup>4</sup> i ust. 3<sup>5</sup>, dzieli członków spółdzielni na dwie kategorie obdarzając przy tym grupy te różnymi prawami w zakresie prawa kontroli zarządzania zasobami spółdzielni. Taka konstrukcja przepisów z jednej strony sankcjonuje dotychczasowe, cieszące się złą sławą „prezesowskich grup”, praktyki tworzenia grup „członków oczekujących”, a z drugiej strony narusza zasady</p>	<p><u>Uwaga uwzględniona</u> – wykreślić z projektu proponowany art. 3 ust. 3<sup>4</sup> i 3<sup>5</sup></p>



Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>wyżej wskazanego art. 18 § 1 Prawa spółdzielczego oraz zasad Deklaracji Spółdzielczej Tożsamości. Zatem rozwiązanie przyjęte przez projektodawcę noweli nie może być akceptowane. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 5 lutego 2015 roku (sygn. akt K 60/13) wskazał kto może być członkiem spółdzielni. Albo jest się w posiadaniu spółdzielczego prawa do lokalu albo nie, i to winno być w sposób jednoznaczny w ustawie uregulowane. Odnosnie wprowadzonych przepisów art. 3 ust. 3<sup>4</sup> i 3<sup>5</sup> stwierdzić należy dodatkowo, że wprowadzają one nieuzasadnione ograniczenie dla członków pragnących zawrzeć umowę o uzyskanie lokalu o statusie odrębnej własności lub umowę o budowę takiego lokalu, poprzez ograniczenie dostępu do faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Najdelikatniej ujmując jest to odstraszenie potencjalnych członków spółdzielni od zawierania umowy o budowę lokalu, bo nikt rozsądny nie zainwestuje w lokal za którego wybudowanie nie zna ceny, i nie będzie miał prawa kontroli swojej inwestycji. Istotne są też sprawy takiej inwestycji jak termomodernizacja budynków, których koszty pokrywają nie tylko członkowie spółdzielni, ale również państwo poprzez Bank Gospodarstwa Krajowego. Regulacje prawne w tej materii nie wystarczające.</p> <p>Używane w ustawie i jej noweli zwroty językowe, takie jak: „(...) członek spółdzielni, który ubiega się” „powinny być udostępnione”; „udostępnia się”; „jeśli statut nie stanowi inaczej”, należy naszym zdaniem wyeliminować z ustawowego słownictwa na rzecz słów o wyraźnie nakazowym charakterze ponieważ zwroty te stwarzają możliwości różnorodnej interpretacji przepisów, w których są użyte.</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> – wymienione w uwadze zwroty nie budzą wątpliwości interpretacyjnych</p>
9.	<p><b>Art. 1 pkt 1 lit. d</b> (Art. 3 ust. 6 u.s.m.)</p>	<p>Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie</p>	<p>Wprowadzenie obowiązku podjęcia przez radę nadzorczą spółdzielni uchwały o ustaniu członkostwa w sytuacji opisanej w tym przepisie nie uwzględnia sytuacji, w której np. członek spółdzielni rezygnuje z umowy o budowę lokalu w oczekiwaniu na lokal mający powstać w innej inwestycji, która ma być realizowana przez spółdzielnię mieszkaniową. W takiej sytuacji powyższy przepis stałby w sprzeczności z proponowanym przepisem art. 1 ust. 3<sup>4</sup> nowelizowanej ustawy. Dodatkowo należy wskazać, że o zbyciu prawa odrębnej własności spółdzielni mieszkaniowa nie jest informowana (odmiennie niż przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu), w związku z czym stan, w którym członek nie posiada tytułu prawnego w</p>	<p><u>Uwaga bezprzedmiotowa</u> – w związku z wykreśleniem z projektu art. 3 ust. 3<sup>4</sup> i 3<sup>5</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			spółdzielni lub zawartej umowy o budowę lokalu, może wydłużyć się na bliżej nieokreślony czas.	
10.	<b>Art. 1 pkt 1 lit. d</b> (Art. 3 ust. 7 u.s.m.)	Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku	Art. 26 ust. 4 projektu ustawy dotyczy obowiązku właścicieli uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania. Wydaje się, iż w proponowanym zapisie zaistniał błąd, a zastrzeżenie, o którym mowa w art. 3 ust. 7 powinno dotyczyć art. 26 ust. 2 - tj. sytuacji, w której właściciele podejmą uchwałę, iż pomimo wyodrębnienia własności lokali, do ich praw i obowiązku oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.	<u>Uwaga uwzględniona</u>
11.	<b>Art. 1 pkt 1 lit. d</b> (Art. 3 ust. 8 u.s.m.)	Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku	<p>Proponowana konstrukcja ustania członkostwa z mocy prawa w sytuacji braku interesu prawnego członka, który powinien być zgodny z podstawowym celem spółdzielni mieszkaniowej jest uzasadniona, gdyż dostosowuje stan prawny do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015r., sygn. akt: K 60/13. Jednakże w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych pozostawia się nadal zapis art. 11 ust. 2 dotyczący tzw. „członków oczekujących”.</p> <p>Zgodnie z jego treścią członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mogą do spółdzielni zgłosić gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu w sytuacji, gdy spółdzielnia ma obowiązek zorganizowania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego uprzednio wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.</p> <p>Naszym zdaniem pozostawienie przepisu art. 11 ust. 2 w dotychczasowym kształcie spowoduje zaistnienie sprzeczności z proponowaną w art. 3 ust. 1 nową definicją członkostwa osoby fizycznej. Nowa definicja nie przewiduje bowiem możliwości uzyskania członkostwa w sytuacji oczekiwania na spółdzielcze lokatorskie prawo, lub bycia członkiem oczekującym bez jakiegokolwiek ekspektatywy.</p> <p>Zauważamy przy tym, iż w wielu spółdzielniach mieszkaniowych nadal istnieje bardzo liczna grupa członków oczekujących. Z uwagi na brak w ustawie definicji „członka oczekującego” niektóre spółdzielnie do tego grona zaliczają członków z którymi spółdzielnia przed 1989r. podpisała umowę</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> – członkami ubiegającymi są ci, którzy mają 12 miesięcy na zawarcie umowy o budowę lokalu lub umowy na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, natomiast członkami oczekującymi są ci, którzy nabyli członkostwo na podstawie dotychczasowych przepisów. Warto zaznaczyć także, iż w projekcie wskazany został przepis przejściowy, zgodnie z którym zmiany dotyczące członkostwa nie dotyczą osób, które nabyły członkostwo na podstawie dotychczasowych przepisów (art. 4 ust. 1 projektu)</p> <p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> – Trybunał Konstytucyjny nie wskazał wprost, jakie skutki orzeczenie to wywiera na osoby</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>określającą kolejność przydziału lub też wstępną umowę o kolejności przydziału, inne zaś osoby, które jedynie miały zawinkulowany wkład mieszkaniowy, a jeszcze inne przyjmowały członków oczekujących na zupełnie dowolnych zasadach. Dlatego też uważamy za uzasadnione wykreślenie z ustawy przepisów dot. członków oczekujących, za wyjątkiem tych, którzy posiadają ekspektatywę odrębnej własności.</p> <p>Poza tym, biorąc pod uwagę treść art. 3 ust. 8 projektu, który przewiduje wygaśnięcie członkostwa z mocy prawa w terminie 12 miesięcy, jeżeli członek nie zawrze umowy o budowę lokalu lub ustanowienie prawa lokatorskiego, wydaje się, iż regulacja z art. 11 ust. 2 u.s.m., dotycząca członków oczekujących będzie zbędna.</p>	<p>nieposiadające tytułu prawnego do lokalu w zasobach spółdzielni, a które członkostwo nabyły przed dniem jego wejścia w życie. W przedmiotowej kwestii, jako istotny należy uznać pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r. (II CSK 335/10), w którym stwierdzone zostało, iż wyrok Trybunału Konstytucyjnego nie jest skuteczny ex tunc w takim zakresie, w jakim naruszałoby to zasadę ochrony praw słusznie nabytych (art. 2 Konstytucji). W projekcie wskazany został przepis przejściowy, zgodnie z którym zmiany dotyczące członkostwa nie dotyczą osób, które nabyły członkostwo na podstawie dotychczasowych przepisów (art. 4 ust. 1 projektu)</p>
12.	<p><b>Art. 1 pkt 1 lit. d</b> (Art. 3 ust. 6 - 10 u.s.m.)</p>	<p>Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie</p>	<p>Nie jest wymagane, aby w przypadku określonym w ustawie to Rada Nadzorcza musiałaby powoływać uchwałę o ustaniu członkostwa w przypadku powiązania członkostwa w spółdzielni z posiadaniem prawa do lokalu lub podpisaniem umowy o budowę lokalu.</p> <p>W przypadku, gdy członkostwo ustaje z mocy ustawy, decyzja Zarządu jest wystarczająca, ponieważ to Zarząd podejmował wcześniej uchwałę o przyjęciu w poczet członków spółdzielni.</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> – zgodnie z art. 24 § 4 zd. 1 ustawy – Prawo spółdzielcze wykluczenia albo wykreślenia może dokonać, stosownie do postanowień statutu, rada nadzorcza albo walne zgromadzenie spółdzielni. Brak jest podstaw do wprowadzania nowej ścieżki prawnej skoro kwestia ta jest już uregulowana w ustawie. Projektowany przepis art. 3 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewiduje ustania członkostwa z mocy prawa, dlatego konieczna jest stosowna uchwała rady nadzorczej w tym zakresie</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
13.	<b>Art. 1 pkt 1 lit. d</b> (Art. 3 ust. 6 - 10 u.s.m.)	Niezależny Samorządny Związek Zawodowy „Solidarność” w Gdańsku	Dokonując analizy zaproponowanych zmian polegających na dodaniu ust 6-10 do art. 3 ustawy zmienianej zwracamy uwagę na brak konsekwencji projektodawcy. Wyczekiwanie na decyzję rady nadzorczej przez okres 1 miesiąca, a także brak sankcji w postaci niedotrzymania tego terminu, stwarza możliwość funkcjonowania osób niezwiązanych węzłem prawnym ze spółdzielnią, co przeczy celowi przedłożonej nowelizacji. Dlatego proponujemy wygaśnięcie członkostwa z mocy prawa w dniu zajścia przesłanek, o których mowa w ust. 6 i 9. Uchwała rady nadzorczej miałaby zaś charakter deklaratoryjny.	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – w obecnie obowiązującym art. 24 ustawy – Prawo spółdzielcze również nie jest przewidziana sankcja. Ponadto w przypadku zbycia lokalu spółdzielnia nie jest o tym informowana, dlatego projekt przewiduje, że do ustania członkostwa konieczna jest uchwała rady nadzorczej podjęta w terminie 1 miesiąca od dnia powzięcia informacji o utracie przez członka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu lub ekspektatywy tego prawa, albo o rozwiązaniu umów o budowę lokalu, o których mowa w art. 10 i 18 usm
14.	<b>Art. 1 pkt 2 lit. a</b> (Art. 8 <sup>3</sup> ust. 1 <sup>1</sup> -1 <sup>4</sup> u.s.m.)	Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie	Projektowana zmiana przewidująca rozwiązanie odmienne od tego, które zostało przyjęte w art. 36 § 3 zd. 1 ustawy Prawo spółdzielcze nie ma uzasadnienia prawnego. Twierdzenie zawarte w treści uzasadnienia do projektu ustawy, że „rozwiązania przyjęte w projekcie przyczynią się do zwiększenia wpływu członków spółdzielni na decyzje podejmowane podczas walnego zgromadzenia” jest iluzoryczne. Takie rozwiązanie może bowiem wręcz prowadzić do nadużyć. Jeden pełnomocnik będzie przecież mógł mieć znaczną ilość głosów i tym samym może przegłosować członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu osobiście. Pozostaje również pytanie jaki wpływ będą miały osoby, które udzieliły pełnomocnictw na treść podejmowanych uchwał na walnym zgromadzeniu. W ocenie Związku nie występują żadne przesłanki, które uzasadniałyby do spółdzielni mieszkaniowych dokonywać odmiennej regulacji reprezentacji członka przez pełnomocnika, niż reguluje te kwestie art. 36 § 3 zd. 1 ustawy Prawo spółdzielcze. Wydaje się więc, że zawarta regulacja w cyt. przepisie Prawa spółdzielczego jest wystarczająca.	<u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> – w projekcie zmieniony został art. 8 <sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez dodanie przepisu ust. 1 <sup>1</sup> , zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika oraz przepisu stanowiącego, że w pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 36 § 3 zd. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowio-

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
				nego w tym celu pełnomocnika. Ponadto art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze stanowi, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej (§ 5). Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę (§ 6). Ponadto zmiany zaproponowane w projekcie mają na celu poprawę sytuacji członków spółdzielni, ponieważ nie dopuszczają wyłączenia w statucie możliwości uczestniczenia członka spółdzielni w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika.
15.	<b>Art. 1 pkt 2 lit. a</b> (Art. 8 <sup>3</sup> ust. 1 <sup>1</sup> -1 <sup>4</sup> u.s.m.)	Pomorskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowych w Sopocie	Art.1 p.2 a dotyczący pełnomocników członka - skreślić w całości. Kwestię pełnomocnictwa reguluje Art.36 § 3 Prawa spółdzielczego w sposób wystarczający. Proponowane rozwiązanie to pole do popisu zarówno po stronie niezadowolonych członków, jak i ze strony nieuczciwych Zarządów dające możliwość jednoosobowo przegłosować całe Walne Zgromadzenie. Ponadto możliwość reprezentowania na Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika więcej niż jednego członka będzie rodzić problemy organizacyjne związane z koniecznością przeprowadzenia weryfikacji takich pełno-	<u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> – w projekcie zmieniony został art. 8 <sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez dodanie przepisu ust. 1 <sup>1</sup> , zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika oraz przepisu stanowiącego,

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>mocnictw. Przy dużej liczebności członków (jest to w spółdzielniach mieszkaniowych normą) jest to nieuniknione.</p> <p>Nadto może sprzyjać manipulacji głosami. Przykładowo jeden pełnomocnik reprezentujący wielu członków przy głosowaniach, w których niezbędne jest kworum, będzie mógł, często wbrew woli osób udzielających mu pełnomocnictwa, wpływać na to kworum wychodząc z sali, „z wieloma głosami”. Będzie mógł także przy głosowaniu jednej uchwały głosować za, przeciw lub wstrzymać się od głosu. Będzie to niewątpliwie odbierane jako głosowanie jednej osoby w trzech przypadkach.</p>	<p>że w pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 36 § 3 zd. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Ponadto art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze stanowi, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej (§ 5). Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę (§ 6)</p>
16.	<p><b>Art. 1 pkt 2 lit. a</b> (Art. 8<sup>3</sup> ust. 1<sup>1</sup>-1<sup>4</sup> u.s.m.)</p>	Jarosław Kapłański	<p>Proponuję odstąpić od wprowadzenia zmian w art. 8<sup>3</sup>. Udział w Walnym Zgromadzeniu członka spółdzielni jest jego prawem a nie obowiązkiem. Wprowadzenie ułatwień w udzielaniu pełnomocnictw nie poprawi frekwencji członków spółdzielni mieszkaniowej na walnym zgromadzeniu. Proponowany w projekcie ustawy zapis oceniam w kategorii zagrożeń.</p> <p>1. Obecne propozycje w projekcie ustawy nie wspominają, że pełnomocnic-</p>	<p><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u> – w projekcie zmieniony został art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez dodanie przepisu ust. 1<sup>1</sup>, zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>two powinno być notarialnie uwierzytelnione. Istnieje ryzyko manipulacji. Jak komisja wyborcza na WZ ma ocenić, czy pełnomocnictwo rzeczywiście jest autentyczne? A jeśli okaże się po dwóch tygodniach po WZ że było to oszustwo to czy należy ponownie zwołać WZ?</p> <p>2. Łatwość udzielania pełnomocnictw, możliwość ich przekazania dalszym pełnomocnikom, przyznanie prawa jednemu pełnomocnikowi reprezentowania wielu członków może skłonić zarząd i RN do nieuczciwych praktyk. Powinna obowiązywać zasada jeden członek na WZ to jeden głos.</p> <p>3 Pojawia się też problem z liczeniem głosów na WZ. Dotychczas każdy członek podczas głosowania podnosił rękę z mandatem. Liczenie jeden głos, jedna osoba nie stwarzało większych problemów. Proponowane zmiany mogą doprowadzić do upowszechnienia się pełnomocnictw. Liczenie głosów podczas burzliwych obrad np. 150 uczestników, gdzie 20-30 osób ma po dwa trzy mandaty może prowadzić do pomyłek w liczeniu głosów, ponawianie głosowań lub powtarzanie liczenia głosów będzie wywoływać dodatkową nerwowość, chaos i wydłużać obrady.</p> <p>4. Możliwe, że inicjatywa z pełnomocnictwem wyszła nawet od krytyków ustawy o SM, osób, które dostrzegają nieprawidłowości w zarządzaniu, zdarzają się przecież sytuacje, że np wnuczka chce wyręczyć schorowaną babcię i pójść na WZ w jej zastępstwie, czy też dobrzy sąsiedzi chcą sobie pomóc, gdy jeden sąsiad wyjechał w delegację, czy na wakacje i ufa sąsiadowi, że ten może go reprezentować na WZ. Jednak propozycje tak łatwego posługiwania się tytułem pełnomocnictwa na WZ jest narzędziem działającym obosieczne, który w dłuższym okresie może stać się orężem zarządów spółdzielni, które nie mają czystych intencji.</p> <p>Konkludując - zmiany przepisów w zakresie pełnomocnictw na WZ mogą de facto skutkować fikcyjnością głosowań na WZ choćby nad uchwałami w spr. zatwierdzenia sprawozdań działalności zarządu czy RN, absolutorium dla członków (a tym samym zapewnić im dożywotnią nieusuwalność), zbycia części majątku SM czy podziału SM.</p> <p>Propozycja: W art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, po ust 1 dodać ust 1<sup>1</sup> w</p>	<p>osobiście albo przez pełnomocnika oraz przepisu stanowiącego, że w pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 36 § 3 zd. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Ponadto art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze stanowi, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej (§ 5). Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę (§ 6)</p> <p>Przewidywana jest kompleksowa weryfikacja przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>brzmieniu:  “1<sup>1</sup> Poszczególne części Walnego Zgromadzenia wybierają co najmniej jednego Członka Rady Nadzorczej spośród członków zaliczonych do obradującego częściowego Walnego Zgromadzenia.”  Obecnie ustawa o SM określa, że walne zgromadzenie może być podzielone na części.  Intencją przedstawianej propozycji jest dążenie do zasady: jedno zebranie cząstkowe to wybrany co najmniej jeden członek rady nadzorczej spośród członków tego zebrania. Nie oddaje się głosów na kandydatów na członka rady innego cząstkowego zebrania.</p>	<p>podczas której uwaga w zakresie sposobu obrad na walnym zgromadzeniu zostanie poddana analizie</p>
17.	<p><b>Art. 1 pkt 2 lit. a</b>  <i>(Art.8<sup>3</sup> ust. 1<sup>1</sup>-1<sup>4</sup> u.s.m.)</i></p>	<p>Nasza jest Spółdzielnia Ruch Społeczny</p>	<p>Do art. 8<sup>3</sup> dodaje się ust. 1<sup>1</sup> do 1<sup>4</sup>. Ustępy te mówią o pełnomocnictwie. Zgodnie z założeniami projektodawców Pełnomocnik może udzielić dalszego pełnomocnictwa, jeżeli wynika to z treści pełnomocnictwa oraz z mocy ust.1<sup>3</sup> pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego członka spółdzielni. Oznacza to możliwość manipulowania głosowaniami na walnym zgromadzeniu.</p>	<p><u>Uwaga uwzględniona</u> – w projekcie zmieniony został art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez dodanie przepisu ust. 1<sup>1</sup>, zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika oraz przepisu stanowiącego, że w pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 36 § 3 zd. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Ponadto art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze stanowi, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu</p>



Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
				<p>spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej (§ 5). Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę (§ 6)</p>
18.	<p><b>Art. 1 pkt 2 lit. a</b> (Art. 8<sup>3</sup> ust. 1<sup>1</sup>-1<sup>4</sup> u.s.m.)</p>	<p>Mazowieckie Stowarzyszenie Obrony Praw Lokatorów i Spółdzielców 'Płockie SOS' „Nasz Dom”</p>	<p>Wprowadzona konstrukcja art. 8<sup>3</sup> ust. 1<sup>1</sup> – 1<sup>4</sup> zagraża manipulowaniu głosowaniami podczas walnych zgromadzeń.</p>	<p><u>Uwaga uwzględniona</u> – w projekcie w zmieniony został art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez dodanie przepisu ust. 1<sup>1</sup>, zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika oraz przepisu stanowiącego, że w pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 36 § 3 zd. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Ponadto art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze stanowi, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
				i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej (§ 5). Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę (§ 6)
19.	<b>Art. 1 pkt 2 lit. a</b> (Art. 8 <sup>3</sup> ust. 1 <sup>1</sup> -1 <sup>4</sup> u.s.m.)	Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie	Zgodnie z uzasadnieniem rozwiązania przyjęte w projekcie w powyższym zakresie przyczynią się do zwiększenia wpływu członków spółdzielni na decyzje podejmowane podczas walnego zgromadzenia. W ocenie Związku takie ujęcie pełnomocnictwa może doprowadzić do anarchizacji walnych zgromadzeń i eskalować konflikty. Jednostkowe sytuacje, w których zainteresowany członek, ze względu na ograniczenia natury faktycznej, może chcieć uczestniczyć w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika mogą się zdarzać. W tym celu należy rozważyć stosowanie norm Prawa spółdzielczego o pełnomocnictwie w przypadku spółdzielni mieszkaniowych niezależnie od zapisów ich statutów, z zachowaniem zasady, że jeden pełnomocnik może reprezentować jednego członka spółdzielni. Stała nieobecność członka na obradach walnego zgromadzenia świadczy jedynie o jego braku zainteresowania sprawami spółdzielni. Należy pamiętać, że dominującym elementem konstrukcji spółdzielni jako takich, jest ich element korporacyjny, zgodnie z drugą Zasadą Spółdzielczą - Demokratycznej kontroli członkowskiej - spółdzielnie są demokratycznymi organizacjami zarządzanymi i kontrolowanymi przez członków, którzy aktywnie uczestniczą w określaniu polityki działania spółdzielni i podejmowaniu decyzji. Mężczyźni i kobiety, pełniący w spółdzielniach funkcje z wyboru, są odpowiedzialni wobec członków. W spółdzielniach członkowie mają równe prawo głosu (jeden członek - jeden głos). Nieograniczone dopuszczenie pełnomocnictw może prowadzić do daleko idących nadużyć i wieloletnich sporów sądowych, co	Uwaga uwzględniona – w projekcie zmieniony został art. 8 <sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez dodanie przepisu ust. 1 <sup>1</sup> , zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika oraz przepisu stanowiącego, że w pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 36 § 3 zd. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Ponadto art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze stanowi, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnic-

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			do skuteczności i ważności decyzji podjętych przez walne a także w sposób faktyczny zaburzyć zasadę osobistego udziału członków w podejmowaniu decyzji.	two powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej (§ 5). Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę (§ 6)
20.	<b>Art. 1 pkt 2 lit. a</b> (Art. 8 <sup>3</sup> ust. 1 <sup>1</sup> u.s.m.)	Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP	Spółdzielnia jako zrzeszenie członków, powinna mieć możliwość określenia w statucie spółdzielni czy dopuszcza się możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika. Dotychczasowa regulacja jest racjonalnym rozwiązaniem i gwarantującym prawidłowe działanie instytucji pełnomocnictwa.	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – brak jest uzasadnienia do utrzymania takiego ograniczenia, zawsze powinna istnieć możliwość uczestniczenia w walnym zgromadzeniu poprzez pełnomocnika; w projekcie należy natomiast ograniczyć zmianę art. 8 <sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyłącznie do dodania przepisu ust. 1 <sup>1</sup> , zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika oraz przepisu stanowiącego, że w pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 36 § 3 zd. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze osoby prawne będące

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
				<p>członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Ponadto art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze stanowi, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej (§ 5). Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę (§ 6)</p>
21.	<p><b>Art. 1 pkt 2 lit. a</b> (Art. 8<sup>3</sup> ust. 1<sup>1</sup> u.s.m.)</p>	<p>Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach</p>	<p>Ustalenie to pozostaje w jaskrawej sprzeczności z podstawową zasadą odróżniającą spółdzielnię od spółki. W spółdzielni głosowanie jest osobowe a w spółkach kapitałowych: akcyjnej i z ograniczoną odpowiedzialnością kapitałowe. Głosowanie „osobowe” gwarantuje art. 36 paragraf 2 Prawa spółdzielczego. Zmiana ta może doprowadzić do całkowitego wynaturzenia prawa spółdzielczego w zakresie spółdzielczości mieszkaniowej i przejęcia przez jedną lub kilka osób kontroli nad decyzjami na walnym zgromadzeniu. Do czegoś takiego próbowano doprowadzić trzy lata temu w jednej z dużych spółdzielni zrzeszonej w naszym Związku, gdzie zupełnie obce osoby (z zewnątrz) na obradach walnego zgromadzenia podzielonego na trzy części dysponując wieloma pełnomocnictwami doprowadziły do ogromnego zamieszania i trwających procesów sądowych. Jedynie przy-</p>	<p><u>Uwaga uwzględniona</u> – w projekcie zmieniony został art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez dodanie przepisu ust. 1<sup>1</sup>, zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika oraz przepisu stanowiącego, że w pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 36 §</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>tomność i podjęcie niezwłocznych działań przez organy, radę nadzorczą i zarząd, uniemożliwiły tym osobom zawładnięcie milionowymi środkami. Dodatkowo należy zauważyć, że uregulowanie to jest przepisem szczególnym gdyż dotyczy wyłącznie jednej branży spółdzielczej.</p>	<p>3 zd. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Ponadto art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze stanowi, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej (§ 5). Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę (§ 6)</p>
22.	<p><b>Art. 1 pkt 2 lit. a</b> (Art. 8<sup>3</sup> ust. 1<sup>1</sup> u.s.m.) <b>(Nowa propozycja)</b></p>	<p>Związek Pracodawców Business Centre Club</p>	<p>Do art. 1 pkt 2 ppkt a)- nowy art. 8 z 3 ust 1 z 1 „ Członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika” – pozostawić do uregulowań w statucie spółdzielni.</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> – brak jest uzasadnienia do utrzymania takiego ograniczenia, zawsze powinna istnieć możliwość uczestniczenia w walnym zgromadzeniu poprzez pełnomocnika; w projekcie należy natomiast ograniczyć zmianę art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyłącznie do dodania przepisu ust. 1<sup>1</sup>, zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
				<p>zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika oraz przepisu stanowiącego, że w pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 36 § 3 zd. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Ponadto art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze stanowi, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej (§ 5). Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę (§ 6)</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
23.	<p><b>Art. 1 pkt 2 lit. a</b>  <i>(Art. 8<sup>3</sup> ust. 1<sup>3</sup> u.s.m.)</i>  <b>(Nowa propozycja)</b></p>	<p>Związek Pracodawców Business Centre Club</p>	<p>Art.8 z 3 ust 1 z 3  „ Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego członka” – pozostawić do uregulowań w statucie spółdzielni.</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> – w projekcie zmieniony został art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez dodanie przepisu ust. 1<sup>1</sup>, zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika oraz przepisu stanowiącego, że w pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 36 § 3 zd. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Ponadto art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze stanowi, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej (§ 5). Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
				podstawie spółdzielczej umowy o pracę (§ 6)
24.	<b>Art. 1 pkt 2 lit. a</b> <i>(Art. 8<sup>3</sup> ust. 1<sup>3</sup> u.s.m.)</i>	Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie	Umożliwienie reprezentowania przez pełnomocnika na Walnym Zgromadzeniu więcej niż jednego członka może prowadzić do podejmowania uchwał niezgodnych z interesami ogółu członków spółdzielni, szczególnie w sytuacji, gdy występuje niewielkie zainteresowanie uczestnictwem w tych zebraniach. Pełnomocnik reprezentujący dużą liczbę osób np. mieszkańców jednego budynku może spowodować, że przegłosowana zostanie uchwała w interesie wąskiej grupy mieszkańców.	<u>Uwaga uwzględniona</u> – w projekcie zmieniony został art. 8 <sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez dodanie przepisu ust. 1 <sup>1</sup> , zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika oraz przepisem stanowiącym, że w pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 36 § 3 zd. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Ponadto art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze stanowi, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie sta-



Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
				nowi inaczej (§ 5). Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę (§ 6)
25.	<b>Art. 1 pkt 2 lit. a</b> (Art. 8 <sup>3</sup> ust. 1 <sup>3</sup> u.s.m.)	Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie	Możliwość reprezentowania przez pełnomocnika więcej niż jednego członka. Klóci się z zasadą, że jednemu członkowi przysługuje jeden głos (za wyjątkiem spółdzielni osób prawnych, gdy statut tak stanowi) i jest zaprzeczeniem korporacyjnego charakteru spółdzielni.	<u>Uwaga uwzględniona</u> – w projekcie zmieniony został art. 8 <sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez dodanie przepisu ust. 1 <sup>1</sup> , zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika oraz przepisu stanowiącego, że w pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 36 § 3 zd. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Ponadto art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze stanowi, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
				liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej (§ 5). Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę (§ 6)
26.	<b>Art. 1 pkt 2 lit. a</b> (Art. 8 <sup>3</sup> ust. 1 <sup>3</sup> u.s.m.)	Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP	<p>Przepis umożliwiający pełnomocnikowi reprezentowanie więcej niż jednego członka budzi wątpliwości co do stosowania go w praktyce i wpływu na działalność spółdzielni. Reprezentowanie przez pełnomocnika więcej niż jednego członka może stworzyć komplikacje przy obliczaniu głosów w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia bez względu czy obliczanie głosów będzie odbywało się poprzez podniesienie mandatów czy też za pomocą urządzeń elektronicznych. Jeżeli pełnomocnik będzie reprezentował 5 lub więcej członków to obliczając głosy może dojść do nieporozumień i w razie stwierdzenia rozbieżności przy sumowaniu głosów konieczności powtórzenia głosowania.</p> <p>Należy zwrócić uwagę również na możliwość manipulacji przy dopuszczeniu reprezentowania więcej niż jednego członka. Biorąc pod uwagę bierność członków i małą frekwencję na Walnym Zgromadzeniu, sytuację tą mogą wykorzystać osoby zainteresowane przeforsowaniem uchwał, które nie zawsze muszą być korzystne dla spółdzielni np. uchwała w sprawie zbycia nieruchomości, uchwała w sprawie likwidacji spółdzielni, uchwała w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat. Również w takiej sytuacji pełnomocnik będzie miał niewspółmierny wpływ na wybór członków rady nadzorczej.</p> <p>Skupienie głosów przez pełnomocnika reprezentującego kilku członków może doprowadzić do niekorzystnego rozporządzenia majątkiem spółdzielni jak również do manipulacji przy wyborze członków rady nadzorczej, organu odpowiedzialnego za nadzór i kontrolę nad działalnością spółdzielni. Zasadą generalną powinien być osobisty udział członka w obradach Walnego Zgromadzenia natomiast udział członka przez pełnomocnika powinien być dopuszczony tylko w sytuacjach wyjątkowych (choroba, dłuższy wy-</p>	<p><u>Uwaga uwzględniona</u> – w projekcie zmieniony został art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez dodanie przepisu ust. 1<sup>1</sup>, zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika oraz przepisu stanowiącego, że w pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 36 § 3 zd. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Ponadto art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze stanowi, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełno-</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>jazd, odległe miejsce zamieszkania od siedziby spółdzielni) i w ograniczonym zakresie.</p> <p>Udzielanie pełnomocnictwa przez członka do udziału w walnym zgromadzeniu nie powinno mieć charakteru powszechnego. O działalności spółdzielni powinni decydować jej członkowie poprzez wyrażenie osobiście swojej woli w trakcie obrad walnego zgromadzenia, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z 20 maja 2015 r. I CSK 510/14.</p> <p>Zrównanie regulacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z przepisami Kodeksu spółek handlowych poprzez umożliwienie pełnomocnikowi reprezentowania więcej niż jednego członka spółdzielni będzie także pozostawać w sprzeczności z II Międzynarodową Zasadą Spółdzielczą, tj. zasadą demokratycznej kontroli członkowskiej, oraz stanowiącą jej odzwierciedlenie zasadą jeden członek - jeden głos wyrażoną w przepisie art. 36 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016, poz. 21), zgodnie z którym każdemu członkowi przysługuje jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.</p> <p>W rozporządzeniu Rady (WE) nr 1435/2003 z dnia 22 lipca 2003 r. w sprawie statutu spółdzielni europejskiej (SCE) wskazano, że podstawowym celem Unii Europejskiej, w tym państw członkowskich, jest stworzenie przyjaznego środowiska, które umożliwi spółdzielniom współuczestniczenie z innymi formami przedsiębiorczości na tej samej płaszczyźnie.</p> <p>Zgodnie z pkt 7 ww. rozporządzenia w przypadku spółdzielni chodzi przede wszystkim o zrzeszenia osób fizycznych lub prawnych, do których stosuje się odmienne i szczególne zasady funkcjonowania niż w stosunku do pozostałych podmiotów gospodarczych. Do zasad tych należy zaliczyć zasadę demokratycznej struktury i kontroli.</p> <p>Te szczególne zasady obejmują przede wszystkim w świetle pkt 8 tego rozporządzenia zasadę pierwszeństwa osoby przed kapitałem, która jest odzwierciedlana w specyficznych zasadach dotyczących przyjmowania, występowania oraz wykluczania członków, jak również w zasadzie: "jedna osoba, jeden głos", gdzie prawo głosu przypisane jest do osoby.</p> <p>Szczególny charakter spółdzielni został również w sposób wyraźny potwierdzony przez Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej w orzeczeniu z dnia 8 września 2011 r. (C-78/08 do C-80/08), w którym podkreślono, że</p>	<p>mocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej (§ 5). Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę (§ 6)</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>spółdzielnie działają zgodnie ze specyficznymi zasadami odróżniającymi je od innych podmiotów gospodarczych.</p> <p>Także na gruncie krajowym wskazuje się, iż zasada demokracji wewnętrznej, leżąca u podstaw ruchu spółdzielczego, przesądziła o tym, że każdy członek ma przyznany tylko jeden głos. (Tak A.Stefaniak, Komentarz do ustawy - Prawo spółdzielcze, [w:] Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, System Informacji Prawnej: LEX).</p> <p>Uregulowana już w przepisie art. 36 § 4 zd. 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016, poz. 21) możliwość brania udziału w walnym zgromadzeniu spółdzielni przez pełnomocnika, który może zastępować tylko jednego członka spółdzielni, służy przede wszystkim zapewnieniu uczestnictwa w podejmowaniu decyzji w sprawach spółdzielni przez osoby, które z przyczyn faktycznych (stan zdrowia, znaczna odległość miejsca zamieszkania od siedziby spółdzielni) nie mogą brać udziału w walnym zgromadzeniu osobiście.</p> <p>W sposób rozstrzygający, wskazując na potrzebę stosowania się do zasady, zgodnie którą pełnomocnik może zastępować wyłącznie jednego członka spółdzielni wypowiedział się również Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku Trybunał Konstytucyjny dnia 16 czerwca 2015 r., w którym potwierdzono, że wprowadzając możliwość zastępowania członków spółdzielni podczas walnego zgromadzenia ustawodawca w sposób racjonalny ukształtował regulację dotyczącą pełnomocnictw, starając się zagwarantować prawidłowe działanie tej instytucji, w tym odzwierciedlenie w działaniach pełnomocnika rzeczywistej woli mocodawcy. Służą temu nie tylko zakazy podmiotowe dotyczące osoby pełnomocnika, ale również reguła, że pełnomocnik może zastępować wyłącznie jednego członka spółdzielni (sygn. akt K 25/121).</p> <p>Na obowiązek stosowania się do powyższej zasady, zgodnie z którą pełnomocnik może zastępować wyłącznie jednego członka spółdzielni zwrócił także uwagę obecny wiceminister Sprawiedliwości p. Marcin Warchoł w odpowiedzi z dnia 17 czerwca 2016 r. na interpelację poselską nr 3159.</p>	

