

U C H W A Ł A

SENATU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

z dnia 1 kwietnia 2005 r.

w sprawie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw

Senat, po rozpatrzeniu uchwalonej przez Sejm na posiedzeniu w dniu 11 marca 2005 r. ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, wprowadza do jej tekstu następujące poprawki:

- 1) w tytule ustawy wyrazy "niektórych innych ustaw" zastępuje się wyrazami "ustawy – Prawo spółdzielcze";
- 2) w art. 1 w pkt 2:
 - a) w lit. b:
 - zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:
"ust. 5-6² otrzymują brzmienie:",
 - po ust. 5 dodaje się ust. 6-6² w brzmieniu:
"6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2, 4 i 5, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 - 6¹. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub

faktycznego korzystania z lokalu.

6². Opłaty, o których mowa w ust. 1-2, 4 i 5, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Statut spółdzielni może określać inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.",

b) skreśla się lit. c;

3) w art. 1:

a) w pkt 2

- w lit. d, w ust. 6³ wyrazy "ust. 1, 2, 4 i 5" zastępuje się wyrazami "ust. 1-2, 4 i 5",
- w lit. e w zdaniu wstępnym wyrazy "ust. 8 otrzymuje" zastępuje się wyrazami "ust. 7 i 8 otrzymują" oraz przed ust. 8 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

"7. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.",

b) w pkt 16, w art. 17¹⁰ wyrazy "ust. 1, 2, 4 i 5" zastępuje się wyrazami "ust. 1, 1¹ i 5",

c) w pkt 19, w art. 17¹⁴ w ust. 1 w pkt 4 wyrazy "ust. 1" zastępuje się wyrazami "ust. 1 i 1¹";

4) w art. 1 w pkt 3 w lit. a, w ust. 3 zdanie trzecie otrzymuje brzmienie:

"Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.";

5) w art. 1 w pkt 6 w lit. a, w ust. 1 w pkt 1 wyraz "przypadających" zastępuje się wyrazem "przypadającej";

- 6) w art. 1 skreśla się pkt 12;
- 7) w art. 1 pkt 15 otrzymuje brzmienie:
"15) uchyla się art. 17⁸";
- 8) w art. 1 w pkt 25, w ust. 2 w zdaniu drugim wyrazy "z zastrzeżeniem" zastępuje się wyrazami "z wyjątkiem";
- 9) w art. 1 w pkt 25, w ust. 3 po wyrazach "art. 24¹" dodaje się wyrazy "oraz art. 26";
- 10) w art. 1 w pkt 26, w art. 39 w ust. 1 po wyrazach "który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu" dodaje się wyrazy "albo ponieśli je jego poprzednicy prawni";
- 11) w art. 1 w pkt 26, w art. 39 w ust. 2 wyrazy "członka spółdzielni" zastępuje się wyrazem "najemcę";
- 12) w art. 1 w pkt 30 w lit. a w zdaniu wstępnym wyrazy "ust. 1¹ i 1²" zastępuje się wyrazami "ust. 1¹-1³" oraz po ust. 1² dodaje się ust. 1³ w brzmieniu:
"1³. Jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, najemcy są zwolnieni od wpłaty wkładu mieszkaniowego.";
- 13) w art. 1 w pkt 30 w lit. b, w ust. 2 wyrazy "jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęciem" zastępuje się wyrazami "jest uzależnione od złożenia przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęcia";
- 14) w art. 1 w pkt 31, w ust. 2 skreśla się wyrazy ", nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni";
- 15) skreśla się art. 2;

