



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
V kadencja

Druk nr 768
Warszawa, 22 maja 2006 r.

Pan
Marek Jurek
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

- o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Łukasza Zbonikowskiego

(-) Andrzej Adamczyk; (-) Waldemar Andzel; (-) Małgorzata Maria Bartyzel; (-) Jacek Bogucki; (-) Barbara Bubula; (-) Teresa Ceglecka-Zielonka; (-) Zbigniew Chmielowiec; (-) Daniela Chrapkiewicz; (-) Witold Czarnecki; (-) Roman Czepe; (-) Edward Czesak; (-) Andrzej Ćwierz; (-) Andrzej Mikołaj Dera; (-) Leszek Dobrzyński; (-) Zbigniew Dolata; (-) Jacek Falfus; (-) Karolina Gajewska; (-) Zbigniew Girzyński; (-) Szymon Stanisław Giżyński; (-) Marian Tomasz Goliński; (-) Kazimierz Gołojuch; (-) Małgorzata Gosiewska; (-) Przemysław Edgar Gosiewski; (-) Artur Górski; (-) Tomasz Górski; (-) Czesław Hoc; (-) Michał Jach; (-) Grzegorz Janik; (-) Jędrzej Jędrzych; (-) Ryszard Kaczyński; (-) Mariusz Kamiński (-) Karol Karski; (-) Wiesław Kilian; (-) Izabela Kłoc;

(-) Dariusz Antoni Kłeczek; (-) Sławomir Kłosowski; (-) Robert Kołakowski;
(-) Henryk Kowalczyk; (-) Zbigniew Kozak; (-) Maks Kraczkowski;
(-) Tomasz Latos; (-) Adam Lipiński; (-) Andrzej Liss; (-) Alojzy Lysko;
(-) Marek Jerzy Łatas; (-) Ewa Malik; (-) Mirosława Masłowska; (-) Jerzy
Materna; (-) Kazimierz Matuszny; (-) Antoni Męzydło; (-) Dariusz
Olszewski; (-) Marek Opiola; (-) Stanisław Ożóg; (-) Anna Pakuła-
Sacharczuk; (-) Anna Paluch; (-) Bolesław Grzegorz Piecha; (-) Stanisław
Pięta; (-) Marian Piłka; (-) Marek Polak; (-) Józef Rojek; (-) Giovanni
Roman; (-) Jarosław Rusiecki; (-) Małgorzata Sadurska; (-) Edward Siarka;
(-) Jarosław Stawiarski; (-) Małgorzata Stryjska; (-) Marek Surmacz;
(-) Marek Suski; (-) Aleksander Marek Szczygło; (-) Jolanta Szczypińska;
(-) Andrzej Szlachta; (-) Stanisław Szwed; (-) Jan Szyszko; (-) Grzegorz
Tobiszowski; (-) Mieczysław Walkiewicz; (-) Andrzej Walkowiak;
(-) Waldemar Wiązowski; (-) Lucyna Wiśniewska; (-) Tadeusz Woźniak;
(-) Stanisław Zając; (-) Artur Zawisza; (-) Łukasz Zbonikowski;
(-) Jarosław Zieliński; (-) Maria Zuba; (-) Jan Zubowski; (-) Jarosław
Żaczek.

USTAWA
z dnia 2006 r.
o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Art. 1. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591 oraz z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3 dodaje się ust. 5 i 6 w brzmieniu:

„5. Jeżeli walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej zastąpione jest przez zebranie przedstawicieli, wybór przedstawicieli następuje na okres nie dłuższy niż rok, jednakże osoba, która była przedstawicielem może być wybierana ponownie.

6. Zawiadomienie o posiedzeniu grupy członkowskiej musi być ogłoszone przez wywieszenie co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia, w każdym budynku, w którym znajdują się lokale, do których uprawnieni są członkowie należący do tej grupy członkowskiej oraz przez ogłoszenie w lokalnej prasie codziennej na 7 dni przed terminem posiedzenia każdej grupy członkowskiej. Zawiadomienie powinno zawierać porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich projektów uchwał i sprawozdań, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami i otrzymania ich kopii.”

2) Po art. 3 dodaje się art. 3¹, 3² i 3³ w brzmieniu:

„Art. 3¹.1. Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi z wyjątkiem uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni dotyczących spraw innego członka spółdzielni, innego uprawnionego do lokalu lub innego pracownika albo członka organu spółdzielni oraz umów stanowiących podstawę stosunku pracy, umów o budowę lub o ustanowienie prawa do lokalu i innych umów o korzystanie ze świadczeń spółdzielni.

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wydania kopii umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to chronioną prawem tajemnicę tych osób. Jeżeli przeszkoda do wydania kopii dotyczy części umowy, spółdzielnia może odmówić wydania tej kopii tej części umowy. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie i zawierać wskazanie przyczyny odmowy. Członek, któremu odmówiono wydania kopii umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi lub ich części, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego

o zobowiązanie spółdzielni do wydania kopii tych umów lub ich części. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

Art. 3². 1. Członkowie innych niż zarząd organów spółdzielni mieszkaniowej i przedstawiciele na zebranie przedstawiciele pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że statut może przewidywać zwrot kosztów pełnienia funkcji oraz wynagrodzenie za udział w posiedzeniach.

2. W skład innych niż zarząd organów spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni.

Art. 3³. 1. Spółdzielnie mieszkaniowe obowiązane są raz na trzy lata poddać się badaniu całości ich działalności pod względem zgodności z prawem, gospodarności i rzetelności w zakresie zaspokajania praw osób oczekujących na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności oraz osób uprawnionych do lokalu, położonego w obrębie nieruchomości, znajdującej się w zarządzie spółdzielni mieszkaniowej, przeprowadzanemu przez ministra właściwego do spraw budownictwa lub upoważnioną przez niego osobę. Na pisemne żądanie 100 członków lub w spółdzielniach poniżej 1000 członków 1/10 członków spółdzielni, minister właściwy do spraw budownictwa lub upoważniona przez niego osoba może przeprowadzić badanie także wtedy, gdy od poprzedniego badania nie upłynęły trzy lata.