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
27.	<b>Art. 1 pkt 2 lit. a</b> (Art. 8 <sup>3</sup> ust. 1 <sup>1</sup> -1 <sup>4</sup> u.s.m.)	Stowarzyszenie Poszkodowanych Bezczynnością Organów Spółdzielni Mieszkaniowych „Temida” w Rudzie Śląskiej	<p>Niepokojące są propozycje zawarte w dodanych do art. 8<sup>3</sup> ustępach 1<sup>2</sup> oraz 1<sup>3</sup> dopuszczające możliwość udzielenia dalszego pełnomocnictwa przez pełnomocnika zastępującego członka w walnym zgromadzeniu a także zezwalające na reprezentowanie przez jednego pełnomocnika nieograniczonej ilości osób. Projektowane normy jedynie pozornie mechanizmem chroniącym interes członków spółdzielni. Po pierwsze możliwość dalszego przekazania pełnomocnictwa spowoduje, że członek spółdzielni straci kontrolę nad działaniami ustanowionego przez siebie pełnomocnika, przez co będzie rozmywać odpowiedzialność umocowanych za decyzje niezgodne z wolą członka. Po wtóre możliwość reprezentowania przez pełnomocnika nieograniczonej ilości członków jest instrumentem, który skuteczniej wykorzystany zostanie przez władze spółdzielni, a niżeli przez samych członków spółdzielni. Proponowane rozwiązanie wydaje się aparatem prowadzącym do fikcyjnej poprawy znikomej frekwencji uczestników walnych zgromadzeń. Niemniej jednak proponowany zabieg techniczny nie jest środkiem sprzyjającym naprawie istoty problemu bo otwiera możliwość swobodnego manipulowania pełnomocnictwami co rodzi zagrożenie całkowitego wykluczenia faktycznego wpływu członków na wyniki obrad walnego zgromadzenia, Proponowane rozwiązanie jest więc drogą prowadzącą do drastycznego ograniczenia podmiotowej roli członków w procesie zarządzania spółdzielnią mieszkaniową. Dotychczasowy stan prawny (art. 36 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze) można jedynie usprawnić dopuszczeniem prawa reprezentowania przez pełnomocnika dwóch członków spółdzielni w przypadku gdy członkami tymi są małżonkowie.</p>	<p><u>Uwaga uwzględniona</u> – w projekcie zmieniony został art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez dodanie przepisu ust. 1<sup>1</sup>, zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika oraz przepisu stanowiącego, że w pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 36 § 3 zd. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Ponadto art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze stanowi, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej (§ 5). Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
				podstawie spółdzielczej umowy o pracę (§ 6)
28.	<b>Art. 1 pkt 2 lit. a</b> <i>(Art. 8<sup>3</sup> ust. 1<sup>1</sup>-1<sup>4</sup> u.s.m.)</i>	Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu	<p>Nasi członkowie absolutnie nie wyrażają zgody na wprowadzenie w art. 8<sup>3</sup> ustępu 1<sup>3</sup> o treści „Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego członka”. Zastanawia nas fakt zastosowania takiego zapisu tylko w branży spółdzielczości mieszkaniowej. Taki zapis ustawy byłby zdecydowanie sprzeczny z międzynarodowymi wartościami i zasadami spółdzielczymi, tj. zasadą dobrowolności i otwartego członkostwa oraz zasadą demokratycznej kontroli członkowskiej. Pozostawienie proponowanego przez Was zapisu dyskryminowałoby spółdzielczość mieszkaniową względem pozostałych branż spółdzielczych.</p>	<p><u>Uwaga uwzględniona</u> – w projekcie zmieniony został art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez dodanie przepisu ust. 1<sup>1</sup>, zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika oraz przepisu stanowiącego, że w pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 36 § 3 zd. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Ponadto art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze stanowi, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie sta-</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
				nowi inaczej (§ 5). Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę (§ 6)
29.	<b>Art. 1 pkt 2 lit. a</b> (Art. 8 <sup>3</sup> ust. 1 <sup>1</sup> -1 <sup>4</sup> u.s.m.)	Niezależny Samorządny Związek Zawodowy „Solidarność” w Gdańsku	Wątpliwości wzbudza możliwość udzielania dalszego pełnomocnictwa przez pełnomocnika. Wprawdzie warunkiem udzielenia substytucji jest wskazanie na taką możliwość w treści pełnomocnictwa, wśród spółdzielców pojawiły się poważne obawy wynikające z ograniczonego zaufania do tego typu osób, spowodowane brakiem bezpośredniego ich wyboru. O ile mniejsze kontrowersje budzi to w sytuacji zawodowego pełnomocnika, który z racji wykonywania zawodu zaufania publicznego zobowiązany jest do etycznego zachowania, o tyle w innym wypadku rodzi obawy o swoisty handel pełnomocnictwami. Taka argumentacja zostaje niestety wzmocniona poprzez propozycję możliwego reprezentowania przez pełnomocnika więcej niż jednej osoby.	<u>Uwaga uwzględniona</u> – w projekcie zmieniony został art. 8 <sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez dodanie przepisu ust. 1 <sup>1</sup> , zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika oraz przepisem stanowiącym, że w pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 36 § 3 zd. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Ponadto art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze stanowi, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
				liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej (§ 5). Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę (§ 6)
30.	<b>Art. 1 pkt 2 lit. a</b> (Art.8 <sup>3</sup> ust. 1 <sup>1</sup> -1 <sup>4</sup> u.s.m.)	Stowarzyszenie „Nie-zależni Na Skarpie” w Toruniu	<p>Nie ma żadnych przesłanek merytorycznych do uznania, że możliwość stosowania pełnomocnictwa usprawni zarządzanie spółdzielnią mieszkaniową. Za całkowicie błędne uważamy założenie, że literalne wprowadzenie do u.s.m. instytucji pełnomocnictwa na walne zgromadzenie (w szczególności w sposób określony w projekcie, tj. z możliwością dalszego jego udzielania oraz stosowania “pełnomocnictwa mnogiego”) przyczyni się do zwiększenia wpływu członków na decyzje podejmowane podczas walnego zgromadzenia. W rzeczywistości stanie się odwrotnie - wzrosną możliwości manipulacji przebiegiem walnego zgromadzenia przez zarząd spółdzielni. Tym samym nie przyczyni się to do zwiększenia wpływu członków spółdzielni en mass, lecz większy wpływ członków „elitarnych” (zarządu, rady nadzorczej, kontrahentów biznesowych spółdzielni) posiadających narzędzia nacisku na zwykłych członków, nierzadko zadłużonych.</p> <p><b>Jesteśmy w najwyższym stopniu przekonani, że zmiana treści artykułu 8<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez umożliwienie udzielania pełnomocnictwa, w szczególności pełnomocnictwa mnogiego, jest rozwiązaniem złym. Nasze doświadczenie zaangażowanych członków spółdzielni mieszkaniowej mówi nam, że rozszerzenie grupy osób uprawnionych do głosowania o instytucję pełnomocnika dysponującego wieloma głosami znacząco zwiększy możliwości sterowania walnym zgromadzeniem przez organy zarządzające spółdzielnią. Pierwszymi kandydatami do oddania swojego pełnomocnictwa staną się pracownicy spółdzielni oraz osoby z nimi spokrewnione, a także inne osoby wykonujące świadczenia na rzecz spółdzielni. Zarząd spółdzielni z łatwością będzie mógł także pozyskać pełnomocnictwa od osób o niskiej świadomości spółdzielczej, a także od osób star-</b></p>	<p><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u></p> <p>– zawsze powinna istnieć możliwość uczestniczenia w walnym zgromadzeniu poprzez pełnomocnika, brak jest uzasadnienia do utrzymania takiego ograniczenia,; w projekcie należy natomiast ograniczyć zmianę art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyłącznie do dodania przepisu ust. 1<sup>1</sup>, zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika oraz przepisu stanowiącego, że w pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 36 § 3 zd. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Ponadto art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze stanowi, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż</p>



Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>szych lub zadłużonych, poprzez mniej lub bardziej oczywiste przysługi i zachęty.  <b>Podsumowując — sposób uczestniczenia członków spółdzielni mieszkaniowej w walnym zgromadzeniu powinien w dalszym ciągu wynikać z art 36 § 3 zd. 1 u.p.s. Wszelkie próby rozszerzenia opisanego w tym artykule pełnomocnictwa są <u>korupcyjogenne</u> i, wbrew temu co stwierdza się w Uzasadnieniu proponowanych zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, przyczynią się do zmniejszenia wpływu zwykłych członków spółdzielni na decyzje podejmowane podczas walnego zgromadzenia.</b></p>	<p>jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej (§ 5). Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę (§ 6)</p>
31.	<p><b>Art. 1 pkt 2 lit. a</b>  <i>(Art.8<sup>3</sup> ust. 1<sup>1</sup>-1<sup>4</sup> u.s.m.)</i></p>	<p>Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku</p>	<p>Wprowadzenie obligatoryjnej możliwości uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej przez pełnomocnika, przy jednoczesnej rezygnacji z dotychczasowego ograniczenia umocowania pełnomocnika do reprezentowania tylko jednego członka, oraz wprowadzenie możliwości udzielania dalszych pełnomocnictw może doprowadzić do wypaczenia faktycznej możliwości decydowania przez członków o materii zastrzeżonej do kompetencji walnego zgromadzenia. Ponadto takie rozwiązanie doprowadzi do olbrzymiego chaosu organizacyjnego. Łatwo sobie wyobrazić różne grupy interesów zainteresowanych przegłosowaniem określonych projektów uchwał, które nie koniecznie będą służyły interesowi samej spółdzielni (np. uchwał o zbyciu nieruchomości). Proponowana regulacja może spowodować, iż aktywność osób zainteresowanych przeforsowaniem konkretnego rozwiązania wcale nie skupi się na przedstawianiu jego merytorycznych aspektów, ale na zebraniu jak największej liczby pełnomocnictw dla własnego interesu. Przy czym mocodawcy wcale nie muszą być informowani o faktycznych zamiarach pełnomocnika, a tym samym działania pełnomocnika na walnym zgromadzeniu nie muszą wyrażać woli jego mandantów (a taka przecież jest istota pełnomocnictwa). Faktyczna możliwość udzielania pełnomocnictw dalszych może prowadzić do procederu</p>	<p><u>Uwaga częściowo uwzględniona</u>  – zawsze powinna istnieć możliwość uczestniczenia w walnym zgromadzeniu poprzez pełnomocnika, brak jest uzasadnienia do utrzymania takiego ograniczenia,; w projekcie należy natomiast ograniczyć zmianę art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyłącznie do dodania przepisu ust. 1<sup>1</sup>, zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika oraz przepisu stanowiącego, że w pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 36 § 3 zd. 2 ustawy – Prawo</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>kupowania głosów.</p> <p>Ponadto wskazujemy na olbrzymie problemy organizacyjne związane z weryfikacją pełnomocnictw. W projekcie nie przewidziano żadnych regulacji organizacyjnych związanych ze złożeniem pełnomocnictwa, zatem należałoby przyjąć ogólną regułę, iż pełnomocnik ujawni umocowanie dopiero na walnym zgromadzeniu. W sytuacji, gdy pełnomocnik będzie reprezentował kilkudziesięciu mandantów (a uważamy, że faktycznie może do tego dochodzić), merytoryczne sprawdzenie przez pracowników spółdzielni bezpośrednio na walnym zgromadzeniu poszczególnych umocowań (w tym pełnomocnictw dalszych), będzie bardzo utrudnione i czasochłonne, co z pewnością zakłóci przebieg obrad.</p> <p>Wskazujemy również na możliwą niekonstytucyjność tego przepisu, gdyż proponowane zmiany dotyczą wyłącznie spółdzielni mieszkaniowych, zaś w innych spółdzielniach pozostanie możliwość uregulowania udziału w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika w statutach (art. 36 § 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).</p>	<p>spółdzielcze osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Ponadto art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze stanowi, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej (§ 5). Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę (§ 6)</p>
32.	<p><b>Art. 1 pkt 2 lit. a</b> (Art.8<sup>3</sup> ust. 1<sup>1</sup>-1<sup>4</sup> u.s.m.)</p>	<p>Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców w Koninie</p>	<p>Ponieważ zmiana zapisu dot. pełnomocnictwa wzbudziła szereg pomysłów i kontrowersji różnych grup uważamy, że pełnomocnictwo powinno być wprowadzone i stoi na stanowisku, że zapis w ustawie powinien zawierać nast. brzmienie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.</li> <li>2. Pełnomocnik osoby fizycznej może zastępować tylko jednego członka spółdzielni. Pełnomocnictwo musi być udzielone pod rygorem nieważności na piśmie i wskazywać datę Walnego Zgromadzenia.</li> <li>3. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu, pracownicy spółdzielni oraz wykonawcy i podwykonawcy usług świadczonych na rzecz spółdzielni nie mogą być pełnomocnikami na walnym zgromadzeniu.</li> </ol>	<p><u>Uwaga uwzględniona</u> – w projekcie zmieniony został art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez dodanie przepisu ust. 1<sup>1</sup>, zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika oraz przepisu stanowiącego, że w pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpowiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>Uzasadnienie: Propozycje rządowe zawarte w projekcie spowodują jedynie sztuczną frekwencję na walnych zgromadzeniach i umożliwią pracownikom spółdzielni podejmowanie uchwał we własnym interesie, a nie w interesie członków spółdzielni, na których spoczywa ciężar finansowy utrzymania spółdzielni.</p>	<p>spółdzielcze. Zgodnie z art. 36 § 3 zd. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Ponadto art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze stanowi, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej (§ 5). Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę (§ 6)</p>
33.	<p><b>Art. 1 pkt 2 lit. a</b> (Art. 8<sup>3</sup> ust. 1<sup>1</sup>-1<sup>4</sup> u.s.m.)</p>	<p>Spółdzielnia Mieszkaniowa „Oskard” w Tychach</p>	<p>W naszej ocenie dodanie w art. 8<sup>3</sup> po ust. 1 - ust. 1<sup>1</sup> – 1<sup>4</sup> narusza przede wszystkim drugą zasadę spółdzielczą przyjętą w 1995 r. w Manchesterze przez XXXI Kongres Międzynarodowego Związku Spółdzielczego. To zaprzeczenie zasady demokratycznej kontroli - spółdzielnie to demokratyczne organizacje kontrolowane przez swoich członków, którzy aktywnie uczestniczą w ustalaniu polityki działania spółdzielni i w podejmowaniu decyzji. Pełnomocnik reprezentujący więcej niż jednego członka spółdzielni to złamanie równego prawa głosu - jeden członek jeden głos, a także czynnego i biernego prawa wyborczego. Ponadto proponowana daleko idąca delegacja dla pełnomocnika - możli-</p>	<p><u>Uwaga uwzględniona</u> – w projekcie zmieniony został art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez dodanie ust. 1<sup>1</sup>, zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika oraz przepisu stanowiącego, że w pozostałym zakresie do pełnomocnika członka na walnym zgromadzeniu odpo-</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>wość udzielania dalszych pełnomocnictw, to kolejne rozwiązanie, które jest zaprzeczeniem zasady dobrowolności, powszechności i dostępności członkostwa w spółdzielniach. Członkostwo powinno wynikać ze znajomości i aprobaty celów i zadań spółdzielni, a także identyfikować się we wspólnocie celów i zadań. Tak szerokie uprawnienia dla pełnomocnika mogą sparaliżować organizację walnych zgromadzeń, chociażby w zakresie weryfikowania wiarygodności pełnomocnictw.</p> <p>Reprezentowanie przez pełnomocnika więcej niż jednego członka spółdzielni, uniemożliwi, na walnym zgromadzeniu jawne głosowanie na podstawie mandatów. Konieczne będzie głosowanie pisemne, w oparciu o karty do głosowania dla każdego punktu porządku, co przy kilku tysiącach członków sparaliżuje organizacyjnie podejmowanie uchwał.</p> <p>Należy również zwrócić uwagę na niepewny byt prawny uchwał podejmowanych głosami pełnomocników nieograniczonej liczby członków, które w konsekwencji mogą być zaskarżane, co utrudni dalsze funkcjonowanie spółdzielni.</p> <p>Należy podkreślić, iż aktualnie obowiązujące przepisy w zakresie uczestnictwa pełnomocnika w walnym zgromadzeniu są wystarczające, co potwierdza praktyka odbywanych walnych zgromadzeń.</p>	<p>wiednie zastosowanie mają przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 36 § 3 zd. 2 ustawy – Prawo spółdzielcze osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Ponadto art. 36 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze stanowi, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej (§ 5). Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę (§ 6)</p>
34.	<p><b>Art. 1 pkt 2 lit. b</b> (Art. 8<sup>3</sup> ust. 9 u.s.m.)</p>	<p>Stowarzyszenie „Nie-zależni Na Skarpie” w Toruniu</p>	<p>Zmiana jest niekorzystna dla spółdzielców a korzystna dla zarządu spółdzielni mieszkaniowej.</p> <p>W świetle obecnie obowiązującego brzmienia Art. 8<sup>3</sup> ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, sytuacja opuszczania sali obrad przez uczestników walnego zgromadzenia nie jest korzystna nawet dla manipulujących atmosferą na sali obrad zarządów. Może się bowiem okazać, że liczba osób biorących udział w głosowaniu nad uchwałami zamieszczonymi w dalszych punktach porządku obrad jest zbyt mała w stosunku do ogólnej</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona – obecnie obowiązujący przepis art. 8<sup>3</sup> ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych budzi wątpliwości w praktyce (wystąpienie Rzecznika Praw Obywatelskich). Zgodnie z projektem uchwała będzie podjęta, jeżeli opowie się za nią wymagana w</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu i że uchwały te nie zostaną podjęte.</p> <p>Należy zachować obecne brzmienie ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do pewnego stopnia ogranicza ono niedemokratyczne zabiegi stosowane podczas walnych zgromadzeń przez zarządy wielu spółdzielni, bo odniesieniem do kwalifikowanej liczby głosów "za" jest liczba wszystkich osób uczestniczących w walnym zgromadzeniu a nie liczba osób biorących udział w danym głosowaniu.</p> <p>Wprowadzenie proponowanej w projekcie zmiany ust. 9 jeszcze bardziej ograniczy spółdzielczą demokrację i podważy nadzieje spółdzielców na dobrą zmianę w spółdzielczości mieszkaniowej.</p> <p>Jednocześnie korzystamy z okazji, żeby wskazać, że naszym zdaniem sama możliwość organizacji walnego zgromadzenia w częściach jest szkodliwa dla spółdzielców. Taka organizacja walnego zgromadzenia niesie ze sobą następujące zagrożenia:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. projektodawca uchwały, która ma być głosowana na walnym zgromadzeniu podzielonym na części, nie ma możliwości zaprezentowania swoich argumentów na każdej z części walnego zgromadzenia, w związku z czym projekt niekorzystny z punktu widzenia organów zarządczych spółdzielni ma tym mniejsze szanse na uchwalenie, im więcej jest części walnego zgromadzenia. Natomiast organy zarządcze spółdzielni mogą komentować projekt uchwały na każdej z części bez ograniczeń,</li> <li>2. na jednej z części obrad może dojść do ich nieprawidłowego prze-</li> </ol>	<p>ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu nad tą uchwałą. W praktyce oznacza to więc wyjście naprzeciw oczekiwaniom spółdzielców; przy liczeniu głosów będą uwzględnione te osoby, które są obecne podczas głosowania i głosy tych osób będą decydować o wyniku głosowania.</p> <p>- w projekcie przewidywane jest dodanie art. 8<sup>3</sup> ust. 1<sup>1</sup>, zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Takie rozwiązanie pozwoli uczestniczyć w walnym zgromadzeniu tym członkom spółdzielni, którym w danej sytuacji nie odpowiada termin oraz godzina zwołania walnego zgromadzenia.</p> <p>Przewidywana jest kompleksowa weryfikacja przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podczas której uwaga w zakresie sposobu obrad na walnym zgromadzeniu zostanie poddana analizie</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>biegu, np. przewodniczący obrad nie podda pod głosowanie projektu uchwały istotnej dla spółdzielców, a niekorzystnej dla zarządu, co z powodów formalnych stanowi o niepodjęciu uchwały,</p> <p>3. Walne zgromadzenie przeprowadzane w jednej części jest bardziej transparentne i bardziej zrozumiałe dla członków. Nie ma najmniejszych przeszkód, aby wszyscy biorący udział zbierali się w jednej dużej sali, na przykład w sali szkolnej, na jednym zebraniu. Taka organizacja walnego zgromadzenia pozwoli zaprezentować argumenty pojawiające się w dyskusji wszystkim zainteresowanym, a także zmniejszy możliwość nadużyć związanych z brakiem kontroli nad manipulowaniem uczestnikami zebrania przez zarząd.</p>	
35.	<p><b>Art. 1 pkt 2 lit. b</b> (Art. 8<sup>3</sup> ust. 9 u.s.m.)</p>	<p>Stowarzyszenie Poszkodowanych Bezczynnością Organów Spółdzielni Mieszkaniowych „Temida” w Rudzie Śląskiej</p>	<p>Zmiana w treści art. 8<sup>3</sup> ust. 9 określającego kryteria ważności uchwały walnego zgromadzenia polegająca na zastąpieniu obecnie obowiązującego sformułowania „większości ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym” wyrażeniem „większość ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu” obniża próg głosów istotnych dla ważności uchwały. Z naszych ustaleń wynika, że procedury walnego zgromadzenia członków w wielu spółdzielniach mieszkaniowych są często przewlekane do późnych godzin nocnych celem zniechęcenia a przez to wykluczenia niewygodnych uczestników tego organu. W związku z tym niemal zawsze liczba uczestników walnego spada w trakcie jego obrad i przed zakończeniem jest znacząco mniejsza niż w chwili jego otwarcia. Na czas obniżonej frekwencji przesuwają się z reguły głosowanie uchwał, co do których spółdzielcze władze spodziewają się oporu ze strony członków spółdzielni. Projektowana zmiana tworzy klimat sprzyjający zapadaniu uchwał, za którymi opowiedziały się reprezentacja wyselekcjonowana przewrotnym sposobem, co jest działaniem przeciwnym interesowi ogółu członków spółdzielni. Ustalanie prawomocności uchwał według proponowanej projektem reguły praktykowane jest w chwili obecnej pozaprawnie. Większość uchwał podjętych przez walne zgromadzenia tuż przed ich zamknięciem byłaby nieprawomocna gdyby liczba głosów oddanych za uchwałą odnoszona była do ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym wg stanu przypadającego na moment jego otwarcia. Mając na względzie ideę praworządności państwa ustawodawca w procesie inicjującym zmiany legislacyjne nie powinien sankcjonować</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>– obecnie obowiązujący przepis art. 8<sup>3</sup> ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych budzi wątpliwości w praktyce (wystąpienie Rzecznika Praw Obywatelskich). Zgodnie z projektem uchwała będzie podjęta, jeżeli opowie się za nią wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu nad tą uchwałą. W praktyce oznacza to więc wyjście naprzeciw oczekiwaniom spółdzielców; przy liczeniu głosów będą uwzględnione te osoby, które są obecne podczas głosowania i głosy tych osób będą decydować o wyniku głosowania</p> <p>- w projekcie przewidywane jest dodanie art. 8<sup>3</sup> ust. 1<sup>1</sup>, zgodnie z którym członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Takie rozwiązanie pozwoli</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>wać prawnie nieuczciwych praktyk, których wektor skierowany jest w przeciwko interesowi ogółu członków spółdzielni mieszkaniowych</p>	<p>uczestniczyć w walnym zgromadzeniu tym członkom spółdzielni, którym w danej sytuacji nie odpowiada termin oraz godzina zwołania walnego zgromadzenia</p>
36.	<p><b>Art. 1 pkt 2 lit. b</b> (Art. 8<sup>3</sup> ust. 9 u.s.m.)</p>	<p>Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie</p>	<p>W celu dostosowania powyższej normy do problemów zaznaczanych w orzecznictwie winna ona brzmieć następująco: „<i>Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części objęta porządkiem obrad walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba że statut stanowi inaczej.</i>”</p> <p>Brak jest podstaw i uzasadnienia do nie stosowania w przypadku spółdzielni mieszkaniowych zasad ogólnych określonych w art. 35 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze. Obecna regulacja sugeruje wręcz, że wszelkie uchwały walnego zgromadzenia winny zapadać bezwzględną większością głosów. Jest to szczególnie trudne do uzyskania w przypadku wyborów do</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> – zgodnie z obecnie obowiązującym art. 8<sup>3</sup> ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.</p> <p>Ponadto nie zostają zmieniane przepisy, które stanowią, że w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, chyba że statut stanowi inaczej</p> <p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> – w świetle art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepis art. 8<sup>3</sup> ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			rady nadzorczej na walnym podzielonym na części, gdzie zdecydowana większość statutów przewiduje, iż członkami zostają osoby, które uzyskały kolejno największą liczbę głosów, a z racji sposobu przeprowadzania obrad głosowanie uzupełniające jest pozbawione racji bytu. W sytuacji, gdy kandyduje wiele osób może się, więc okazać, że żaden z kandydatów nie uzyskał większości bezwzględnej, co prowadzi do paraliżu decyzyjnego spółdzielni i konieczności przeprowadzania kolejnego walnego podzielnego na części, często z takim samym skutkiem.	jest lex specialis w stosunku do art. 35 § 4 ustawy – Prawo spółdzielcze. Zaproponowane rozwiązanie oznacza wyjście na przeciw oczekiwaniom spółdzielców; przy liczeniu głosów będą uwzględnione te osoby, które są obecne podczas głosowania i głosy tych osób będą decydować o wyniku głosowania.
37.	<b>Art. 1 pkt 2 lit. b</b> (Art. 8 <sup>3</sup> ust. 9 u.s.m.)	Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie	Proponowana regulacja nadal nie rozwiązuje kwestii, czy wymóg wynikający z brzmienia zmienionego zapisu art. 8 <sup>3</sup> ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odnosi się jedynie do spółdzielni odbywających walne zgromadzenia w częściach, czy też do wszystkich walnych zgromadzeń.	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – art. 8 <sup>3</sup> ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczy wszystkich walnych zgromadzeń, również tych podzielonych na części
38.	<b>Art. 1 pkt 3 i 5</b> (Art. 10 ust. 1 i 12 ust. 1 u.s.m.)	Stowarzyszenie Poszkodowanych Bezczynnością Organów Spółdzielni Mieszkaniowych „Temida” w Rudzie Śląskiej	Zmiany proponowane w art. 10 i 12 w sposób niedopuszczalny ograniczają uprawnienia członków spółdzielni w stosunku do aktualnie obowiązujących zapisów tych norm prawnych. Wprowadzony do art. 10 ust 1 ustawy dodatkowy punkt 3a oddaje do dyspozycji spółdzielni decyzję w sprawie wykonania przysługującego lokatorowi ustawowego prawa do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego tytułu do lokalu w odrębną własność tego lokalu. Art. 12 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowi podstawę prawną takiego przekształcenia, ma aktualnie szczególny bo nakazowy charakter. Przepis ten stanowi bowiem, że na pisemne żądanie członka spółdzielnia jest obowiązana (ma bezsporny obowiązek) ustanowić na jego rzecz odrębną własność lokalu, jeśli wnioskodawca gotów jest pokryć pełne koszty budowy tego lokalu. Przepis ten został skorygowany przez powiązanie go z zasadą wprowadzoną przez art. 10 ust 1 pkt 3a w związku z czym od decyzji organów spółdzielni uzależnione zostało prawo lokatora do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego tytułu do lokalu w odrębną własność lokalu. Takie rozwiązanie rażąco ogranicza niezależność członków spółdzielni jako podmiotu ruchu spółdzielczego i jest bezsprzecznym działaniem przeciwko przysługującemu każdemu	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – obecny stan prawny stanowi jedną z barier z powodu, których spółdzielnie zaprzestały budowy mieszkań na zasadach spółdzielczych lokatorskich praw do lokali. Spółdzielnie nie są zainteresowane budowaniem lokali na zasadach spółdzielczych lokatorskich praw do lokali z uwagi na obowiązek realizacji roszczeń w sprawie ustanawiania odrębnej własności lokali. Spółdzielnie – jako inwestorzy – nie są zainteresowane budowaniem na rzecz członków lokali na zasadzie „non profit”, które po sprzedaży bezpowrotnie znikną z ich zasobu. Propozycja zawarta w projekcie została wprowadzona w związku z Narodowym Programem



Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			obywatelowi konstytucyjnemu prawu do prywatnej własności.	Mieszkaniowym, aby zwiększyć zainteresowanie spółdzielni mieszkaniowych w podejmowaniu inwestycji w celu ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw. Proponowane zmiany znajdują zastosowanie tylko do tych lokali, które zostaną wybudowane po wejściu proponowanych zmian w życie.
39.	<b>Art. 1 pkt 3 i 5</b> (Art. 10 ust. 1 i 12 ust. 1 u.s.m.)	Nasza jest Spółdzielnia Ruch Społeczny	<p>Po nowelizacji los członka spółdzielni będzie przedmiotem w rękach prezesa, bo to on wyznaczy datę kiedy taka umowa może być zawarta, a może to być np. 20 lat po spłacie kredytu zaciągniętego na 30 lat jeśli taka będzie wola prezesa spółdzielni. A oznacza to, że członek, który zawarł umowę mając lat 30 będzie mógł wystąpić z żądaniem przeniesienia własności jak będzie liczył sobie lat 80!!, albo nigdy, ponieważ prezes w między czasie wprowadzi zapis, że lokal nie może być przedmiotem takiej umowy. Czyli prowadzi się do spotęgowania sytuacji gdzie towar został zapłacony przez członka, a właścicielem jest spółdzielnia.</p> <p>Co prawda w latach 20. i 30. XX wieku wybudowano tym sposobem „lokatorskim” wiele pięknych osiedli jak chociażby warszawskie KOŁO, RAKOWIEC czy też żoliborski WSM, ale lokale te powstawały przy pomocy państwowej pomocy. Początkowo kredyt ów sięgał nawet 95% kosztów budowy, a spłaty rozkładano na 20 lat, oprocentowując je niemal symbolicznie, bo od 1% do 4%, i to były mieszkania naprawdę dla niezamożnych Polaków.</p>	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – obecny stan prawny stanowi jedną z barier z powodu, których spółdzielnie zaprzestały budowy mieszkań na zasadach spółdzielczych lokatorskich praw do lokali. Spółdzielnie nie są zainteresowane budowaniem lokali na zasadach spółdzielczych lokatorskich praw do lokali z uwagi na obowiązek realizacji roszczeń w sprawie ustanawiania odrębnej własności lokali. Spółdzielnie – jako inwestorzy – nie są zainteresowane budowaniem na rzecz członków lokali na zasadzie „non profit”, które po sprzedaży bezpowrotnie znikną z ich zasobu. Propozycja zawarta w projekcie została wprowadzona w związku z Narodowym Programem Mieszkaniowym, aby zwiększyć zainteresowanie spółdzielni mieszkaniowych w podejmowaniu inwestycji w celu ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw. Proponowane zmiany znajdują zastosowanie tylko do