- 16) w art. 3 w pkt 1, w art. 16a przed § 1 dodaje się § ... w brzmieniu:
"§ Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.";
- 17) w art. 3 w pkt 1, w art. 16a w § 2 wyrazy "jeśli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeśli" zastępuje się wyrazami "jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli";
- 18) w art. 3 w pkt 1, w art. 16a skreśla się § 4;
- 19) w art. 3 w pkt 1, w art. 16a dodaje się § 7 w brzmieniu:
"§ 7. Przepisy ustawy, statut oraz umowy zawierane przez spółdzielnię z jej członkami określają prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w spółdzielni.";
- 20) w art. 3 w pkt 1:
 - a) zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:
"art. 18 otrzymuje brzmienie:",
 - b) art. 16a oznacza się jako art. 18 oraz w § 1 dodaje się pkt 6 w brzmieniu:
"6) do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.";
- 21) w art. 3 w pkt 2, w art. 24 przed § 1 dodaje się § ... w brzmieniu:
"§ Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.";
- 22) w art. 3 w pkt 2, w art. 24:
 - a) w § 1 wyrazy "lub z powodu" zastępuje się wyrazami "albo z powodu",
 - b) w § 3 użyty trzykrotnie wyraz "lub" zastępuje się wyrazem "albo",
 - c) w § 4 użyty trzykrotnie wyraz "lub" zastępuje się wyrazem "albo",
 - d) w § 5 użyty dwukrotnie wyraz "lub" zastępuje się wyrazem "albo",
 - e) w § 7 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:
"W wypadku wniesienia do walnego zgromadzenia odwołania od uchwały rady nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je.";

- 23) w art. 3 w pkt 2, w art. 24:
- a) w § 1 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:
"Statut określa przyczyny wykluczenia.",
 - b) w § 2 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:
"Statut określa przyczyny wykreślenia.";
- 24) w art. 3 w pkt 2, w art. 24 w § 5 w pkt 2 wyrazy "przepis art. 32" zastępuje się wyrazami "przepisy art. 42";
- 25) w art. 3 w pkt 2, w art. 24 w § 6 wyrazy "biegnie od następnego dnia po dniu" zastępuje się wyrazami "biegnie od dnia";
- 26) w art. 3 w pkt 2, w art. 24 § 8 otrzymuje brzmienie:
"§ 8. Jeżeli statut nie przewiduje postępowania wewnątrzspółdzielczego, termin do wniesienia odwołania, o którym mowa w § 5 pkt 1, wynosi miesiąc od dnia doręczenia zawiadomienia o wykluczeniu albo wykreśleniu wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym walnym zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie walnego zgromadzenia co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem.";
- 27) w art. 3 w pkt 2, w art. 24 § 9 otrzymuje brzmienie:
"§ 9. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały rady nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały rady do walnego zgromadzenia;
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do walnego zgromadzenia odwołania od uchwały rady nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały rady;
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały walnego zgromadzenia;

4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały rady nadzorczej albo walnego zgromadzenia.";

28) w art. 3 w pkt 3, art. 32 otrzymuje brzmienie:

"Art. 32. § 1. Statut może stanowić, że w określonych w nim sprawach między członkiem a spółdzielnią, członkowi przysługuje prawo odwołania się od uchwały organu spółdzielni do innego wskazanego w statucie organu spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. W tym wypadku statut powinien określać zasady i tryb postępowania wewnątrzspółdzielczego, a w szczególności terminy wniesienia i rozpatrzenia odwołania.

§ 2. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

§ 3. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.";

29) w art. 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

"3a) uchyla się art. 33;"

30) w art. 3 w pkt 5, w § 4 po wyrazach "Członek spółdzielni" dodaje się wyrazy "niebędący przedstawicielem";

31) w art. 3 w pkt 6, art. 42 otrzymuje brzmienie:

"Art. 42. § 1. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

§ 2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

§ 3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi

obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

- § 4. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
- § 5. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez radę nadzorczą, a spółdzielnię, w której nie powołuje się rady nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez walne zgromadzenie. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
- § 6. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.
- § 7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w § 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
- § 8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w § 6, jeżeli utrzymanie uchwały walnego zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
- § 9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.";