2. Badanie obejmuje okres od poprzedniego badania, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Badanie przeprowadza się na koszt spółdzielni.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa określi w drodze rozporządzenia, biorąc pod uwagę zakres działalności spółdzielni i związany z tym nakład pracy, konieczny do przeprowadzenia badania, wysokość opłat z tytułu przeprowadzenia badania, o jakim mowa w ust. 1 oraz, w celu zapewnienia sprawności i efektywności realizacji celu badania, określonego w ust. 1 – tryb przeprowadzania tego badania oraz okres jaki obejmuje pierwsze badanie.

5. Spółdzielnia, która poddała się badaniu, o jakim mowa w ust. 1 jest wolna od obowiązku poddania się lustracji za okres objęty badaniem.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa lub upoważniona przez nią osoba jest uprawniona do:

- 1) wstępu na teren nieruchomości, obiektu, lokalu lub ich części, gdzie jest prowadzona działalność spółdzielni, w takich dniach i godzinach, w jakich jest lub powinna być prowadzona ta działalność,
- 2) żądania pisemnych lub ustnych informacji i wyjaśnień oraz okazania dokumentów lub innych nośników informacji, jak również udostępnienia danych związanych z działalnością spółdzielni mieszkaniowej, a organy spółdzielni mieszkaniowej i jej pracownicy obowiązani są do udzielania żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

7. Minister właściwy do spraw budownictwa może wezwać spółdzielnię mieszkaniową do usunięcia stwierdzonych uchybień w wyznaczonym terminie.”

3) w art. 4 ust. 7 i 8 otrzymują brzmienie:

„7. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, z zastrzeżeniem ust. 8. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

8. Jeżeli zmianie ulegają wyłącznie opłaty niezależne od spółdzielni, o zmianie wysokości opłat spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4 niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomienia o zmianie wysokości opłaty od dostawcy świadczenia, nie później jednak niż na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat. Przez opłaty niezależne od spółdzielni należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.”,

4) w art. 4 dodaje się ust. 9 - 12 w brzmieniu:

„9. W ciągu 2 miesięcy od dnia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 7, członek spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni oraz osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może kwestionować zasadność podwyżki na drodze sądowej, wnosząc pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości lub podnosząc zarzut tej treści. Udowodnienie zasadności podwyżki opłat ciąży na spółdzielni.”

10. Do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie, osoba kwestionująca podwyżkę, obowiązana jest uiszczać opłaty w dotychczasowej wysokości, jeżeli wytoczenie powództwa lub zgłoszenie zarzutu o jakim mowa w ust. 8 nastąpiło w terminie 2 miesięcy od dnia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 7.

11. Sąd, oceniając sytuację materialną osoby kwestionującej podwyżkę oraz biorąc pod uwagę skalę podwyżki, może, na wniosek spółdzielni mieszkaniowej lub powoda, postanowić o opłacaniu, do czasu uprawomocnienia się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, opłat w wysokości uwzględniającej całość albo część podwyżki. Od postanowienia przysługuje zażalenie.

12. W razie uznania przez sąd podwyżki opłat za zasadną obowiązek świadczenia opłat w podwyższonej wysokości istnieje od pierwszego dnia po upływie terminu, o którym mowa w ust. 7.”;

5) w art. 11¹ ust. 1 pkt 5 oraz ust. 7 uchyła się,

6) w art. 11¹ po ust. 1 dodaje się ust. 1¹ i ust. 1² w brzmieniu:

„1¹. Statut spółdzielni może przewidywać korzystniejsze dla członków zasady rozliczeń z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

1². Umowa o przekształcenie przysługującego członkowi lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być zawarta tylko w odniesieniu do lokalu, położonego w budynku wybudowanym na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed dniem 31 grudnia 2007 r.”;

7) w art. 12 ust. 1 pkt 5 oraz ust. 3 uchyla się,

8) w art. 12 po ust. 1 dodaje się ust. 1¹ w brzmieniu:

„1¹. Statut spółdzielni może przewidywać korzystniejsze dla członków zasady rozliczeń z tytułu przeniesienia własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.”;

9) w art. 17² ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne. Jednakże osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego część może stanowić samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu odrębnych przepisów, może zwrócić się na piśmie do spółdzielni o zawarcie przez spółdzielnię z nabywcą, za zgodą tej osoby, która musi być pod rygorem nieważności wyrażona na piśmie, umowy ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do wydzielonego lokalu. Na nabywcę przechodzi z chwilą zawarcia takiej umowy część wniesionego wkładu budowlanego, odpowiadająca stosunkowi powierzchni wydzielonego lokalu, do powierzchni lokalu z którego lokal wydzielono.”

10) w art. 17³ ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrycia kosztów budowy lokalu przez wniesienie wkładu budowlanego według określonych w statucie spółdzielni zasad rozliczania kosztów budowy lokali i ustalania wkładów budowlanych.”,

11) w art. 17³ ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przepis ust. 1 pkt 3 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, o której mowa w art. 17¹¹, 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.”;

12) w art. 17⁴ po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 3, wynosi 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679 z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314).”;

13) po art. 17¹⁹ dodaje się art. 17²⁰ w brzmieniu:

„Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze własnościowe prawo wyłączenie do lokalu, położonego w budynku wybudowanym na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed dniem 31 grudnia 2007 r.”