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
				tych lokali, które zostaną wybudowane po wejściu proponowanych zmian w życie.
40.	<b>Art. 1 pkt 4</b> (Art. 11 ust. 2 <sup>5</sup> u.s.m.)	Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP	Wyrazy „o którym mowa w ust. 2” proponujemy skreślić. Art. 11 ust. 2 nie dotyczy ani wkładu mieszkaniowego ani ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.	<u>Uwaga częściowo uwzględniona.</u> – w projekcie doprecyzowania wymaga, iż odesłanie odnosi się do art. 10 ust. 2 u.s.m.
41.	<b>Art. 1 pkt 4</b> (Art. 11 ust. 2 <sup>6</sup> u.s.m.)	Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP	Wyrazy „warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego” zastąpić „warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego według wartości rynkowej” analogicznie jak sformułowanie określone w ust. 2 <sup>5</sup> .  Proponujemy skreślić punkt 2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 nie dochodzi do opróżnienia lokalu i przekazania go do dyspozycji spółdzielni. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego według wartości rynkowej powinno być wniesienie wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego wg wartości rynkowej .i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (pkt. 1).	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w praktyce może dojść do sytuacji, gdy prawo to przypadnie osobie bliskiej, która nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. Wobec powyższego zasadnym jest, w celu ochrony praw tej osoby, aby jednym z warunków wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części było opróżnienie lokalu. Jednocześnie mając na uwadze fakt, że rozliczenie wkładu mieszkaniowego następuje w kręgu osób bliskich, w projekcie dopuszczona została możliwość, iż członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
42.	<b>Art. 1 pkt 4</b> (Art. 11 ust.	Spółdzielczy Regionalny Związek Rewi-	Wprowadzenie proponowanej zmiany doprowadzi do zróżnicowania sytuacji majątkowej spadkobierców w zakresie uprawnienia do dziedziczenia	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – przetarg z art. 11 ust. 2 <sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
	2 <sup>5</sup> -2 <sup>7</sup> u.s.m.)	zyjny w Białymstoku	<p>wkładu w sytuacji wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa, które może być sprzeczne z Konstytucją RP. Gdy prawo to wygaśnie i jednocześnie brak jest roszczeń osób bliskich o zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo, spadkobiercy będą uprawnieni do otrzymania pełnej wartości rynkowej lokalu (zgodnie z art. 11 ust. 21 u.s.m.). Natomiast w sytuacji, gdy dojdzie do zgłoszenia roszczenia osób uprawnionych, spadkobiercy otrzymają jedynie zwaloryzowany do wartości rynkowej wkład mieszkaniowy (może to być od 10% do 70% wartości rynkowej lokalu - w zależności od daty ustanowienia prawa lokatorskiego). Proponowana zmiana wychodzi naprzeciw licznym postulatam zapewnienia osobom bliskim realnej możliwości skorzystania z roszczenia, w tym próbuje wykonać wyrok Trybunału Konstytucyjnego w sprawie K 60/13, jednakże w naszej ocenie nadmiernie różnicuje sytuację prawną osób uprawnionych do dziedziczenia wkładu. Należy mieć na uwadze, iż osoba realizująca roszczenie, z którą spółdzielnia zawrze umowę o prawo lokatorskie będzie mogła natychmiast je przekształcić w odrębną własność, a następnie je zbyć za pełną wartość rynkową. Przy czym pozostali spadkobiercy otrzymają jedynie zwaloryzowany wkład mieszkaniowy. Z pewnością będzie to prowadzić do zgłaszania roszczeń o zawarcie umowy przez wszystkich uprawnionych, bo skorzystanie z tego roszczenia będzie po prostu finansowo bardzo korzystne.</p> <p>Ponadto przewidziane w art. 11 ust. 26 projektu warunki wypłaty przez spółdzielnię zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego osobom uprawnionym w sytuacji, gdy osoba uprawniona realizuje roszczenie z art. 15 ust. 2 u.s.m. nie są wystarczające. Podstawowym warunkiem wypłaty wkładu, przewidzianym w art. 11 ust. 26 projektu jest wniesienie wkładu przez osobę, z którą spółdzielnia zawrze umowę. Nie jest przy tym jasne, czy warunkiem zawarcia umowy z nowym członkiem jest uprzednie wniesienie wkładu, lub czy też spółdzielnia może uzależnić zawarcie umowy od uprzedniego wniesienia wkładu. Aktualne orzecznictwo sądowe wskazuje, iż w obecnym stanie prawnym wystarczające jest spełnienie wymogów przewidzianych w art. 15 ust. 4 u.s.m., gdyż przepis ten określa je wyczerpująco - tj. 1) złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej oraz 2) pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (por. wyrok Sądu Naj-</p>	<p>dotyczy ustanowienia odrębnej własności lokalu, natomiast jeżeli do przeprowadzenia przetargu nie dojdzie, ponieważ zgłoszone będą roszczenia osób bliskich, ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. W tym drugim przypadku osoby, na których rzecz zostanie ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wnoszą wkład mieszkaniowy a nie wartość rynkową lokalu, dlatego też kwota zwrotu osobie uprawnionej odnosi się do wkładu mieszkaniowego</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>wyższego z dnia 3 lipca 2015r. sygn. IV CSK 614/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 27 lutego 2015r., sygn. I ACa 1143/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 30 grudnia 2014r., sygn. I ACa 446/14). Pożądanym jednak byłoby takie zredagowanie art. 11 ust. 27 projektu, który wskazywałby na termin wniesienia wkładu przez osobę realizującą roszczenie, ewentualnie pozostawienie tej kwestii do uregulowania w statutach poszczególnych spółdzielni. Również rozważania wymaga, czy nie zachodzi konieczność zmiany art. 15 ust. 4. W innym wypadku, jeżeli uznać, iż do realizacji roszczenia po wejściu nowelizacji w życie nadal będzie wystarczające spełnienie owych dwóch przesłanek z art. 15 ust. 4 u.sm. w praktyce będzie dochodzić do sytuacji, w której spółdzielnia będzie miała obowiązek zawrzeć umowę o ustanowienie prawa lokatorskiego, dopiero potem zażądać wniesienia wkładu mieszkaniowego (tak Sąd Apelacyjny w Gdańsku z dnia 30 grudnia 2014r., sygn. I ACa 446/14). Dopiero, jeżeli członek nie wniesie wkładu w wymaganym terminie - wszcząć procedurę wewnątrzspółdzielczą zmierzającą do jego wygaszenia, ewentualnie - wystąpić do sądu z powództwem o zapłatę wkładu. Będzie to bardzo czasochłonne nie tylko dla spółdzielni, ale również dla osób uprawnionych do dziedziczenia wkładu, ponieważ art. 11 ust. 27 projektu przewiduje, iż spadkobierca może otrzymać wkład dopiero w sytuacji jego wpłaty do spółdzielni przez osobę na rzecz której ustanowi się nowe prawo lokatorskie. Spadkobierca nie ma natomiast żadnych instrumentów prawnych ażeby wymusić na osobie obejmującej lokal jego wpłatę. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z 13 grudnia 2013r., sygn. I ACa 294/13, „...wymóg odnoszący się do opróżnienia lokalu, warunkujący możliwość ubiegania się o zwrot wkładu mieszkaniowego po dokonaniu przetargu, odnosi się do osób wobec których wygasło lokatorskie prawo do lokalu, czy też do osób wspólnie zamieszkujących z byłym członkiem, nie dotyczy natomiast innych podmiotów, które nie były członkami Spółdzielni mieszkaniowej i nigdy nie zamieszkiwały w lokalu, a swoje prawa do wkładu przykładowo wywodziły z tytułu dziedziczenia. Odmienna wykładnia omawianego przepisu prowadziłaby do sytuacji, w której osoba uprawniona nie mogłaby skorzystać ze swoich praw w razie bezczynności spółdzielni mieszkaniowej, nie realizującej z różnych przyczyn, przysługującego jej żądania do opróżnienia lokalu,</p>	

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			zajmowanego bez podstawy prawnej". W naszej ocenie, w niektórych sytuacjach powyższa interpretacja mogłaby mieć również zastosowanie przy interpretacji projektowanego art. 11 ust. 27 Z tych względów bardziej pożądanym jest wprowadzenie przepisów uzależniających zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa w sytuacji realizacji roszczenia z art. 15 ust. 2 u.s.m. od uprzedniego wniesienia wkładu, ewentualnie wprowadzenie zapisu, iż w tej sytuacji spadkobiercy mogą dochodzić roszczeń o wypłatę wkładu bezpośrednio od osoby na rzecz której ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo, a nie od spółdzielni.	
43.	<b>Art. 1 pkt 8</b> (Art. 21 ust. 1 u.s.m.)	Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie	Proponujemy, aby zmienić rozliczenia z 3 na 6 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie.	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – brak argumentów przemawiających za zmianą terminu. Nadmienić należy, iż inne podmioty nie zgłosiły zastrzeżeń dotyczących terminu
44.	<b>Art. 1 pkt 8</b> (Art. 21 ust. 1 u.s.m.)	Pomorskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowych w Sopocie	należy wydłużyć okres 3 miesięcy na 6 miesięcy. W okresie 3 miesięcy ze względów formalnych często jest niemożliwe określenie warunków związanych z podziałem gruntu, obmiarem lokali i uzyskaniem decyzji dotyczących samodzielności lokali, wpisu działki po podzieleniu do ksiąg wieczystych oraz uwzględnić wszystkie uwagi mieszkańców dotyczące powierzchni lokali i udziału w częściach wspólnych.	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – w świetle przepisów ustawy – Prawo budowlane (w tym art. 55 i 57) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie jest etapem końcowym, przed jego otrzymaniem wszystkie czynności wymienione w ustawie powinny zostać wykonane, zatem obecny termin wydaje się być odpowiedni
45.	<b>Art. 1 pkt 9</b> (Art. 24 <sup>1</sup> u.s.m.)	Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie	Projekt zmian w tym zakresie przewidujący rozliczenie z właścicielami lokali wchodzących w skład nieruchomości, na której powstała wspólnota mieszkaniowa, wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz pozostałych nakładów, nie rozstrzyga kwestii obowiązku podatkowego odnośnie podatku dochodowego od osób prawnych. Zgodnie bowiem z wykładnią organów podatkowych, przekazanie przez spółdzielnię mieszkaniową środków pochodzących z rozliczenia funduszu remontowego na rzecz wydzielonej wspólnoty mieszkaniowej należy rozpatrywać w kontekście konieczności dokonania korekty uzyskanych uprzednio przychodów, a nie w kontekście analizy, czy przekazanie niewykorzystanego funduszu remontowego	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – brak jest podstaw do wystąpienia przez wspólnotę mieszkaniową z roszczeniem względem spółdzielni o zwrot niewykorzystanych środków z funduszu remontowego. Jak uznał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15.05.2014 r., sygn. akt IV CSK 470/13, wspólnota mieszkaniowa nie powinna występować w innej roli,

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>wspólnocie mieszkaniowej będzie podlegać zwolnieniu na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 updop. Zatem w takim przypadku organy podatkowe uznają za nieprawidłowe takie stanowisko spółdzielni mieszkaniowej, że kwota niewykorzystanych środków pieniężnych (nadwyżka) na funduszu remontowym, którą spółdzielnia mieszkaniowa zamierza przekazać wspólnocie mieszkaniowej, korzystać będzie ze zwolnienia przedmiotowego z podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 updop., gdyż w ocenie organu podatkowego, przekazanie nadwyżek – uprzednio zaliczanych do przychodów spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – powinno skutkować zmniejszeniem uprzednio wykazywanych przychodów. Brak jednolitej wykładni w tym zakresie może budzić wątpliwości dotyczące rozliczeń z organami podatkowymi.</p>	<p>niż została przewidziana dla niej w <i>ustawie o własności lokali</i>. Ma ona zatem zdolność prawną tylko w granicach celów wspólnoty mieszkaniowej. tj. związanych z zarządzaniem (gospodarowaniem) nieruchomością wspólną. Takim celem nie jest uzyskanie na swoją rzecz składnika majątkowego, związanego z gospodarowaniem między innymi tymi lokalami przez osobę prawną, jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa, za okres przed powstaniem wspólnoty. Takie rozszczenie dotyczyłoby bowiem wpłat na fundusz remontowy przez uprawnionych do tych lokali w okresie, kiedy wspólnota jeszcze nie istniała. W związku z tym nie ma ono związku z zakresem zdolności prawnej wspólnoty, gdyż nie wynika z wykonywanego przez nią zarządu nieruchomością wspólną.</p> <p>W związku ze zgłoszoną uwagą dotyczącą sposobu rozliczenia podatku dochodowego, MIB wystąpiło do MF. W odpowiedzi MF wyjaśnił, że ocena problemu zależy od tego, czy przekazanie zgromadzonych w spółdzielni mieszkaniowej środków f. remontowego następuje na rzecz wspólnoty mieszkaniowej (będącej podatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych ze względu na posiadanie statusu</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
				jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej), czy też na rzecz poszczególnych właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej. W ocenie MF dochód uzyskany w sm z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, który następnie zostanie przekazany wyodrębnionej ze spółdzielni wspólnocie (tj. na rzecz wspólnoty, a nie jej poszczególnych członków), podlegać będzie zwolnieniu na podst. Art.17 ust. 1 pkt 44 ustawy o CIT, bowiem zostanie on przekazany w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych. Jeżeli natomiast przekazanie środków miałyby nastąpić na rzecz poszczególnych członków powstałej wspólnoty, wówczas spółdzielnia powinna skorygować przychody i koszty na podstawie odpowiednio art. 12 ust. 3j i art. 15 ust. 4i ustawy o CIT
46.	<b>Art. 1 pkt 9</b> (Art. 24 <sup>1</sup> u.s.m.)	Nasza jest Spółdzielnia Ruch Społeczny	Z analizy tego przepisu wyłania się koszar sądowych spraw, do których w wyniku tego zapisu może dochodzić. Przyjęte rozwiązanie pozornie realizuje wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13). Przy zaproponowanym zapisie nie można powiedzieć o kształtowaniu przyjaznych stosunków między dwoma środowiskami, które powstały wskutek wydzielenia się z zasobów spółdzielni wspólnoty mieszkaniowej. Obrazuje to przedstawiony niżej przykład: Zakładając, że wspólnota wydzieliła się z zasobów spółdzielni mieszkaniowej z dniem 1 stycznia 2017 roku rysuje się następujący przebieg zdarzeń: Spółdzielnia zgodnie z ustawą rozliczy się w terminie 12 miesięcy od zakończenia roku obrachunkowego tj. na 31 grudnia 2018 roku. Wspólnota - ogół właścicieli -pomimo zgromadzonych środków na fundusz remontowy	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – brak jest podstaw do wystąpienia przez wspólnotę mieszkaniową z roszczeniem względem spółdzielni o zwrot niewykorzystanych środków z funduszu remontowego. Jak uznał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15.05.2014 r., sygn. akt IV CSK 470/13, wspólnota mieszkaniowa nie powinna występować w innej roli, niż została przewidziana dla niej w <i>ustawie o własności lokali</i> . Ma

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>przez dwa lata zgodnie z ustawą nie będzie mogła z tych pieniędzy korzystać.</p> <p>Ponadto proponowane zmiany nie uwzględniają regresu. Wyobraźmy sobie, że ogół właścicieli ma zgromadzonych na koncie spółdzielni 300 tys. zł, a prezes niechętnie chce się z nimi rozstać. Przychodzi termin rozliczenia, a prezes gra na zwłokę. Tymczasem prezes owe 300 tys. lokuje w banku na procent i przez co najmniej trzy lata otrzymuje odsetki. Normalnie jest to bezpodstawne wzbogacenie (art. 405 k.c.), ale według znowelizowanej ustawy takie działanie będzie zgodne z prawem. Ministerstwo zakłada, że spółdzielnia rozlicza się indywidualnie z każdym właścicielem odrębnie. Łatwo sobie w tej sytuacji wyobrazić, że we wspólnocie, która liczy np. 50 lokali, jeżeli spółdzielnia nie będzie chciała się rozliczyć z funduszu remontowego, to trzeba będzie złożyć 50 pozwów do sądu.</p> <p>Dla wspólnoty jest to duża komplikacja. Nie sposób się zgodzić z takim stanowiskiem Ministerstwa ponieważ wspólnota mieszkaniowa jest co prawda ułomną osobą prawną, ale może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, i być pozywana. Jeżeli tak, to nie ma podstawy prawnej aby spółdzielnia nie mogła rozliczyć się ze wspólnotą tj. z ogółem właścicieli, i to w terminie nie rodzącym konfliktów czego nie gwarantuje obecnie zaproponowane rozwiązanie.</p>	<p>ona zatem zdolność prawną tylko w granicach celów wspólnoty mieszkaniowej. tj. związanych z zarządzaniem (gospodarowaniem) nieruchomością wspólną. Takim celem nie jest uzyskanie na swoją rzecz składnika majątkowego, związanego z gospodarowaniem między innymi tymi lokalami przez osobę prawną, jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa, za okres przed powstaniem wspólnoty. Takie rozszczenie dotyczyłoby bowiem wpłat na fundusz remontowy przez uprawnionych do tych lokali w okresie, kiedy wspólnota jeszcze nie istniała. W związku z tym nie ma ono związku z zakresem zdolności prawnej wspólnoty, gdyż nie wynika z wykonywanego przez nią zarządu nieruchomością wspólną</p>
47.	<b>Art. 1 pkt 9</b> (Art. 24 <sup>1</sup> u.s.m.)	Niezależny Samorządny Związek Zawodowy „Solidarność” w Gdańsku	<p>Należy wprowadzić zapis gwarantujący dochodzenie różnicy pomiędzy środkami wydatkowanymi na remonty w danej nieruchomości, a środkami zaewidencjonowanymi na funduszu remontowym odpowiednio spółdzielni mieszkaniowej albo wspólnocie mieszkaniowej. Proponujemy dodanie w art. 24(1) ust 4 o następującym brzmieniu:</p> <p>„Jeżeli na dzień powstania wspólnoty mieszkaniowej występuje różnica pomiędzy środkami wydatkowanymi na remonty w danej nieruchomości, a środkami zaewidencjonowanymi na funduszu remontowym, spółdzielnia mieszkaniowej albo wspólnocie mieszkaniowej przysługuje roszczenie o zwrot występującej różnicy”.</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> – w pierwotnej wersji projektu znajdowała się taka propozycja, jednakże w wyniku zgłoszonych uwag w ramach prekonsultacji publicznych propozycja ta została usunięta. Związki rewizyjne podniosły, iż według Trybunału Konstytucyjnego wprowadzenie przepisów określających zasady rozliczania przez ustawodawcę oznacza ich działanie na przyszłość. Nie ma zatem możliwości dokonywania na ich podstawie podziału funduszu remontowego</p>



Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
				<p>w okresie poprzedzającym ich wejście w życie. Ponadto zaznaczenia wymaga, iż rozliczenie spółdzielni ze wspólnotą mieszkaniową jest niemożliwe, gdyż wspólnota powstała dopiero po powstaniu zobowiązań. Ponadto wspólnota posiada legitymację do dochodzenia wierzytelności związanych z nieruchomością wspólną, natomiast środki o których mowa w art. 24<sup>1</sup> u.s.m. są środkami wpłaconymi przez członków i stanowią ich własność, a nie wspólnoty</p>
48.	<p><b>Art. 1 pkt 9</b> (Art. 24<sup>1</sup> u.s.m.)</p>	<p>Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie</p>	<p>Niewątpliwie regulacja powyższego problemu jest potrzebna, należy jednak rozważyć w sytuacji, w której podmiotowość prawna wspólnot nie budzi już wątpliwości - rozliczenie ze wspólnotą a nie z poszczególnymi właścicielami. Rozstrzygnięcia wymagają również zagadnienia podatkowe związane z rozliczeniem, albowiem w przypadku braku norm szczególnych po stronie spółdzielni pojawi się obowiązek uiszczenia podatku dochodowego od kwot przekazanych wspólnocie lub właścicielom. W przypadku rozliczenia ze wspólnotą należy przewidzieć wprost zastosowanie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych do środków uzyskanych od spółdzielni.</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> – brak jest podstaw do wystąpienia przez wspólnotę mieszkaniową z roszczeniem względem spółdzielni o zwrot niewykorzystanych środków z funduszu remontowego. Jak uznał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15.05.2014 r., sygn. akt IV CSK 470/13, wspólnota mieszkaniowa nie powinna występować w innej roli, niż została przewidziana dla niej w <i>ustawie o własności lokali</i>. Ma ona zatem zdolność prawną tylko w granicach celów wspólnoty mieszkaniowej. tj. związanych z zarządzaniem (gospodarowaniem) nieruchomością wspólną. Takim celem nie jest uzyskanie na swoją rzecz składnika majątkowego, związanego z gospodarowaniem między innymi tymi lokalami przez osobę prawną,</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
				<p>jaka jest spółdzielnia mieszkaniowa, za okres przed powstaniem wspólnoty. Takie roszczenie dotyczyłoby bowiem wpłat na fundusz remontowy przez uprawnionych do tych lokali w okresie, kiedy wspólnota jeszcze nie istniała. W związku z tym nie ma ono związku z zakresem zdolności prawnej wspólnoty, gdyż nie wynika z wykonywanego przez nią zarządu nieruchomością wspólną.</p> <p>W związku ze zgłoszoną uwagą dotyczącą sposobu rozliczenia podatku dochodowego, MIB wystąpiło do MF. W odpowiedzi MF wyjaśnił, że ocena problemu zależy od tego, czy przekazanie zgromadzonych w spółdzielni mieszkaniowej środków f. remontowego następuje na rzecz wspólnoty mieszkaniowej (będącej podatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych ze względu na posiadanie statusu jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej), czy też na rzecz poszczególnych właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej. W ocenie MF dochód uzyskany w sm z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, który następnie zostanie przekazany wyodrębnionej ze spółdzielni wspólnocie (tj. na rzecz wspólnoty, a nie jej poszczególnych członków), podlegać będzie</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
				zwolnieniu na podst. Art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o CIT, bowiem zostanie on przekazany w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych. Jeżeli natomiast przekazanie środków miałyby nastąpić na rzecz poszczególnych członków powstałej wspólnoty, wówczas spółdzielnia powinna skorygować przychody i koszty na podstawie odpowiednio art. 12 ust. 3j i art. 15 ust. 4i ustawy o CIT
49.	<b>Art. 1 pkt 9</b> (Art. 24 <sup>1</sup> u.s.m.)	Związek Pracodawców Business Centre Club	Do art. 1 pkt 9, należy uregulować obowiązki właścicieli lokali do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie wspólne, przeznaczone do wspólnego korzystania.	<u>Uwaga uwzględniona</u> – projekt został uzupełniony o proponowaną regulację
50.	<b>Art. 1 pkt 9</b> (Art. 24 <sup>1</sup> u.s.m.)	Stowarzyszenie Poszkodowanych Bezczynnością Organów Spółdzielni Mieszkaniowych „Temida” w Rudzie Śląskiej	Dodany do art. 24 <sup>1</sup> ustęp 3 dotyczący obowiązku rozliczenia się spółdzielni ze wspólnotą z wpływów i wydatków na funduszu remontowym jest co najmniej nieprecyzyjny. Nie bardzo bowiem wiadomo jakie cyt: „pozostałe nakłady poczynione na remont tej nieruchomości” ustawodawca ma na uwadze. Wszystkie nakłady ponoszone przez spółdzielnie mieszkaniowe na remonty budynków zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych powinny być zaksięgowane na funduszu remontowym. Innych funduszy gromadzących członkowskie środki na remonty spółdzielczych nieruchomości ustawa nie przewidywała. W związku z tym zapis „pozostałe nakłady poczynione na remont tej nieruchomości” jest w projektowanym przepisie zbędny i powinien zostać z niego wycofany. Otwiera on bowiem administracji spółdzielni drogę do manipulacji rozliczeniem środków zgromadzonych na funduszu remontowym przekształconej we wspólnotę nieruchomości spółdzielczej Ponadto obowiązek księgowania wpływów i wydatków funduszu remontowego dla każdej nieruchomości oddzielnie wprowadziła ustawa z dn. 14 czerwca 2007r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ( ust 41 pkt 2 dodany do art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).	<u>Uwaga nieuwzględniona:</u> – propozycja zawarta w projekcie porządkuje zagadnienie rozliczenia funduszu remontowego i nakładów na remont nieruchomości spółdzielni. Nakłady poczynione na remont mogą być finansowane także z innych środków niż z funduszu remontowego (np. z kredytów) i one również muszą zostać rozliczone, - według Trybunału Konstytucyjnego wprowadzenie przepisów określających zasady rozliczania przez ustawodawcę oznacza ich działanie na przyszłość, tj. dopiero po wejściu w życie. Nie ma zatem możliwości dokonywania na ich podstawie podziału fundu-

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>Ustawa ta weszła w życie w dniu 31 sierpnia 2007r. Od dnia 1 września 2007r wpływy i wydatki funduszu remontowego powinny być księgowane dla każdej nieruchomości spółdzielczej oddzielnie. Niemniej jednak obowiązek wyodrębnienia funduszu remontowego z ze wnoszonych przez spółdzielców opłat na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wprowadzony został przez ustawę z dn. 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawa weszła w życie w dniu 1 kwietnia 2001r. W takich okolicznościach rodzi się uzasadnione pytanie: od którego momentu spółdzielnia powinna rozliczyć się ze wspólnotą z niewykorzystanych środków funduszu remontowego? Od 2001 czy 2007r ? Użyty w projektowym przepisie termin „zaewidencjonowane wpływy” jest nieostry. W związku z ustawową historią środków gromadzonych przez spółdzielców na funduszu remontowym i zakładanym obowiązkiem rozliczenia ich z członkami wspólnot mieszkaniowych istotnym zadaniem ustawodawcy jest wprowadzenie do projektowanego przepisu jednoznacznego terminu, od którego spółdzielnia powinna rozliczyć niewykorzystane środki funduszu remontowego z powstałą z jej zasobów wspólnotą mieszkaniową. Nadmienić należy, że lata 2001-2007 to okres olbrzymich wpływów na fundusz remontowy szczególnie w budynkach stawianych w latach 80-tych i 90-tych ubiegłego stulecia, które nie zostały wykorzystane na remonty, bo stan techniczny tych budynków nie wymagał naprawy. Środki te powinny figurować na funduszu remontowym takich nieruchomości. 2 naszych ustaleń wynika, iż wymiar środków zgromadzonych w we wskazanym okresie na funduszu remontowym budynków wybudowanych w 1976r był tak wysoki, że nie było potrzeby zaciągania kredytów na ich termomodernizację. Należy zobowiązać spółdzielnie mieszkaniowe do rozliczenia się ze wspólnotą z wpływów i wydatków na funduszu remontowym za okres od dnia 1 kwietnia 2001r do dnia powstania wspólnoty.</p>	<p>szu remontowego za okres wcześniejszy</p>
51.	<p><b>Art. 1 pkt 9</b> (Art. 24<sup>1</sup> u.s.m.)</p>	<p>Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP</p>	<p>Prosimy o dodanie ustępu w brzmieniu; „Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu”,</p>	<p><u>Uwaga uwzględniona</u></p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			Uregulowania wymaga sprawa uczestniczenia właścicieli lokali w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w sytuacji podjęcia uchwały, o której mowa w art. 24 <sup>1</sup> usm. Powinna to być regulacja analogiczna jak w art. 26 ust. 2 usm.	
52.	<b>Art. 1 pkt 10</b> (Art. 26 u.s.m.)	Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie	Niezrozumiałym jest ograniczenie możliwości podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, o której mowa w ww. przepisie, do okresu 3 miesięcy od dnia ustanowienia prawa własności ostatniego lokalu. Zbyteczne jest ograniczanie tego uprawnienia, w szczególności, że jak należy rozumieć, po upływie tego terminu prawo to wygasa, bez względu na okoliczności oraz potrzeby właścicieli lokali.	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – projektowany przepis wskazuje jakie przepisy mają zastosowanie w terminie 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu oraz jakie są skutki niepodjęcia w tym terminie stosownej uchwały (art. 1 pkt 10 projektu)
53.	<b>Art. 1 pkt 10</b> (Art. 26 u.s.m.)	Pomorskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowych w Sopocie	Skreślić z ustawy, a problem rozpatrzyć wg art.24 usm. Proponowane rozwiązanie zastąpić zupełnie nowym brzmieniem, które zlikwiduje próby powstawania wspólnot z mocy prawa. Ponieważ spółdzielnia mieszkaniowa buduje mieszkania dla członków, głosowanie powinno być przeprowadzone wg zasad spółdzielczych, 1 członek - 1 głos w celu wydzielenia się wspólnoty ze spółdzielni, a nie pozostania członków w spółdzielni. Wydaje się koniecznym ujednoczenie przepisów dotyczących stosowania ustawy o własności lokali. Właściwym byłby zapis stanowiący, że w każdym przypadku jeżeli ponad 50% lokali w danej nieruchomości stanowi własność, dla przyjęcia stosowania przepisów ustawy o własności lokali, konieczne byłoby podjęcie stosownej uchwały przez właścicieli (członków), kwalifikowaną większością 2/3 głosów (udziałów).	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – w projekcie zawarte są już rozwiązania ograniczające powstawanie wspólnot mieszkaniowych z mocy prawa. Proponowane przez Stowarzyszenie rozwiązanie mogłoby zostać uznane za nadmierne ingerujące w prawo własności
54.	<b>Art. 1 pkt 10</b> (Art. 26 u.s.m.)	Stowarzyszenie Poszkodowanych Bezczynnością Organów Spółdzielni Mieszkaniowych „Temida” w Rudzie Śląskiej	Obowiązujące aktualne prawo stanowi, że w momencie przekształcenia w odrębną własność ostatniego lokalu w spółdzielczej nieruchomości, w nieruchomości tej z mocy prawa powstaje wspólnota. Taki stan prawny otwiera możliwość obudzenia się świadomości zainteresowanych i utraty wpływu na zarząd nieruchomością przez spółdzielnię, która nie cieszy się prestiżem rzetelnego usługodawcy. Swoboda wyboru usługodawcy jest jednak jedną z naczelnych zasad demokracji. Wolny rynek jest mechanizmem, który co do zasady powinien zmuszać usługodawców do podnoszenia standardów świadczonych usług. Usługowy monopol jest	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – projekt przewiduje, że kwestia powstania wspólnoty mieszkaniowej znajdować się będzie w gestii właścicieli wyodrębnionych lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>natomiast źródłem demoralizacji jego beneficjentów. Z niezrozumiałych więc dla nas względów projektodawca usiłuje wyłączyć prawo swobodnego wyboru usługodawcy istotnej z uwagi na swoją liczebność grupie wolnorynkowych klientów jaką stanowią członkowie spółdzielni mieszkaniowych.</p> <p>Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym (Kodeks Cywilny i Ustawa własności lokali) formą regulującą zasady zarządzania budynkiem mieszkalnym, w którym lokale mieszkalne stanowią odrębną własność różnych właścicieli, jest wspólnota mieszkaniowa. W momencie przekształcenia się ostatniego lokalu w budynku spółdzielczym pojawia się stan faktyczny skutkujący tym, że budynek przestaje być własnością spółdzielni i staje się własnością udziałowców. Ten stan faktyczny powoduje, że w budynku z mocy prawa powstaje wspólnota mieszkaniowa i procedury zarządzania taką nieruchomością podlegają kodeksowi cywilnemu (budynki do 7 lokali mieszkalnych), bądź ustawie o własności lokali (budynki powyżej 7 lokali mieszkalnych). Ustawa o własności lokali i ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych to dwa równorzędne akty prawne. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie może więc wyłączyć przepisów ustawy o własności lokali bo jest to legislacyjne zignorowanie zasady nakładającej na ustawodawcę obowiązek zachowania spójności prawa.</p> <p>Powołanie z mocy prawa wspólnoty w spółdzielczej nieruchomości leży w trudnym do zakwestionowania interesie użytkowników lokali spółdzielczych przekształconych w odrębną własność w szczególności, jeśli spółdzielnia zachowa prawo zarządu nieruchomością wspólną. Dla wspólnoty zarząd spółdzielni w przypadku utrzymania zarządu jej nieruchomością jest obowiązany prowadzić rachunek oddzielny od spółdzielczego wspólnego budżetu, ma obowiązek szczegółowo rozliczyć się ze środków, które wpłynęły na ten rachunek i przedstawić członkom wspólnoty coroczny raport wpływów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości . W ten sposób członkowie wspólnoty uzyskują bezpośrednią informację o sposobie dysponowania przez zarządcę środkami wniesionymi przez nich na utrzymanie budynku, w którym mieszkają. Jesteśmy wręcz oburzeni intencją projektodawcy zmierzającą do wyłączenia tego instrumentu</p>	

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			zapewniającego najbardziej bezpośredni udział właściciela w zarządzaniu swoim własnym majątkiem stanowiącym integralną część budynku wielorodzinnego.	
55.	<b>Art. 1 pkt 10</b> (Art. 26 u.s.m.)	Nasza jest Spółdziel- nia Ruch Społeczny	<p>Z mocy ustawy po wyodrębnieniu się ostatniego lokalu powstaje wspólnota, do której mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego (mała wspólnota do 7 lokali), albo ustawy o własności lokali (duża wspólnota powyżej 7 lokali).</p> <p>Wspólnota mieszkaniowa jest ułomną osobą prawną (jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej). W przeciwieństwie do spółdzielni, wspólnota nie posiada majątku/mienia/, bo wspólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli. Zastosowanie do wspólnoty ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ma się tak samo jak zastosowanie do działalności gospodarczej regulacji o spółkach akcyjnych - totalny paraliż.</p> <p>W momencie gdy wszystkie lokale są wyodrębnione to już nie ma zasobów spółdzielni tylko prywatna własność. Ogół właścicieli może powierzyć w dalszym ciągu zarządzanie spółdzielni ale w oparciu tylko o przepisy zawarte w ustawie o własności lokali i w każdej chwili może jej to zarządzanie wypowiedzieć.</p> <p>Według proponowanej zmiany wspólnota może powstać dopiero po 3 miesiącach. Dlaczego? Odpowiedź jest prosta, aby dać prezesowi czas na lobbowanie za przyjęciem ustawy o spółdzielniach. Spółdzielcy są zazwyczaj nieświadomi swoich praw i obowiązków i część z nich da się z pewnością przekonać.</p> <p>Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewiduje wypowiedzenia zarządzania przez spółdzielnię. Jeżeli ogół właścicieli podejmie uchwałę, że zastosowanie będą miały przepisy o spółdzielniach mieszkaniowych to wpadną na własne życzenie w rozwarte ręce prezesa i nie będą mogli się z nich długo i łatwo wydobyć.</p> <p><b>Konkluzja:</b> Proponowane zmiany są korzystne dla prezesów i bardzo niekorzystne dla spółdzielców.</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> - proponowane rozwiązanie umożliwia właścicielom lokali w terminie 3 m-cy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu podjęcie decyzji, czy chcą pozostać w zarządzie spółdzielni mieszkaniowej. Brak podjęcia we wskazanym terminie stosownej uchwały skutkować będzie powstaniem z mocy prawa wspólnoty mieszkaniowej. Powyższa propozycja wychodzi naprzeciw członkom spółdzielni mieszkaniowych. Przy obecnym stanie prawnym często bowiem dochodzi do sytuacji, w których osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni nie mają świadomości, iż z chwilą wyodrębnienia danego lokalu z mocy prawa powstanie wspólnota mieszkaniowa. Wiedza w powyższym zakresie (zgodnie z projektem spółdzielni w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zobowiązana będzie do zawiadomienia o tym na piśmie właścicieli lokali tej nieruchomości) pozwoli nie tylko podjąć takim osobom decyzję o ewentualnym pozostaniu w spół-</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
				dzielni, ale dodatkowo uniknąć niewłaściwego uiszczania opłat eksploatacyjnych (zdarza się, że z powodu niewiedzy o powstaniu wspólnoty, „byli” spółdzielcy uiszczają opłaty na konto spółdzielni zamiast już na konto powstałej wspólnoty).
56.	<b>Art. 1 pkt 10</b> (Art. 26 u.s.m.)	Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie	Decyzja o podjęciu uchwały o utworzeniu w budynku wspólnoty mieszkaniowej powinna być niezależną decyzją właścicieli lokali w danym budynku i nie powinna mieć uzasadnienia w obciążaniu wszystkich członków spółdzielni, poprzez pokrywanie kosztów przez Spółdzielnię przy wysyłaniu informacji o możliwości powstania wspólnoty mieszkaniowej.	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> - poinformowanie jest konieczne, by właściciele mieli wiedzę o możliwości podjęcia uchwały o pozostaniu w zarządzie spółdzielni mieszkaniowej
57.	<b>Art. 1 pkt 10</b> (Art. 26 u.s.m.)	Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu	<p>Proponujemy aby art.26.1 miał brzmienie:  "Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu właściciele mogą podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. "</p> <p>Dotychczasowy ustęp drugi tego artykułu pozostawić bez zmian.  Proponowany ustęp trzeci powinien brzmieć:  „ Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali tej nieruchomości. Informacja powinna posiadać pouczenie o możliwości podjęcia uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.”</p> <p>Proponowane kolejne ustępy tego artykułu akceptujemy.  Uzasadnieniem dla powyższego jest tytuł ustawy „ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych” . Regulacje w niej zawarte powinny bronić zasad dotyczących spółdzielni mieszkaniowych. Proponowany przez Was zapis</p>	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> - generalną zasadą jest, że po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu powstaje wspólnota mieszkaniowa, - właściciele mają 3 miesiące na podjęcie uchwały o pozostaniu w zarządzie spółdzielni mieszkaniowej; jeśli taka uchwała nie zostanie podjęta, powstanie z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa



Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			art. 26.1 nadal promuje automatyczne powstanie wspólnoty mieszkaniowej w przypadku nikłej świadomości mieszkańców tej nieruchomości.	
58.	<b>Art. 1 pkt 10</b> (Art. 26 u.s.m.)	Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców w Koninie	<p>Kontrowersje wzbudza propozycja powstania wspólnoty po wyodrębnieniu ostatniego lokalu. Przedstawiony zapis jest nie do przyjęcia.</p> <p>Wspólnota powinna powstać po wyodrębnieniu Pierwszego lokalu w nieruchomości jak ma to miejsce przy tworzeniu wspólnot tworzonych w zasobach komunalnych czyli mieniu publicznym.</p> <p>Uzasadnienie: W demokratycznym państwie nie znajduje żadnego uzasadnienia tworzenie dwóch różnych praw do tworzenia wspólnot . Na mieniu wspólnym komunalnym wspólnota powstaje po wyodrębnieniu pierwszego lokalu . Powstanie wspólnoty na mieniu prywatnym po wyodrębnieniu ostatniego lokalu prowadzi do powstania różnych praw nie znajdujących potwierdzenia w zapisach Konstytucji RP oraz Ustawie o własności lokali.</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>- generalną zasadą jest, że po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu powstaje wspólnota mieszkaniowa, - właściciele mają 3 miesiące na podjęcie uchwały o pozostaniu w zarządzie spółdzielni mieszkaniowej; jeśli taka uchwała nie zostanie podjęta, powstanie z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa</p>
59.	<b>Art. 1 pkt 11</b> (Art. 48 u.s.m.)	Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP	<p>Przyjęcie rozwiązania zaproponowanego w projekcie, nawiązującego do zwrotu nakładów koniecznych i użytecznych będzie w praktyce niewykonalne, przysporzy wiele wątpliwości na tle jego stosowania, gdyż od poniesienia przez spółdzielnie nakładów w przejętych budynkach minęło wiele lat i spółdzielnie nie posiadają dokumentacji finansowo-księgowej i nie są w stanie określić wysokości nakładów.</p> <p>Mając na uwadze stan faktyczny, prawny i aspekty społeczne Związek proponuje następujące brzmienie art. 48 usm.</p> <p>W art. 48</p> <p>1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, będącego przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego wpłaty;</p> <p>1) różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu, w przypadku gdy spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u></p> <p>Argumenty przemawiające za rozwiązaniem przyjętym w projekcie:</p> <p>- jednolity dla wszystkich spółdzielni mieszkaniowych sposób rozliczania nakładów - nakłady uwzględnione w kwocie rzeczywiście poniesionych przez daną spółdzielnię mieszkaniową wydatków - inne podmioty nie zgłosiły problemu braku dokumentacji</p> <p>Argumenty przeciw propozycjom Związku:</p> <p>- bardzo duże zróżnicowanie nakładów ponoszonych przez poszczególne spółdzielnie mieszkaniowe (z badań Senatu: 0 – 1.200 zł/m<sup>2</sup> od momentu</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>11) . Wartość rynkową lokalu pomniejsza się o wartość sfinansowanych przez najemcę nakładów podnoszących wartość lokalu.</p> <p>12) Różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej podlega zmniejszeniu o % w stosunku do wartości rynkowej lokalu, za każdy rok najmu lokalu od chwili jego nieodpłatnego przejęcia przez spółdzielnię.</p> <p>13) Walne zgromadzenie spółdzielni może podjąć uchwałę wprowadzającą korzystniejsze, dla najemcy wnioskującego o przeniesienie własności lokalu, zasady rozliczeń niż określone w ust. 12.</p> <p>14) Wpływy uzyskane przez spółdzielnię z tego tytułu powinny zapewniać nie mniej niż 10% wartości rynkowej lokalu. Koszt określenia wartości rynkowej lokalu obciąża najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.</p> <p>2) Wpłaty kwoty określonej przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu wynikającej ze zwaloryzowanej według wartości rynkowej ceny nabycia budynku, w przypadku gdy spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.</p> <p>1. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 48 ust. 1 pkt 1), ust. 12 ,ust. 1 pkt 2) w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567 z późn. zrn.), podlegają zaliczeniu na poczet kwot, o których mowa w ust.1 pkt 14,2.</p> <p>2. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet kwot, o których mowa w art. 48 ust. 1 pkt 1), ust. 12 ,ust. 1 pkt 2) , waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.</p> <p>3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.</p>	<p>przejęcia do 2016r.)</p> <p>- przy wprowadzeniu bonifikat dochodziłoby do poszkodowania tych spółdzielni mieszkaniowych (a zatem i ich członków), które ponosiły nakłady oraz do bezpodstawnego wsparcia finansowego tych, które otrzymają środki, pomimo iż nie ponosiły nakładów</p> <p>- brak możliwości ustalenia wartości bonifikaty jednolitej dla wszystkich spółdzielni mieszkaniowych</p> <p><u>Konkluzja:</u> zachować rozwiązania zaproponowane w projekcie</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.</p>	
60.	<p><b>Art. 1 pkt 11</b> (Art. 48 u.s.m.)</p>	<p>Stowarzyszenie Poszkodowanych Bezczynnością Organów Spółdzielni Mieszkaniowych „Temida” w Rudzie Śląskiej</p>	<p>Proponowane zmiany w art. 48 ograniczają podmiotową rolę użytkowników lokali zakładowych, którzy bez pytania ich o zgodę zostali alokowani do spółdzielni mieszkaniowej. Na dodatek status najemców lokali przekazanych przez zakłady pracy do spółdzielni mieszkaniowych od lat jest znacznie gorszy od statusu klasycznie zrzeszonych, ponieważ najemcy do tej pory nie są członkami spółdzielni. Nie mają więc żadnego wpływu na decyzje organów zarządzających ich majątkiem. Zaproponowany przez projektodawców zapis ustępu 1 w art. 48 jest mniej korzystny od aktualnie obowiązującego z uwagi na to, że projektodawca zmienił szczególny nakazowy charakter przepisu w sprawie ustanowienia na rzecz najemcy odrębnej własności lokalu przez zmianę obowiązującego terminu w brzmieniu „spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę” (ma bezsporny obowiązek) na bardziej niezobowiązujący termin „spółdzielnia zawiera z nim umowę”. Takie działanie nie może być ocenione przez nas jako działanie w interesie i tak już niepełnoprawnych spółdzielców użytkujących lokale pozakładowe w spółdzielniach mieszkaniowych, które te lokale w większości przejęły nieodpłatnie. Dlatego wyrażamy naszą dezaprobatę dla tej propozycji.</p> <p>Projektowaną treść ustępu 1 w art. 48 proponujemy ponadto uzupełnić przez dopisanie spółek handlowych powstałych w wyniku przekształceń przedsiębiorstw państwowych do katalogu podmiotów wyliczonych w następującym fragmencie przepisu cyt: „(...) będącego przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub spółki Skarbu Państwa (...)”. Spółki handlowe z 50% udziałem Skarbu Państwa powstałe w wyniku przekształcenia przedsiębiorstw państwowych zostały uprawnione do przekazywania swoich zasobów mieszkaniowych gminom lub spółdzielniom mieszkaniowym przez ustawę z dn. 12 października 1994r o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe ( D.U. 1994 nr 119, poz. 567), Z naszej</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> – w języku aktów prawnych sformułowanie zaproponowane w projekcie oznacza w praktyce obowiązek zawarcia umowy</p> <p><u>Uwaga uwzględniona</u> – zgodnie z projektowanym art. 48 ust. 1 pkt 1 usm „Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, będącego przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub spółki Skarbu Państwa, o której mowa w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>wiedzy wynika, że nieodpłatnie przekazywane były również do spółdzielni mieszkaniowych zasoby mieszkalne przez spółki prawa handlowego z udziałem pracowniczym powstałe w wyniku przekształcenia przedsiębiorstw państwowych, Najemcy tych lokali mają problemy z przekształceniem tytułu najmu w odrębną własność. Sądy oddalają roszczenia najemców w tej sprawie, ponieważ spółki handlowe powstałe z przekształcenia przedsiębiorstw państwowych nie są wyspecyfikowane w art. 48 ust 1 ustawy.</p>	<p>budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe lub w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia zawiera z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal oraz zwiększających wartość budynku, w którym znajduje się zajmowany lokal, w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej tego lokalu, w przypadku gdy spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie;</li> <li>2) wpłaty kwoty określonej przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu wynikającej ze zwaloryzowanej według wartości rynkowej ceny nabycia budynku, w przypadku gdy spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie</li> </ol>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>Nasz niepokój budzą również warunki przekształcania tytułu najmu w odrębną własność lokalu odnoszące się do najemców, których lokale przekazane zostały do spółdzielni mieszkaniowych nieodpłatnie sformułowane w ustępie 1 pkt 1 art. 48 oparte o zasadę rozliczenia się najemcy ze spółdzielnią z nakładów koniecznych poniesionych przez spółdzielnię na utrzymanie właściwego stanu technicznego budynku. Zasadą nakładów koniecznych w tym samym przypadku zajmował się już Trybunał i wyrokiem z dnia 15 lipca 2009r sygn, akt K 64/07 wycofał tą zasadę z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. To powoduje obawy, że proponowana norma prawna zostanie zaskarżona ponownie. Niemniej jednak gdyby ustawodawca zdecydował się na ponowne jej wprowadzenie do ustawy to należy podkreślić, że nakłady konieczne na utrzymanie właściwego stanu technicznego budynku włącznie z termomodernizacją</p>	<p>- oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.”, Mieszkania zakładowe mogły przekazywać spółdzielniom spółki handlowe, wskazane w ustawie z dnia 12 października 1994 r. i spółki , które są w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. w sytuacji, jeżeli najemca nie wykazał woli nabycia mieszkania na zasadzie pierwszeństwa (art. 5 ust. 3 tej ustawy stanowi , że w razie niezłożenia oświadczenia w terminie, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy dotyczące przekazania mieszkań, określone w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe).</p> <p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> – propozycja przedstawiona w projekcie realizuje wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 lutego 2012 r. (sygn. akt P 17/10) oraz odpowiada na apel zawarty w postanowieniu sygnalizacyjnym z dnia 14 lutego 2012 r. (sygn. akt S 1/12; OTK Z.U. Nr 2A, poz. 19). Ponadto zgodnie z art. 659 § 1 kc umowa najmu jest zobowiązaniem wzajemnym, zaś obowiązkiem najemcy jest płacenie wynajmującemu umówionego czynszu. Ponadto zgodnie z art.</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>podnosząca wartość budynku finansowane powinny być z funduszu remontowego. Najemcy mimo, że nie mają statusu członków spółdzielni wnoszą opłaty na fundusz remontowy na równi z członkami spółdzielni na podstawie art. 4 ust 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W 2008r nasze stowarzyszenie pilotowało proces o kwotę nakładów koniecznych, których wpłaty domagała się spółdzielnia w związku z wnioskiem najemcy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy wynikało, że najemca pokrył spółdzielni wszystkie (włącznie z termomodernizacją) wydatki poniesione na remonty nieruchomości, w której znajdował się jego lokal. Sąd po wyroku TK umorzył sprawę.</p> <p>W związku z powyższym, gdyby zasada nakładów koniecznych miała się ostać nasze uwagi do rozliczenia nakładów koniecznych przez najemcę są identyczne jak w przypadku rozliczenia funduszu remontowego ze wspólnotą mieszkaniową. Niezbędne jest wskazanie przez ustawodawcę terminu, od którego spółdzielnia powinna rozliczyć z najemcą wpływy i wydatki (nakłady konieczne) na funduszu remontowym w celu przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu.</p>	<p>6b ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) najemcę obciąża naprawa i konserwacja:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;</li> <li>2) okien i drzwi;</li> <li>3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;</li> <li>4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanień, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;</li> <li>5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;</li> <li>6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;</li> <li>7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;</li> <li>8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;</li> </ol>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
				9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
61.	<b>Art. 3 pkt 1</b> (Art. 91 u.p.s. <sup>3</sup> )	Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku	Projektowany w § 4 <sup>1</sup> tego przepisu zakaz bycia lustratorem biorącym udział w badaniu lustracyjnym spółdzielni mieszkaniowej przez członków zarządu, prokurentów, likwidatorów, głównych księgowych oraz radców prawnych i lustratorów nie ma żadnego uzasadnienia. Zapis ten wzbudza uzasadnione wątpliwości co do jego zgodności z Konstytucją RP, gdyż wprowadzane ograniczenie to dotyczy jedynie spółdzielni mieszkaniowych. Poza tym w sprawie należy mieć na uwadze, iż spółdzielnie mieszkaniowe mają swoją odrębną specyfikę, szczególnie w zakresie księgowości. Wprowadzenie powyższych ograniczeń spowoduje, iż lustratorami nie będą mogły być osoby, które posiadają największe doświadczenie w działalności spółdzielni mieszkaniowych, a tym samym mogą być najbardziej sprawnymi lustratorami.	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – w art. 4 ust. 7 projektu przewidziano, iż przepis art. 91 § 4 <sup>1</sup> ustawy – Prawo spółdzielcze będzie miał zastosowanie po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie projektu
62.	<b>Art. 3 pkt 1</b> (Art. 91 u.p.s.)	Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie	Ograniczenia w lustracji spółdzielni przez osoby z nią związane obowiązują już na gruncie „Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych”. Sformułowanie powyższej normy wskazuje, przez użycie w zdaniu pierwszym liczby mnogiej „spółdzielni mieszkaniowych”, że zakaz ma charakter generalny. W ocenie Krajowego Związku regulacja pozostanie racjonalną o ile będzie dotyczyć danej spółdzielni. Można rozważyć inkorporację w ustawie norm instrukcji, które zakładają że do przeprowadzenia lustracji nie wyznacza się osób powiązanych z lustrowaną spółdzielnią umowami zlecenia czy umowami o dzieło przez ostatnie pięć (5) lat; w spółdzielni mieszkaniowej nie mogą przeprowadzać	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – w art. 4 ust. 7 projektu przewidziano, iż przepis art. 91 § 4 <sup>1</sup> ustawy – Prawo spółdzielcze będzie miał zastosowanie po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie projektu

<sup>3</sup> Numeracja kursywą ze skrótem u.p.s. odnosi się do ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r., poz. 21).

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>lustracji członkowie lustrowanej spółdzielni, a także lustrator nie może przeprowadzać lustracji spółdzielni, w której był zatrudniony na podstawie umowy o pracę przez ostatnie pięć (5) lat pełnił; funkcję członka organu samorządowego przez ostatnie trzy (3) lata; jest współmałżonkiem, względnie krewnym w linii prostej pracownika zajmującego kierownicze stanowisko w spółdzielni.</p> <p>Powyższe regulacje w sposób odpowiedni zapewniają bezstronność lustratora i nie spowodują paraliżu lustracji, zwłaszcza przez wyłącznie wszystkich osób zajmujących samodzielne stanowiska podlegające bezpośrednio członkowi zarządu w jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej.</p>	
63.	<b>Art. 3 pkt 1</b> (Art. 91 u.p.s.)	Związek Pracodawców Business Centre Club	Do art. 3 pkt 1, wnosimy o zmianę zapisu na „Lustrator składa oświadczenie o bezstronności i braku związków gospodarczych z badaną spółdzielnią.” Uzasadnienie: przywołane przypadki nie obejmują wszystkich możliwości, stąd praktyczne będzie oświadczenie.	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – oświadczenie w zaproponowanej treści jest zbyt ogólne, nieprecyzyjne i może budzić wątpliwości interpretacyjne
64.	<b>Art. 3 pkt 1</b> (Art. 91 u.p.s.)	Stowarzyszenie Poszkodowanych Bezczynnością Organów Spółdzielni Mieszkaniowych „Temida” w Rudzie Śląskiej	Proponowany § 4 <sup>1</sup> stanowi, że prezes spółdzielni nie może lustrować samego siebie. Sprawa jest tak oczywista, że jak się wydaje nie wymaga procedur legislacyjnych. Szerokiej rzeszy członków spółdzielni chodzi o wykluczenie możliwości przeprowadzania lustracji jakiegokolwiek spółdzielni przez osoby pełniące funkcje w organach innej spółdzielni bo taka lustracja nie spełnia kryteriów wiarygodnej kontroli. Na listach Krajowej Rady Spółdzielczej figuruje ok. 5,5 tys. lustratorów. Z tej grupy ok. 3,5 tys. lustratorów wykonuje czynności lustracyjne.	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – intencją projektu jest uniemożliwienie przeprowadzania przez osobę będącą członkiem zarządu (w tym prezesem zarządu) spółdzielni mieszkaniowej badania lustracyjnego jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej
65.	<b>Art. 3 pkt 1</b> (Art. 91 u.p.s.)	Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu	<p>Krytycznie oceniamy próbę pozbawienia uprawnień lustratorów specjalizujących się w branży spółdzielni mieszkaniowych, a powołanych z grona osób, które zmiana art. 91 prawa spółdzielczego po dodaniu § 41 wyklucza z możliwości przeprowadzania badań lustracyjnych w spółdzielniach mieszkaniowych. Wnioskujemy o skreślenie proponowanego zapisu.</p> <p>Zapis ten pozbawia możliwości przeprowadzania lustracji w spółdzielniach mieszkaniowych, praktycznie przez wszystkie osoby w nich zatrudnione i współpracujące ze spółdzielniami na podstawie umów cywilnych. Wprowadzenie tego zapisu spowodowałoby, że lustracje spółdzielni mieszkaniowych mogły być prowadzone wyłącznie przez lustratorów Krajowej Rady Spółdzielczej oraz lustratorów emerytów i rencistów, nie</p>	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – w art. 4 ust. 7 projektu przewidziano, iż przepis art. 91 § 4 <sup>1</sup> ustawy – Prawo spółdzielcze będzie miał zastosowanie po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie projektu



Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>będących w stosunku pracy w spółdzielniach lub bez zawarcia z nimi umów cywilnych.</p> <p>Nie do przyjęcia jest pozbawienia możliwości lustracji spółdzielni mieszkaniowych, osobom posiadającym uprawnienia lustracyjne, ani tym bardziej zastosowania wobec nich zbiorowej odpowiedzialności. Osoby którym udowodniono zaniedbania i błędy w przeprowadzaniu lustracji, winne być pozbawiane uprawnień lustracyjnych oraz odpowiadać osobiście za ich skutki.</p> <p>Aktualnie obowiązujące postanowienia ustawowe Prawa Spółdzielczego w zakresie lustracji są kompletne i wystarczające dla prawidłowości wykonania badania lustracyjnego. Ustawodawca nie może zakładać nierzetelności wykonania badania lustracyjnego, a jeżeli tak to dlaczego tylko wśród lustratorów spółdzielczości mieszkaniowej! Wprowadzenie takiego rozwiązania prawnego tak jak w przypadku z propozycją pełnomocnika reprezentującego wielu członków, prowadzi do dyskryminacji środowiska spółdzielni mieszkaniowych i również godzi w wartości i zasady spółdzielcze, szczególnie w zasady „demokratycznej kontroli członkowskiej”, „ekonomicznego uczestnictwa członków” oraz zasadę „autonomii i niezależności”.</p>	
66.	<b>Art. 3 pkt 1</b> (Art. 91 u.p.s.)	Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie	<p>Proponowany przepis, pomijając jego niejednoznaczną treść (niedookreślone pojęcie współpracy adwokata lub radcy prawnego ze spółdzielnią, a także bezpośrednia podległość członkowi zarządu lub likwidatorowi), przy szerokim rozumieniu ww. przepisu uniemożliwi przeprowadzenie lustracji wymienionym w nim osobom, pomimo braku jakichkolwiek ku temu przesłanek. Należy zwrócić uwagę, że z uwagi na specyfikę działalności spółdzielni mieszkaniowych, osoby wykonujące badanie lustracyjne winny znać te zagadnienia. Nabycie niezbędnej wiedzy w tym zakresie często wiąże się z pracą w spółdzielniach mieszkaniowych, a zatem ograniczenia zawarte w ww. przepisie spowodują brak możliwości wykonywania lustracji przez osoby, które z racji wykonywanej pracy, posiadają najlepsze kwalifikacje do oceny lustracyjnej badanej spółdzielni.</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> (w odniesieniu do kwestii bezpośredniej podległości członkowi zarządu lub likwidatorowi) – analogiczne rozwiązanie znajduje się w art. 214 ustawy – Kodeks spółek handlowych</p> <p><u>Uwaga uwzględniona</u> (w odniesieniu do pojęcia „współpracy”) – w projekcie doprecyzowano, iż ograniczenie wykonywania funkcji lustratora dotyczy osób będących członkiem zarządu jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudnionego lub świad-</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
				czącego usługi na rzecz jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej głównego księgowego, radcy prawnego lub adwokata
67.	<b>Art. 3 pkt 1</b> (Art. 91 u.p.s.)	Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach	Zdaniem Związku wątpliwości budzi art. 3 pkt 1) ustawy zawierający zmiany dotyczące lustracji zawarte w dodanym w art. 91 paragrafu 41 dotyczącego wyłącznie spółdzielni mieszkaniowych, wprowadzającego bardzo poważne ograniczenia kręgu osób mogących przeprowadzać lustracje. Dodatkowo należy zauważyć, że uregulowanie to jest przepisem szczególnym gdyż dotyczy wyłącznie jednej branży spółdzielczej. Jeśli uregulowanie to jest zdaniem projektodawców bardzo ważne warto przynajmniej rozważyć zawężenie tych ograniczeń do spółdzielni mieszkaniowych należących do tego samego związku rewizyjnego.	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – warto zaznaczyć, iż spółdzielnie mieszkaniowe mogą zmieniać przynależność do związku rewizyjnego, dlatego propozycja ograniczenia zakazu do spółdzielni mieszkaniowych, należących do tego samego związku rewizyjnego, może okazać się nieskuteczna
68.	<b>Art. 3 pkt 1</b> (Art. 91 u.p.s.)	Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP	Propozycja zakazu wykonywania zawodu lustratora przez członków zarządu spółdzielni mieszkaniowych, głównych księgowych, radców prawnych i adwokatów współpracujących ze spółdzielniami oraz nawet szeregowych pracowników - jest niejasna i nie znajduje jakiegokolwiek uzasadnienia. Przede wszystkim zakaz ten dotyczy wyłącznie kadry zatrudnionej w spółdzielniach mieszkaniowych. W innych branżach spółdzielczych członkowie zarządu będą mogli lustrować spółdzielnię tej samej branży. Dodatkowo członkowie zarządu banku spółdzielczego czy gminnej spółdzielni zlokalizowanej nawet w tej samej miejscowości zachowują prawo zlustrowania sąsiedniej spółdzielni mieszkaniowej. Wydaje się, że jeżeli celem tej propozycji ma być zapewnienie niezależności osoby przeprowadzającej lustrację od podmiotu lustrowanego, to cel ten przy tak sformułowanym zapisie, nie zostanie osiągnięty. Problematyka nierówności traktowania spółdzielczej kadry kierowniczej nie będzie jednak głównym, negatywnym skutkiem tego przepisu. Aktualnie kadra lustracyjna pozyskiwana jest z fachowców zatrudnionych w spółdzielniach mieszkaniowych. Wynika to z faktu, iż niska odpłatność za badanie lustracyjne uniemożliwia zatrudnienie przez związki rewizyjne lustratorów etatowych. W związku z tym kadra ta zatrudniana jest w ramach umów-zleceń. Stąd konieczne jest zatrudnienie osób, które znają specyfikę działania spółdzielni mieszkaniowych i przepisy prawa regulujące	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> – zaznaczyć należy, iż intencją projektu jest uniemożliwienie przeprowadzania przez osoby pełniące określone funkcje (wymienione w projektowanym art. 91 § 4 <sup>1</sup> ustawy – Prawo spółdzielcze) badania lustracyjnego jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej. Takie rozwiązanie zmierza do wyeliminowania zarzutu braku obiektywizmu podczas przeprowadzania badania lustracyjnego oraz zarzutu możliwości wpływu na wynik lustracji  <u>Uwaga nieuwzględniona</u> – w art. 4 ust. 7 projektu przewidziano, iż przepis art. 91 § 4 <sup>1</sup> ustawy – Prawo spółdzielcze będzie miał zastosowanie po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie projektu

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>zakres działania tych podmiotów. Niestety ale osoba-lustrator niespecjalizujący się w branży spółdzielczości mieszkaniowej, nie będzie w stanie sprawdzić w trybie lustracyjnym między innymi prawidłowości dokonywania przekształceń praw do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych. Analogiczna sytuacja dotyczy prawidłowości dokonywania rozliczeń przychodów i kosztów oraz ustalania opłat eksploatacyjnych na nieruchomości, ewidencji funduszu remontowego czy rozliczeń z tytułu mediów. Osoba, która nigdy nie miała styczności z tego typu rozliczeniami, pomimo nawet posiadania uprawnień biegłego rewidenta czy długoletniego doświadczenia w księgowości, nie będzie posiadała wystarczających umiejętności i wiedzy z tego zakresu. Wdrożenie więc w życie tego zapisu spowoduje, że lustracje w spółdzielniach mieszkaniowych będą dokonywane przez osoby bez wiedzy i doświadczenia, co z kolei będzie skutkowało obniżeniem jakości wykonywanej pracy.</p> <p>Nie można też zapominać, że protokół z lustracji w świetle art. 93 §1 u.p.s posiada moc dokumentu urzędowego, co narzuca określone kanony sporządzenia dokumentu i wymusza obowiązek rzetelnego i poprawnego merytorycznie dokonywania ustaleń. Jednakże jakość dokumentu zależy przede wszystkim od wiedzy i umiejętności lustratora, które to w świetle proponowanej regulacji staną pod dużym znakiem zapytania.</p> <p>Należy również zwrócić uwagę, że propozycja ta jest oczywiście niezgodna z II Międzynarodową Zasadą Spółdzielczą stanowiącą, iż spółdzielnie są demokratycznymi organizacjami kontrolowanymi przez swoich członków, którzy aktywnie uczestniczą w określaniu swojej polityki i podejmowaniu decyzji. Projektowany zapis narusza również IV (zasadę autonomii i niezależności) i VI (zasadę współdziałania) Międzynarodową Zasadę Spółdzielczą.</p> <p>Lustracja spółdzielcza to fachowa ocena całokształtu działalności spółdzielni dokonywana przez wyspecjalizowane służby cechujące się posiadaniem specjalistycznej wiedzy i doświadczeniem. Aktualna instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych z dnia 1 lipca 2010 r. zatwierdzona uchwałą nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej (dalej: Instrukcja) precyzyjnie wskazuje, które osoby nie mogą wykonywać</p>	

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>lustracji w danej spółdzielni.</p> <p>Zgodnie z § 6 ust 3 Instrukcji lustrator nie może przeprowadzać lustracji spółdzielni, w której:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. był zatrudniony na podstawie umowy o pracę przez ostatnie pięć (5) lat</li> <li>2. pełnił funkcję członka organu samorządowego przez ostatnie trzy (3) lat</li> <li>3. jest współmałżonkiem, względnie krewnym w linii prostej pracownika zajmującego kierownicze stanowisko w spółdzielni</li> <li>4. Lustrator obowiązany jest złożyć zarządzającemu lustrację oświadczenie o niezależności od podmiotu lustrowanego, a w szczególności o braku istnienia okoliczności, o których mowa w ust. 3.</li> <li>5. Lustrator nie może wykonywać czynności lustracyjnych przeprowadzanych bezpośrednio w pięciu (5) następujących po sobie badaniach lustracyjnych w tej samej spółdzielni, przy czym nie dotyczy to lustracji przeprowadzanych w spółdzielniach w likwidacji i w spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowy i rozliczania kosztów budowy.</li> </ol> <p>Ponadto każdy lustrator za prawidłowość dokonanych ustaleń odpowiada swoimi uprawnieniami oraz ponosi odpowiedzialność określoną w Kodeksie karnym.</p> <p>Wprowadzenie dodatkowych ograniczeń uniemożliwiających wykonywanie czynności lustracyjnych przez osoby pełniące ww. funkcje w innej spółdzielni niż lustrowana, nie znajduje żadnego uzasadnienia. Jest kwestią niezrozumiałą dlaczego lustrator zatrudniony w ramach umowy o pracę w spółdzielni nie może wykonywać czynności lustracyjnych w innej spółdzielni na mocy umowy cywilnoprawnej zawartej ze związkiem czy Krajową Radą Spółdzielcza.</p> <p>Analogicznie to tak jakby biegły rewident wchodzący w skład zarządu spółki dokonującej weryfikacji sprawozdań finansowych nie mógł przeprowadzać badania sprawozdań finansowych w innych podmiotach. Odrzucając zdecydowanie te argumenty należy stwierdzić, że proponowane przepisy spowodują wyłączenie z prawa wykonywania lustracji znacznej grupy doświadczonych i posiadających wysokie kwalifikacje zawodowe lustratorów.</p>	

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>Jak wskazano powyżej, zgodnie z pkt 7 rozporządzenia Rady (WE) nr 1435/2003 z dnia 22 lipca 2003 r. w sprawie statutu spółdzielni europejskiej (SCE) „w przypadku spółdzielni chodzi przede wszystkim o zrzeszenia osób fizycznych lub prawnych, do których stosuje się odmienne i szczególne zasady funkcjonowania niż w stosunku do pozostałych podmiotów gospodarczych. Do zasad tych należy zaliczyć zasadę demokratycznej struktury i kontroli”.</p> <p>Projekt ustawy pozbawi więc w nieuzasadniony sposób osoby te możliwości przeprowadzania lustracji innych spółdzielni mieszkaniowych, a jednocześnie w równie nieuzasadniony sposób doprowadzi do sytuacji, w której lustracja spółdzielni mieszkaniowych będzie prowadzona przez osoby, które nie posiadają doświadczenia i wiedzy fachowej z zakresu spółdzielczości mieszkaniowej.</p> <p>Proponowane przepisy spowodują wyłączenie z prawa wykonywania lustracji znacznej grupy doświadczonych i posiadających wysokie kwalifikacje zawodowe lustratorów tylko jednej branży spółdzielczej, tj. branży spółdzielni mieszkaniowych, co należy uznać za jawny przejaw jej dyskryminacji w stosunku do innych branż spółdzielczych i innych zawodów np. biegłych rewidentów.</p>	
69.	<b>Art. 3 pkt 1</b> (Art. 91 u.p.s.)	Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie	<p>Proponowany zapis § 4<sup>1</sup> skutkuje wyłączeniem osób, pełniących określone funkcje, do przeprowadzenia lustracji działalności spółdzielni mieszkaniowej. Wskazać przy tym należy o wadliwej konstrukcji tego przepisu, który wprowadza bardzo niekorzystne zmiany i obciąża podwójnie: Związki Rewizyjne, jak i wykształconych w Krajowej Radzie Spółdzielczej lustratorów, pełniących jednocześnie funkcje wykluczające w przytoczonym przepisie.</p> <p>Obecna treść art. 91 ustawy Prawo spółdzielcze ustanawia zasadę lustracji związkowej, prowadzą ją związki rewizyjne wobec spółdzielni w nich zrzeszonych, a spółdzielnie niezrzeszone zlecają ją wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej. Lustratora wyznacza związek rewizyjny, a funkcję tą pełni osoba, która uzyskała uprawnienia lustracyjne wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą. Konstrukcja zatem przyjęta przez ustawodawcę w tym artykule, na gruncie ustawy jest prawidłowa i taka powinna zostać.</p>	Uwaga nieuwzględniona – w art. 4 ust. 7 projektu przewidziano, iż przepis art. 91 § 4 <sup>1</sup> ustawy – Prawo spółdzielcze będzie miał zastosowanie po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie projektu

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
			<p>Wskazać przy tym należy, że samo zdobycie uprawnień lustratora nie skutkuje jego szeroką wiedzą na temat działalności spółdzielni mieszkaniowej jak i nie gwarantuje zdobycia doświadczenia, które posiadają osoby zatrudnione w spółdzielni i na co dzień borykające się z jej problemami.</p> <p>Podkreślenia bowiem wymaga fakt, że celem lustracji działalności spółdzielni mieszkaniowej jest nie tylko badanie jej legalności, gospodarności i rzetelności, ale lustracja obejmuje całokształt jej działania. Znaczące jest więc tutaj doświadczenie, które powstało podczas kilkuletniej pracy w spółdzielni mieszkaniowej, i które pozwala lustratorowi prowadzić badanie lustracyjne profesjonalnie, gdy lustrator powołuje się w swojej pracy na pełną znajomość aktów prawnych, a także zgodnie z art. 91 §2* pkt 5) ustawy Prawo spółdzielcze „udziela organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności spółdzielni”.</p> <p>Podkreślamy zatem, iż niesłuszne jest wykluczanie z grona lustratorów pracowników spółdzielni mieszkaniowych. Lustratorzy, którzy są zarówno teoretykami jak i praktykami w sposób najbardziej prawidłowy mają możliwość sprawdzenia prawidłowości działania spółdzielni.</p>	
70.	<b>Art. 3 pkt 1</b> (Art. 91 u.p.s.)	Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie	<p>Projektowana regulacja spowoduje poważne utrudnienia w zakresie realizacji obowiązków spółdzielni mieszkaniowych, których jest ok. 3 600, poddaniu się lustracji (art. 91 § 1, § 1<sup>1</sup> ustawy Prawo spółdzielcze), z uwagi na fakt, że będzie występował brak uprawnionych lustratorów. Zupełnie nieprzekonujące jest uzasadnienie projektowanej zmiany, iż „rozwiązanie zapewni niezależność osoby przeprowadzającej lustrację działalności spółdzielni mieszkaniowej”, ponieważ w innych organizacjach spółdzielczych brak jest wyłączeń w tym zakresie. Wydaje się również, że proponowana regulacja godzi w podstawowe zasady spółdzielcze. Należy zauważyć, że projektowana regulacja nie określa, co będzie z uprawnieniami lustracyjnymi wydanymi już przez Krajową Radę Spółdzielczą, z chwilą wejścia w życie proponowanej regulacji.</p>	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> – w art. 4 ust. 7 projektu przewidziano, iż przepis art. 91 § 4<sup>1</sup> ustawy – Prawo spółdzielcze będzie miał zastosowanie po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie projektu; uprawnienia lustratorów pozostaną, ale te osoby, które pełnią wskazane funkcje w spółdzielniach mieszkaniowych, nie będą mogły przeprowadzać lustracji spółdzielni mieszkaniowych, inne rodzaje spółdzielni osoby te będą mogły lustrować</p>
71.	<b>Art. 3 pkt 2</b> (Art. 91 u.p.s.)	Stowarzyszenie Poszkodowanych Bez-	Przepisem § 4 wprowadzonym do art. 93a ustawy Prawo spółdzielcze projektodawca ogranicza swoje własne uprawnienia dotyczące kontroli	<p><u>Uwaga nieuwzględniona</u> - kompetencje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i</p>

Lp.	Art.	Zgłaszający	Treść uwagi	Propozycja stanowiska MIB
		czynnością Organów Spółdzielni Mieszkaniowych „Temida” w Rudzie Śląskiej	spółdzielni mieszkaniowych.	zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wobec spółdzielni mieszkaniowych zostały uregulowane w art. 93a ustawy – Prawo spółdzielcze; proponowana zmiana art. 91 ustawy – prawo spółdzielcze nie ma wpływu na te uprawnienia

KPRM



AAA253859

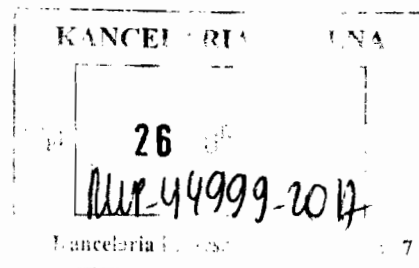


Warszawa, 24 maja 2017 r.

Minister  
Spraw Zagranicznych

DPUE.920.1383.2016 / 7/MN

dot.: RM-10-59-17 z 23.05.2017 r.



Pani  
**Jolanta Rusiniak**  
Sekretarz Rady Ministrów

### Opinia

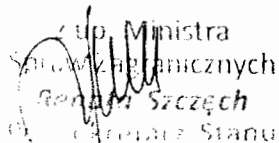
**o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, wyrażona przez ministra właściwego do spraw członkostwa Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej**

*Szanowna Pani Minister,*

w związku z przedłożonym projektem ustawy pozwalam sobie wyrazić poniższą opinię.

**Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.**

*Z poważaniem*

  
Genina Szczęch  
Minister Spraw Zagranicznych  
Rząd Rzeczypospolitej Polskiej

Do wiadomości:

Pan Andrzej Adamczyk  
Minister Infrastruktury i Budownictwa