- 32) w art. 3 w pkt 8, w § 1 po zdaniu pierwszym dodaje się zdanie w brzmieniu:
"Nie można być jednocześnie członkiem rady i zarządu tej samej spółdzielni.";
- 33) w art. 3 w pkt 9, w art. 58 dotychczasową treść oznacza się jako § 1 i dodaje się § 2 i 3 w brzmieniu:
"§ 2. Jeżeli spółdzielnia nie wytoczy powództwa o naprawienie szkody, o której mowa w § 1, w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę, każdy członek może wnieść na rzecz spółdzielni powództwo o naprawienie wyrządzonej jej szkody.
§ 3. Jeżeli powództwo, o którym mowa w § 2, okaże się nieuzasadnione, a członek, wnosząc je, działał w złej wierze lub dopuścił się rażącego niedbalstwa, obowiązany jest naprawić szkodę wyrządzoną pozwanemu.";
- 34) w art. 3 w pkt 11 w lit. a, w § 1a wyraz "spółdzielczy" zastępuje się wyrazem "rewizyjny";
- 35) w art. 3 skreśla się pkt 12;
- 36) w art. 3 dodaje się pkt 12a w brzmieniu:
"12a) w art. 257 § 1 otrzymuje brzmienie:
"§ 1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym tytule stosuje się odpowiednio przepisy części I, z wyjątkiem art. 24 § 3 i 5-8, art. 32 i 33, a w odniesieniu do związków rewizyjnych także art. 67, 75-78 oraz przepisów ustawy dotyczących udziałów i wkładów. Przepisy art. 42 stosuje się odpowiednio również do uchwał rady związku.";"
- 37) w art. 3 w pkt 13, w art. 267c w pkt 4 użyte dwukrotnie w różnym przypadku wyrazy "zebrania przedstawicieli" zastępuje się użytymi w odpowiednim przypadku wyrazami "zebranie przedstawicieli";
- 38) dodaje się art. 3a w brzmieniu:
"Art. 3a. W przypadku wystąpienia przed dniem 15 stycznia 2003 r. z żądaniem przeniesienia własności na podstawie art. 12 ust. 1, art. 39 ust. 1 lub 4,

art. 47 lub art. 48 ust. 1 ustawy nowelizowanej w art. 1 w brzmieniu obowiązującym przed tym dniem, nie stosuje się przepisów art. 12 ust. 1 pkt 2 i 3, art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 2 i 3 oraz art. 39 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy nowelizowanej w art. 1 w brzmieniu obowiązującym od tego dnia.";

39) art. 4 otrzymuje brzmienie:

"Art. 4. 1. Do oceny skutków zdarzeń prawnych stosuje się przepisy obowiązujące w dniu, w którym zdarzenia te nastąpiły.

2. Jeżeli wykluczenie albo wykreślenie członka ze spółdzielni, które nastąpiło na podstawie przepisów dotychczasowych, nie stało się skuteczne przed dniem wejścia niniejszej ustawy w życie, stosuje się art. 24 § 9 ustawy, o której mowa w art. 3, w brzmieniu nadanym przez niniejszą ustawę.

3. Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze wszczęte przed dniem wejścia niniejszej ustawy w życie toczy się według przepisów dotychczasowych.";

40) w art. 5 w ust. 1 wyraz "rejestr" zastępuje się wyrazami "Krajowego Rejestru Sądowego".

WICEMARSZAŁEK SENATU

Kazimierz KUTZ

U Z A S A D N I E N I E

Większość poprawek Senatu do ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw to poprawki doprecyzowujące, porządkujące i uzupełniające tę nowelizację o konieczne konsekwencje zawartych w niej zmian przepisów. Część poprawek dotyczących nowelizacji ustawy – Prawo spółdzielcze zawiera rozwiązania zaczerpnięte z prezydenckiego projektu nowego Prawa spółdzielczego, nad którym pracuje Komisja Nadzwyczajna Sejmu.

Poprawki Senatu nr 1 i 15 usuwają bezprzedmiotową zmianę Kodeksu postępowania cywilnego zawartą w art. 2 nowelizacji. Sejm nie przywrócił ostatecznie rozwiązania umożliwiającego podział spółdzielni na żądanie mniejszości, ale też nie wprowadził do nowelizacji wszystkich konsekwencji swojej decyzji.

W poprawkach nr 2 i 3 Senat skorygował odesłania do przepisów dotyczących opłat eksploatacyjnych. Oprócz tego w poprawce nr 2 nadał nowe brzmienie przepisom dotyczącym solidarnej odpowiedzialności za opłaty eksploatacyjne - w celu uwzględnienia sytuacji, w której osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie jest członkiem spółdzielni albo żadna z osób, którym przysługuje wspólnie takie prawo, nie jest członkiem spółdzielni.