14) w art. 42 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Do dnia 31 grudnia 2007 r. spółdzielnia mieszkaniowa określi dla poszczególnych nieruchomości przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.”;

15) art. 46¹ otrzymuje brzmienie:

„W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe, spółdzielnie mieszkaniowe wolne są od obowiązku odprowadzenia do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal”.

Art. 2. W przypadku czynności, wymienionych w art. 41 ust. 4 ustawy, o której mowa w art. 1, niezakończonych przed dniem 31 grudnia 2005 r., spółdzielnia może składać wnioski o refundację kosztów tych czynności do dnia 31 grudnia 2007 r.

Art. 3. 1. Jeżeli do dnia 31 grudnia 2007 r. spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i 42 ustawy, o której mowa w art. 1, a nie toczy się postępowanie w trybie art. 43 ust. 5 tej ustawy, sąd na wniosek osoby, której zgodnie z przepisami tej ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36 tej ustawy, prawo żądania przeniesienia na nią własności lokalu należącego do spółdzielni, orzeknie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu na zasadach określonych w art. 12, art. 17¹⁴, art. 17¹⁵, art. 39-43, art. 48 i art. 48¹ tej ustawy.

2. Postępowanie toczy się według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o zniesieniu współwłasności, z wyjątkiem art. 625. Koszty sądowe postępowania ponosi spółdzielnia.

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

Art. 5. 1. Spółdzielnie istniejące w dniu wejścia ustawy w życie dokonają zmian swoich statutów stosownie do wymagań niniejszej ustawy i w trybie przewidzianym w ustawie - Prawo spółdzielcze. Zgłoszenia tych zmian do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnie dokonają w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. Do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów pozostają w mocy. Jednakże w razie sprzeczności między nimi a przepisami niniejszej ustawy stosuje się przepisy tej ustawy.

Art. 6. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Celem projektowanej regulacji jest wprowadzenie rozwiązań, uwzględniających specyfikę spółdzielni mieszkaniowych wśród innych typów spółdzielni, wyrażającą się zwłaszcza w aspekcie demokratycznej kontroli członków nad działalnością spółdzielni i sprawowanego przez nich kierownictwa tej działalności. Projektowane unormowania stanowią próbę rozwiązania tych problemów organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, które najsilniej odczuwane są przez samych członków spółdzielni oraz osoby, niebędące członkami spółdzielni, uprawnione z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej.

Zamieszczenie tych regulacji poza ustawą – Prawo spółdzielcze, w ustawie specjalnej jaką jest ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych jest wyrazem uwzględnienia odmienności uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych działalności tego typu spółdzielni. Decyzja taka wynika także z przekonania, że w części ogólnej ustawy – Prawo spółdzielcze winny być zamieszczone regulacje ogólne, stanowiące wyraz zasad rządzących całym ruchem spółdzielczym, natomiast uregulowania szczegółowe, jeśli są odmienne dla poszczególnych rodzajów spółdzielni, posiadających odrębne ustawy regulujące ich działalność, winny być regulowane właśnie w tych odrębnych ustawach (taka zasada jest konsekwentnie realizowana w stosunku np. do banków spółdzielczych).

Kolejnym celem projektowanej regulacji jest wprowadzenie zmian legislacyjnych niezbędnych w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 42/02 (Dz. U. Nr 72, poz. 643), w szczególności w zakresie zasad przekształcania przysługujących członkom spółdzielni mieszkaniowych lokatorskich praw do lokali we własnościowe prawa do lokali lub odrębną własność lokali.

Kolejnym celem unormowania jest stworzenie mechanizmów promujących ustanawianie przez spółdzielnie mieszkaniowe w ramach ich działalności nakierowanej na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych odrębnej własności lokali, przy jednoczesnym zachowaniu w uzasadnionym zakresie możliwości ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Takie rozwiązanie pozwoli z jednej strony przybliżyć realizację przyjętego już przy tworzeniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych założenia o dążeniu do zastąpienia przez odrębną własność lokali prawa spółdzielczego własnościowego, z drugiej zaś strony pozwoli na uniknięcie trudności praktycznych, z jakimi przyszło się zmierzyć w okresie obowiązywania zakazu ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali (to jest w okresie obowiązywania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w jej tekście pierwotnym).

Zmiany w art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zmierzają do zapewnienia większego bezpośredniego udziału członków w sprawowaniu demokratycznej kontroli i kierownictwa nad działalnością spółdzielni, a także pełniejszej gwarancji realizacji prawa członków spółdzielni mieszkaniowej do udziału w obradach jej najwyższych organów. Oznacza to konieczność wprowadzenia krótkiego okresu sprawowania mandatu przez wybieranych na zebraniach grup członkowskich przedstawicieli maksymalnie 1 roku. Spowoduje to częstsze niż dotychczas weryfikację przedstawicieli, zahamuje proces wyalienowania się przedstawicieli od członków spółdzielni a w związku z tym tworzenia się patologicznych sytuacji.

Konieczne jest także, przy zachowaniu jako materii statutowej, wprowadzenie szczegółowej regulacji zasad powiadamiania członków o posiedzeniach organów, wprowadzenie ustawowej regulacji minimalnych obowiązków spółdzielni w zakresie ogłaszania o tych posiedzeniach.

Wprowadzenie przepisu art. 3¹ ma na celu dostosowanie do specyficznych potrzeb spółdzielni mieszkaniowej zawartej w art. 18 ustawy – Prawo

spółdzielcze regulacji prawa członka do dostępu do dokumentów spółdzielni i dotyczących jej informacji, a więc przede wszystkim wzmocnienie tego uprawnienia poprzez przyznanie członkowi w miejsce prawa wglądu do dokumentów, prawa otrzymywania ich kserokopii (co pozwoli uniknąć formalnego jedynie charakteru istniejącego obecnie uprawnienia, wynikającego z faktu skomplikowania i obszerności dokumentów, w szczególności umów dotyczących realizacji inwestycji prowadzonych przez spółdzielnię) a także poprzez wyraźne sprecyzowanie ograniczeń dostępu i podstaw odmowy udzielenia przez spółdzielnię żądanej przez członka informacji. Jednocześnie projektowana regulacja ma na celu ochronę prywatnej sfery życia członków spółdzielni, bardzo wrażliwej w przypadku spółdzielni mieszkaniowej, zaspokajającej potrzeby mieszkaniowe członków i w związku z tym dysponującej informacjami m. in. o życiu rodzinnym i sytuacji majątkowej. Ochrona ta realizowana jest poprzez wyraźne wyłączenie dostępu członka do dokumentów dotyczących innego członka spółdzielni lub innej osoby uprawnionej do lokalu w spółdzielni.

Projektowany art. 3² zmierza do zapewnienia rzeczywistej niezawisłości członków spółdzielni działających w jej organach innych niż zarząd od organu zarządzającego spółdzielni mieszkaniowej.

Regulacja zawarta w art. 3³ zmierza do wzmocnienia kontroli nad działalnością spółdzielni mieszkaniowych w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, poprzez wprowadzenie kontroli sprawowanej przez ministra właściwego do spraw budownictwa. Jednocześnie dla uniknięcia tworzenia nadmiernie obciążających dla spółdzielni instrumentów kontrolnych, wprowadzono rozwiązanie w postaci zwolnienia spółdzielni, która poddała się badaniu przeprowadzanemu przez ministra właściwego do spraw budownictwa od obowiązku poddania się lustracji za okres objęty badaniem (art. 3³ ust. 5).

Zmiana treści art. 4 ust. 7 i 8, które to przepisy dotyczą zasad powiadamiania przez spółdzielnię o zmianie wysokości opłat i kwestionowania

podwyżki, polega na przedłużeniu do trzech miesięcy okresu wyprzedzenia z jakim spółdzielnia obowiązana jest poinformować uprawnionych do lokali o podwyżce opłat oraz na doprecyzowaniu sposobu kwestionowania wysokości podwyżki, który rodził poważne wątpliwości interpretacyjne. Niekiedy bowiem dotychczasowy zapis interpretowany był mylnie jako ustanowienie możliwości zaskarżania uchwał innych organów spółdzielni niż walne zgromadzenie lub zebranie przedstawicieli (jeśli dotyczyły one wysokości opłat), bez jednoczesnego wskazania trybu takiego zaskarżania.

Dodanie w art. 4 ust. 9-12 stanowi realizację wyrażanego wielokrotnie przez członków spółdzielni i osoby uprawnione do lokali w spółdzielni postulat u regulowania kwestii obowiązku uiszczania opłat w okresie sporu co do wysokości opłat, istniejącego pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową i osobą uprawnioną do lokalu.

Zmiany w zakresie przepisów art. 11¹ i 12 zakładają, że przepisy dotychczasowe, nakazujące członkowi spółdzielni, uprawnionemu z tytułu lokatorskiego prawa do lokalu, a ubiegającemu się o jego przekształcenie na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub o przeniesienie na niego odrębnej własności tego lokalu nie były skonstruowane prawidłowo. Nakazywały one członkowi, oprócz dokonania spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym spłaty odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, dokonania uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku, spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu pożyczek i kredytów zaciągniętych na sfinansowanie remontów nieruchomości oraz spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, także dokonanie wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Regulacja ta nie była spójna, dopuszczała sprzeczności w obrębie systemu prawnego, które winny być z niego eliminowane. Regulacja dotychczasowa była także

w konsekwencji krzywdząca dla członków spółdzielni uprawnionych z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a ponadto nie sprzyjała procesowi przechodzenia od lokatorskiego prawa do lokalu do innych form korzystania z lokali w spółdzielni mieszkaniowej, lepiej chroniących interesy uprawnionych, to jest spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a przede wszystkim odrębnej własności. Przejście do odrębnej własności jako podstawowej formy korzystania z lokali jest, jak wskazano na wstępie, jednym z podstawowych założeń, które legły u podstaw tworzenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wewnętrzna sprzeczność dotychczasowej regulacji polega na tym, że członek uprawniony z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy 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, przy czym jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu, członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. Przy przekształceniu przysługującego mu prawa, dokonuje spłaty wszystkich opisanych powyżej powinności. Dotychczasowa regulacja nakazywała mu ponadto, po pokryciu całości kosztów poniesionych przez spółdzielnię w związku budową, spłatą kredytu, remontem, modernizacją, eksploatacją lokalu, dokonanie wpłaty różnicy między wartością rynkową lokalu a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym. Brak jest jednak jakiegokolwiek gospodarczej podstawy do takiego dodatkowego świadczenia na rzecz spółdzielni, które w istocie pozwalałoby na wzbogacanie spółdzielni kosztem członków uprawnionych z tytułu lokatorskiego prawa do lokalu. Istotą spółdzielczego współdziałania w ramach spółdzielni mieszkaniowej jest pokrywanie przez członków wszystkich zobowiązań spółdzielni związanych z budową, całości kosztów budowy, poniesionych przez spółdzielnię,

a przypadających na ich lokale; brak jest natomiast podstawy do obciążania członków, którzy te kwoty już spłacili obowiązkiem dodatkowym – wpłaty różnicy między wartością rynkową a wkładem mieszkaniowym, obejmującym całość poniesionych przez spółdzielnię kosztów budowy wraz ze spłatą kredytu. Dlatego też projektowana regulacja prowadzi do pełniejszej realizacji postulatów zupełności i niesprzeczności systemu prawnego.

Realizacji tych samych założeń sprzyja skreślenie przepisu art. 46¹, regulującego przeznaczenie kwot uzyskiwanych ze spłaty tej różnicy.