Senat uznał za konieczne doprecyzowanie, że obowiązek wpłat na fundusz remontowy dotyczy także właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni (poprawka nr 4). Jeżeli obowiązek świadczenia na fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej ma obejmować osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, to powinien obejmować także właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.

Poprawki nr 5, 13 i 17 korygują nowelizację pod względem językowym i stylistycznym.

W poprawce nr 6 Senat skreślił zbędną zmianę polegającą na uchyleniu przepisu, który utracił moc obowiązującą wskutek wejścia w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r. (sygn. akt K 32/03), zaś w poprawce nr 7 zaproponował uchylenie wszystkich bezprzedmiotowych wskutek tego wyroku przepisów art. 17⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Poprawka nr 8 doprecyzowuje przepis wskazujący, które przepisy ustawy o własności lokali stosuje się do zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni.

Poprawki nr 9, 24 i 36 korygują odesłania.

Senat dostrzegł, iż przepis art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pozbawił praw nabytych (na podstawie art. 39 ust. 3 tej ustawy w pierwotnym brzmieniu) nie tylko najemców niebędących członkami spółdzielni, ale również tych najemców, którzy - niezależnie od tego, czy są, czy też nie są członkami spółdzielni - nie ponieśli bezpośrednio kosztów budowy garaży, lokali użytkowych bądź pracowni twórców, ale koszty te ponieśli poprzednicy prawni tych najemców. Dlatego w poprawce nr 10 Senat przyznał roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub o nabycie własności takiego lokalu - najemcy, którego poprzednicy prawni ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu.

Poprawka nr 11 usuwa błąd polegający na przyjęciu, iż najemca, na rzecz którego spółdzielnia przenosi własność lokalu, musi być członkiem spółdzielni.

Poprawka nr 12 dodaje przepis jednoznacznie zwalniający najemców od wpłaty wkładu mieszkaniowego, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

Poprawka nr 14 usuwa zbędną wzmiankę z przepisu dotyczącego uprawnień spadkobierców osób, którym przysługiwały spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i które wystąpiły z żądaniami przeniesienia własności. Wskazane w poprawce Senatu wyrazy są zbędne w sytuacji, w której roszczenie o przeniesienie własności lokalu jest niezależne od członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej.

Poprawka nr 16 dodaje do Prawa spółdzielczego przepis, zgodnie z którym prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

Poprawka nr 18 skreśla przepis zawarty w dodanym przez Sejm do Prawa spółdzielczego art. 16a będący powtórzeniem normy art. 15 § 3 tego Prawa.

Poprawka nr 19 dodaje przepis, zgodnie z którym przepisy ustawy, statut oraz umowy zawierane przez spółdzielnię z jej członkami określają prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w spółdzielni.

Poprawka nr 20 zmierza do właściwego umiejscowienia w Prawie spółdzielczym przepisów zawartych w dodanym przez Sejm do tego Prawa art. 16a.

Poprawka nr 21 dodaje przepis, w myśl którego spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

Poprawka nr 22 zmierza do użycia właściwego spójnika w przepisach art. 24 Prawa spółdzielczego.

Poprawka nr 23 ustanawia wyraźny obowiązek określenia w statucie przyczyn wykluczenia i wykreślenia.

Poprawka nr 25 określa początek terminu do zaskarżenia uchwały rady nadzorczej w sposób zgodny z zasadami obliczania terminu zawartymi w Kodeksie cywilnym.

Poprawka nr 26 określa termin do wniesienia odwołania od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu.

Poprawka nr 27 dotyczy przepisu określającego, kiedy staje się skuteczne wykluczenie albo wykreślenie. Poprawka zmierza do uwzględnienia sytuacji, w której termin wniesienia odwołania do walnego zgromadzenia jest według statutu dłuższy od terminu zaskarżenia do sądu uchwały rady nadzorczej.

W związku z fakultatywnym charakterem postępowania wewnątrzspółdzielczego Senat ograniczył szczegółowość regulacji ustawowych dotyczących tego postępowania i pozostawił określenie jego zasad i trybu postanowieniom statutu (poprawka nr 28).