Konieczne stało się też wprowadzenie regulacji, umożliwiającej spółdzielniom mieszkaniowym wprowadzenie w ich statutach bardziej korzystnych dla członka zasad przekształcania lokatorskich praw do lokali na własnościowe lub odrębną własność, stanowiące wyraz dążenia do prymatu przepisów o charakterze dyspozytywnym (względnieobowiązujących) nad przepisami bezwzględnieobowiązującymi w obrębie regulacji z zakresu prawa cywilnego.

Zmiana przepisu art. 17² ust. 5 podyktowana była koniecznością uwzględnienia wskazań płynących z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 42/02 (Dz. U. Nr 72, poz. 643), w którym uznał on przepis w dotychczasowym brzmieniu za sprzeczny z konstytucją w zakresie w jakim wyłączał możliwość zbycia części lokalu stanowiącego przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa, spełniającej wymagania odrębnego lokalu. Ponieważ zbycie takiej części lokalu nie mogło być dokonane bez ustanowienia przez spółdzielnię nowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przeniesienie konstytutywne), konieczne było uregulowanie sposobu dokonania takiej czynności. Realizacją wskazań powołanego wyroku Trybunału Konstytucyjnego jest także regulacja dotycząca art. 17³, dająca możliwość ustalenia wysokości wkładu budowlanego i wypełniająca lukę powstała w wyniku utraty mocy przepisu art. 17³ ust. 1 pkt 1 i ust. 2.

Wyrazem dążenia do równego traktowania członków spółdzielni jest wprowadzenie ograniczenia wysokości wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy zbycia ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, analogicznego jak w przypadkach przeniesienia odrębnej własności lokalu na dotychczasowego uprawnionego do lokalu z tytułu innego prawa.

Dodanie art. 11¹ ust. 1² oraz art. 17²⁰ jest wyrazem dążenia do pełniejszej realizacji założenia o stopniowym zastępowaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawem odrębnej własności lokalu, przy jednoczesnym zachowaniu możliwości ustanawiania tego prawa w zakresie niezbędnym do niezakłóconego funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych i realizacji praw i interesów ich członków, którzy zawarli lub zamierzają w przyszłości zawrzeć umowy o budowę. Projektowany art. 42 ust. 1 stanowi realizację zarówno wskazań wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 42/02 (Dz. U. Nr 72, poz. 643) jak i postulatów członków spółdzielni mieszkaniowych, domagających się jednoznacznego określenia terminu w jakim spółdzielnie obowiązane będą określić dla poszczególnych nieruchomości przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

Skutki prawne, społeczne i gospodarcze projektowanej regulacji.

Projektowana ustawa ma duże znaczenie dla spółdzielni mieszkaniowych oraz ich członków. Sprzyja ona zwiększeniu ilości zawieranych umów o przeniesienie własności lokali, zawieranych między spółdzielnią i jej członkami, także dzięki nakazaniu określenia przez spółdzielnie do końca 2007r. przedmiotu odrębnej własności we wszystkich nieruchomościach. Ustawa sprzyja także nabywaniu przez uprawnionych z tytułu lokatorskiego prawa do lokalu własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności, co sprzyja trwałemu uregulowaniu stosunków mieszkaniowych tej grupy członków spółdzielni.

Uzyskanie prawa własności lokalu, a tym samym prawa dysponowania posiadanym lokalem na drodze sprzedaży, zamiany, darowizny, przez wielu członków, dotychczas tego pozbawionych, powinno z kolei wpłynąć na znaczące ożywienie rynku nieruchomości.

Skutki finansowe projektowanej regulacji.

Brak bezpośrednich skutków dla dochodów i wydatków budżetu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Niewielkie zmniejszenie dochodów budżetu Państwa mogłoby wynikać z rezygnacji, w związku uchynieniem art. 12 ust. 1 pkt 5 i art. 46¹ wpływów z wpłat części różnicy między zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym a wartością rynkową lokalu, związanych z wykupem mieszkań lokatorskich, na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal. Jednakże praktyczne zahamowanie tej formy przekształceń w związku z bardzo niekorzystną dla członków regulacją powodowało w konsekwencji zahamowanie wpływów z tego tytułu. Zostaną one jednak zrekompensowane zwiększonymi wpływami, jakich należy spodziewać się w związku z ożywieniem rynku obrotu mieszkaniami spółdzielczymi.

Brak bezpośredniego wpływu na rynek pracy. Włączenie większej liczby lokali do obrotu rynkowego może jednak korzystnie wpłynąć na mobilność ludności poszukującej pracy w regionach o mniejszym bezrobociu, jak również zwiększone zapotrzebowanie na materiały budowlane i usługi remontowe.

Brak bezpośrednich skutków dla konkurencyjności gospodarki i przedsiębiorczości.

Brak bezpośredniego wpływu na sytuację i rozwój regionalny.

Stosunek projektowanej regulacji do prawa wspólnotowego Unii Europejskiej.

Projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Warszawa, dnia 31 maja 2006 r.

Pan

Marek Jurek

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia

w sprawie zgodności poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Łukasz Zbonikowski) z prawem Unii Europejskiej

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. - Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jednolity: Monitor Polski z 2002 r. Nr 23, poz. 398, ze zm.) sporządza się następującą opinię:

1. Przedmiot projektu ustawy

Przedmiotem projektu ustawy jest zmiana ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116, ze zm.). Zmiany dotyczą głównie przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych, a także spraw organizacyjnych spółdzielni mieszkaniowych.

2. Stan prawa wspólnotowego w materii objętej projektem

Zagadnienia związane z przedmiotem ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie są objęte prawem wspólnotowym.

3. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa wspólnotowego

Przedmiot projektu ustawy nie jest regulowany prawem wspólnotowym.

4 Konkluzja

Przedmiot projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest objęty prawem Unii Europejskiej

Opracował: Zespół Prawa Europejskiego

Akceptował: Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Lech Czapla

Deskryptory bazy REX: Unia Europejska, mieszkania, spółdzielnie

BAS - WAEM – 1237/06

Warszawa, dnia 31 maja 2006 r.

Pan

Marek Jurek

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia

w sprawie czy poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Łukasz Zbonikowski) jest projektem ustawy wykonującym prawo Unii Europejskiej

Przedmiotem projektu ustawy jest zmiana ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116, ze zm.). Zmiany dotyczą głównie przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych, a także spraw organizacyjnych spółdzielni mieszkaniowych.

Przedstawiony projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest projektem ustawy wykonującym prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a ust 3 Regulaminu Sejmu.

Opracował: Zespół Prawa Europejskiego

Akceptował: Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Lech Czapla

Deskrytory bazy REX: Unia Europejska, mieszkania, spółdzielnie



Klub Parlamentarny „Prawo i Sprawiedliwość”

Warszawa, dnia 22.05.2006 r.

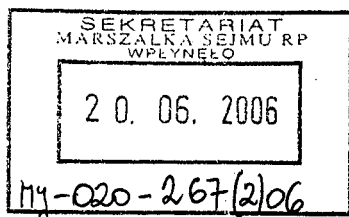
Łukasz Zbonikowski
Posel na Sejm RP
Klub Parlamentarny
„Prawo i Sprawiedliwość”

Szanowny Pan

Marek Jurek

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej



W odpowiedzi na pismo z dnia 12 czerwca 2006 r. jako przedstawiciel wnioskodawców w załączeniu przesyłam na ręce Pana Marszałka założenia do aktu wykonawczego do art. 1 pkt 2 projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

POSEŁ NA SEJM
Rzeczypospolitej Polskiej
Łukasz Zbonikowski
Łukasz Zbonikowski

Założenia do rozporządzenia Ministra właściwego do spraw budownictwa w sprawie trybu przeprowadzania badania działalności spółdzielni mieszkaniowych, opłat z tego tytułu oraz okresu, jaki obejmuje pierwsze badanie (aktu wykonawczego do ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

1. Badanie przeprowadza osoba upoważniona przez ministra właściwego do spraw budownictwa.
2. Badanie obejmuje całość działalności spółdzielni mieszkaniowej i prowadzone jest w celu ustalenia zgodności z prawem, gospodarności i rzetelności tej działalności w zakresie zaspokajania praw osób oczekujących na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności oraz osób uprawnionych do lokalu, położonego w obrębie nieruchomości, znajdującej się w zarządzie spółdzielni mieszkaniowej.
3. Celem badania jest sprawdzenie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu oraz uchwał i regulaminów organów statutowych i zawartych umów oraz wskazywanie na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni i udzielanie organizacyjnej i instruktazowej pomocy w ich usuwaniu.
4. Nie może przeprowadzać badania osoba, która jest lub była zatrudniona w badanej spółdzielni lub pełniła funkcję w jej organach albo była jej członkiem w okresie ostatnich 10 lat, ani osoba, której małżonek, osoba pozostająca we wspólnym pożyciu, zstępny, wstępny lub członek rodzeństwa jest lub był zatrudniony w badanej spółdzielni lub pełnił funkcję w jej organach albo był jej członkiem w okresie ostatnich 10 lat.
5. Jeżeli wymaga tego rozmiar działalności spółdzielni, badanie może być przeprowadzane zespołowo.
6. Osoba przeprowadzająca badanie powinna zapoznać się z materiałami z ostatniego badania spółdzielni i jej ostatniej lustracji, a także z materiałami dotyczącymi toczących się spraw sądowych i spraw rozpoznawanych w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
7. Badanie przeprowadza się w siedzibie spółdzielni oraz w miejscu wykonywania jej zadań i godzinach jej pracy, a po uprzednim ustaleniu z zarządem spółdzielni także poza tymi godzinami. Jednakże osoba przeprowadzająca badanie ma prawo żądać przesłania jej kopii żądanych dokumentów do innego wskazanego przez nią miejsca.
8. Osoba, przeprowadzająca badanie w toku wykonywania czynności ma prawo:
 - dostępu do wszystkich pomieszczeń i urządzeń spółdzielni,
 - przeglądania wszystkich akt i dokumentów oraz sporządzania odpisów i wyciągów, w tym kopiowania w formie elektronicznej,

- sprawdzania stanu składników majątkowych spółdzielni oraz wnioskowania zarządzenia kontrolnych spisów rzeczowych składników majątkowych,
- występowania do organów spółdzielni o udzielenie pisemnych lub ustnych wyjaśnień, a także żądania pisemnych lub ustnych wyjaśnień od pracowników spółdzielni w zakresie spraw objętych badaniem.

9. W czasie badania zarząd spółdzielni obowiązany jest do zapewnienia osobie, przeprowadzającej badanie, możliwości wykonywania czynności oraz warunków technicznych do przeprowadzania badania, w szczególności odpowiedniego pomieszczenia do pracy, niezbędnych środków lokomocji, możliwości kopiowania dokumentów, pomocy przy sprawdzaniu stanu rzeczywistego składników majątkowych.

10. Osoba przeprowadzająca badanie sporządza protokół, który podpisuje ona oraz członkowie zarządu spółdzielni i doręcza po jednym egzemplarzu radzie nadzorczej, zarządowi spółdzielni, związkowi rewizyjnemu w którym spółdzielnia jest zrzeszona, a jeśli spółdzielnia nie jest zrzeszona w żadnym związku rewizyjnym – Krajowej Radzie Spółdzielczej.