Poprawka nr 29 uchyla zbędny przepis Prawa spółdzielczego, którego treść jest przenoszona przez nowelizację do art. 32 tego Prawa.

Poprawka nr 30 doprecyzowuje, iż tylko członek spółdzielni niebędący przedstawicielem może uczestniczyć w zebraniu przedstawicieli bez prawa głosu.

Senat usunął błąd polegający na potraktowaniu sprzeczności uchwały walnego zgromadzenia z ustawą w taki sam sposób, jak jej sprzeczności z postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami, naruszenia przez nią interesów spółdzielni albo pokrzywdzenia członków (poprawka nr 31). Zdaniem Senatu, stosownie do rozwiązań przyjętych w projekcie prezydenckim, należy wprowadzić przepis, zgodnie z którym uchwały walnego zgromadzenia sprzeczne z ustawą mogą być kwestionowane w każdym czasie w drodze powództwa z art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego.

Poprawka nr 32 naprawia błąd polegający na wprowadzeniu przez Sejm zakazu łączenia członkostwa w zarządzie z funkcją przedstawiciela na zebranie przedstawicieli w miejsce zakazu jednoczesnego członkostwa w radzie i zarządzie tej samej spółdzielni, w wyniku czego ten ostatni zakaz zostałby usunięty z ustawy.

Senat ocenił pozytywnie zniesienie ograniczeń w zakresie odpowiedzialności cywilnej członków zarządu i rady nadzorczej spółdzielni. Zdaniem Senatu istnieje jednak duże prawdopodobieństwo, że dopóki osoby, które wyrządziły spółdzielni szkodę, sprawują

w niej funkcje, dopóty roszczenia odszkodowawcze nie będą dochodzone i ulegną przedawnieniu. Dlatego w poprawce nr 33 Senat dodał przepis, zgodnie z którym jeżeli spółdzielnia nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej jej szkody przez członka zarządu, rady lub likwidatora w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę, każdy członek spółdzielni może wnieść powództwo o naprawienie tej szkody.

Poprawka nr 34 ujednolica terminologię zmienianych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących lustracji.

Przyjmując poprawkę nr 35 Senat podzielił zastrzeżenia podnoszone w odniesieniu do dodanego przez Sejm do Prawa spółdzielczego art. 93a przyznającego uprawnienia nadzorcze wobec spółdzielni mieszkaniowych ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. W myśl tych zastrzeżeń:

- przyjęta regulacja dotyczy uprawnienia organu administracji rządowej do oceny zgodności z prawem i gospodarności zarządzania własnością prywatną, w istocie nadzoru celowościowego, nie można zatem wykluczyć, że naruszone mogłyby zostać zasady konstytucyjne określone w art. 20-22 Konstytucji, a ponieważ nie przewidziano takich uprawnień w stosunku do wspólnot mieszkaniowych, również zarządzających zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność prywatną, być może także w art. 32 Konstytucji.
- wywiązanie się z nałożonych obowiązków na ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej wymagałoby zatrudnienia dodatkowo kilkudziesięciu wysokiej klasy specjalistów,
- uprawnienie organu administracji rządowej do występowania z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji w spółdzielniach mieszkaniowych oznaczałoby również dodatkowe wydatki dla tych spółdzielni, a w konsekwencji dla ich członków.

Poprawka nr 37 usuwa błąd w przepisie karnym polegający na użyciu liczby mnogiej zamiast pojedynczej.

Poprawka nr 38 przewiduje niestosowanie dwóch warunków nabycia własności lokalu wprowadzonych nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 15 stycznia 2003 r., w przypadku wystąpienia z odpowiednim żądaniem przed tym dniem.

W poprawce nr 39 Senat określił w przepisach przejściowych skuteczność wykluczenia albo wykreślenia dokonanego na podstawie przepisów dotychczasowych oraz wskazał przepisy właściwe do postępowania wewnątrzspółdzielczego wszczętego przed wejściem w życie nowelizacji.

Poprawka nr 40 ma charakter doprecyzowujący.