11. Protokół badania powinien zawierać:
1). pełną nazwę spółdzielni, jej adres, NIP, regon, numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, numer telefonu i faksu
2). datę rozpoczęcia i zakończenia badania
3). imię i nazwisko osoby, przeprowadzającej badanie
4). wskazanie okresu objętego badaniem
5). ustalenia faktyczne, dowody na ich poparcie, w tym dane o sposobie badania poszczególnych zagadnień i ocenę ustalonego stanu faktycznego w zakresie zgodności z prawem, gospodarności i rzetelności działalności spółdzielni, a w razie stwierdzenia niezgodności z tymi standardami wskazanie jaka zasada została naruszona, jakie przyniosło to ujemne skutki i kto ponosi za to odpowiedzialność. W razie stwierdzenia nieprawidłowości, przyczyn i okoliczności ich powstania oraz ich skutków, a w szczególności spowodowania szkód i strat (również z tytułu nadzoru) należy pobrać od odpowiednich osób pisemne wyjaśnienia. O odmowie podpisania protokołu przez zarząd i jej przyczynach, osoba, przeprowadzająca badanie, zamieszcza w protokole stosowną informację.

12. Zarząd spółdzielni może wnieść, najpóźniej w terminie 14 dni od daty doręczenia mu protokołu badania, o sprostowanie tego protokołu. Osoba, przeprowadzająca badanie niezwłocznie zawiadamia zarząd spółdzielni o sprostowaniu lub odmowie sprostowania. W razie uwzględnienia wniosku odpis sprostowania doręcza się zarządowi, radzie nadzorczej, związkowi rewizyjnemu w którym spółdzielnia jest zrzeszona, a jeśli spółdzielnia nie jest zrzeszona w żadnym związku rewizyjnym – Krajowej Radzie Spółdzielczej.

13. Dokumenty i ich ewidencję osoba, przeprowadzająca badanie, sprawdza pod względem formalnym, rachunkowym i merytorycznym, a w

szczególności bada ich legalność, kompletność i rzetelność sporządzenia. W razie stwierdzenia nieprawidłowości, przyczyn i okoliczności ich powstania oraz ich skutków, a w szczególności spowodowania szkód i strat (również z tytułu nadzoru) należy pobrać od odpowiednich osób pisemne wyjaśnienia.

14. Przeprowadzający badanie obowiązany jest podać w protokole zastosowaną metodę badań oraz cechy badanych dokumentów (nazwa, data, numer, pozycja księgowa itp.). W przypadku badania wszystkich dowodów określonego rodzaju w danym okresie, wystarczy podać cechy pierwszego i ostatniego lub okres, za który je badano.

15. Osoba, przeprowadzająca badanie może wnioskować o komisyjne sprawdzenie stanu środków pieniężnych w kasie i innych składników majątkowych spółdzielni w obecności osoby odpowiedzialnej za sprawdzane składniki majątkowe, a w razie jej nieobecności – komisji powołanej przez zarząd.

16. Z czynności sprawdzenia stanu środków pieniężnych i innych składników majątkowych sporządza się oddzielne protokoły, które podpisują: osoba odpowiedzialna za dane składniki majątkowe oraz osoby obecne przy sprawdzaniu.

17. W razie ujawnienia w toku badania czynów noszących znamiona przestępstwa osoba, przeprowadzająca badanie obowiązana jest zabezpieczyć dowody świadczące o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, w sposób gwarantujący ich nienaruszalność. Z czynności zabezpieczenia dowodów sporządza się odrębny protokół.

18. Protokół ma moc dokumentu urzędowego.

19. Zarząd spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, związkowi rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, a jeżeli spółdzielnia nie jest zrzeszona w związku rewizyjnym – Krajowej Radzie Spółdzielczej, i walnemu zgromadzeniu (zebraniu przedstawicieli członków) informację o realizacji wniosków badania.

20. Opłata za przeprowadzenie badania wynosi 1 % funduszu zasobowego spółdzielni, jednak nie mniej niż 1000 zł, a jeśli wysokość tego funduszu przekracza 200.000 zł, opłata wynosi 2.000 zł + 0,05 % od kwoty funduszu zasobowego, stanowiącej nadwyżkę ponad 200.000 zł. Opłatę wnosi się przelewem na rachunek urzędu pomocniczego Ministra właściwego do spraw budownictwa. Opłata za przeprowadzenie badania stanowi dochód budżetu Państwa.

21. Pierwsze badanie obejmuje okres trzech lat kalendarzowych przed datą badania, jednakże w przypadku spółdzielni liczących mniej niż 1000 członków badanie obejmuje okres jednego roku kalendarzowego przed datą badania, a w przypadku spółdzielni liczących więcej niż 1000 członków, jednak nie więcej niż 10.000. – okres dwóch lat kalendarzowych przed datą

badania. Przy ustalaniu liczby członków spółdzielni na potrzeby ustalenia okresu, jaki obejmuje pierwsze badanie bierze się pod uwagę liczbę członków spółdzielni na dzień wejścia w życie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1
Skrytka pocztowa 16, Warszawa 1

tel. cent. (022) 596-43-00
tel./fax (022) 827-43-21, (022) 827-13-16, (022) 596-45-00

www.krs.com.pl

e-mail: krs@krs.com.pl

Warszawa, dnia 21 czerwca 2006 r.

**Pan
Lech Czapla
Zastępca Szefa
Kancelarii Sejmu
w.m.**

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L.dz.....
Data wpływu..... **27.06.2006**

W nawiązaniu do przekazanych przy piśmie z 9 czerwca 2006 r. PS – 96/06 poselskich projektów ustaw o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przedstawiamy następującą opinię.

Projekty ustaw proponują nowelizację przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z póź. zm.).

Należy mieć na uwadze, że grupa posłów złożyła w dniu 7 listopada 2005 roku w Trybunale Konstytucyjnym wniosek (sygnatura akt K 51/05) o stwierdzenie niezgodności z Konstytucją szeregu przepisów ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w brzmieniu nadanym jej nowelizacją uchwaloną 3 czerwca 2005 r.

Przekazane Marszałkowi Sejmu poselskie projekty zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych postulują nadanie nowego brzmienia tym samym przepisom, których treść dotychczasowa została zaskarżona do Trybunału Konstytucyjnego.

Orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego będzie miało istotny wpływ na rozwiązania proponowane w senackim projekcie zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Tym samym rozpoczęcie przez Sejm prac nad tymi poselskimi projektami ustaw powinno nastąpić dopiero po zajęciu stanowiska przez Trybunał Konstytucyjny.

Niezależnie od przedstawionego powyżej generalnego zastrzeżenia przedstawiamy uwagi do poszczególnych przepisów poselskich projektów ustaw:

I. Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przekazanego Marszałkowi Sejmu dnia 22 maja 2006 r przez grupę posłów na Sejm Rzeczypospolitej Klubu Parlamentarnego „Prawo i Sprawiedliwość”.

1. do art. 1 pkt. 1.

Należy wykreślić dodany do art. 3 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

UZASADNIENIE

Proponowane rozwiązanie, aczkolwiek nie można mu odmówić pewnych racji merytorycznych, to jednak może utrudnić a nawet uniemożliwić prawidłowe funkcjonowanie obligatoryjnych organów spółdzielni i w konsekwencji całej spółdzielni.

W sytuacji gdy w szeregu wypadkach zebrania grup członkowskich nie mogą odbyć się ze względu na brak frekwencji przyjęcie zasady corocznych wyborów przedstawicieli może spowodować niepełną reprezentację wszystkich członków spółdzielni w trakcie

obrad zebrania przedstawicieli. Coroczna wymiana przedstawicieli może bowiem w skutkach obrócić się przeciwko zasadzie demokracji pośredniej.

Dodać należy, że zarówno w działalności samorządowej jak i parlamentarnej obowiązuje zasada 4 – letniej kadencji.

W systemie prawa powszechnie obowiązującego nie ma ani jednego przypadku by ustawodawca ingerował w określanie kadencji organów podmiotów zaliczanych do sektora prywatnego np. spółki prawa handlowego, stowarzyszenia, fundacje.

Ograniczenie autonomii decyzyjnej w określaniu kadencji organów samorządowych tylko dla spółdzielni mieszkaniowych musi być uznane za naruszające Konstytucję RP.

2. do art. 1 pkt. 2.

Należy wykreślić dodany art. 3³

Zasadnicze zastrzeżenia budzi propozycja rozszerzenia administracyjnego nadzoru Ministra Budownictwa nad działalnością spółdzielni mieszkaniowych wraz z wyposażeniem Ministra w uprawnienia władczo – nakazowe.

Częstotliwość i skala nieprawidłowości w działalności spółdzielni mieszkaniowych nie są większe niż w innych podmiotach działających w sektorze mieszkaniowym ani w innych typach spółdzielni.

Ustanawianie tylko nad spółdzielniami mieszkaniowymi nadzoru administracyjnego o charakterze władczo – nakazowym jest niezgodne z konstytucyjną zasadą równego traktowania podmiotów.

Minister jako organ administracji rządowej wchodzi w skład Rady Ministrów.

Przepis art. 146 ust. 4 Konstytucji określa zakres uprawnień Rady Ministrów wymieniając poszczególne obszary jej działania. W tym przepisie trudno dopatrzeć się uprawnień do wkraczania w dziedzinę organizacji samorządnych, jakimi są spółdzielnie mieszkaniowe. Dlatego stworzenie szczególnych uprawnień w zakresie nadzoru dla Ministra wykracza poza kompetencje Rady Ministrów określone Konstytucją.

Przepis w ust. 7 przewiduje, że Minister właściwy do spraw budownictwa może wezwać spółdzielnię mieszkaniową do usunięcia stwierdzonych uchybień w wyznaczonym terminie. Projekt nie przesądza jednak, w jakiej formie prawnej może być wydany nakaz, jak również nie przewiduje środków odwoławczych od tego nakazu. Skoro jednak Minister jest organem administracji rządowej, to jego nakazy powinny mieć charakter decyzji administracyjnej, a każda decyzja administracyjna może być zaskarżona w przypisanym trybie. Stanowi o tym art. 78 Konstytucji, z którego wynika, że każda ze stron ma prawo do zaskarżenia orzeczeń i decyzji wydanych w pierwszej instancji. Wyjątki od tej zasady oraz tryb zaskarżania określa ustawa.

Dodać trzeba, że wszelkie oddziaływania na spółdzielnie mieszkaniowe jak również kontrola działań spółdzielni odbywa się w sferze prawa cywilnego a nie prawa administracyjnego.

Na tę okoliczność można przytoczyć wiele orzeczeń sądowych jak również jest to pogląd powszechnie przyjmowany przez doktrynę prawa.

Kontrola działania spółdzielni odbywać się więc powinna w drodze kierowania spraw do sądu powszechnego.

3. do art. 1 pkt. 5, 8

Proponujemy wykreślić pkt. 5 i 8.

UZASADNIENIE

Proponowane przepisy zawierają rozwiązania rażąco niekorzystne dla spółdzielni mieszkaniowych.

Zasadniczy sprzeciw budzi próba arbitralnego zadysponowania przez ustawodawcę majątkiem spółdzielni mieszkaniowych.

Proponowane zmiany rozliczeń finansowych z tytułu przekształcenia lokatorskich praw do mieszkań na własnościowe są populistyczną próbą uprzywilejowania 900 tys. członków zajmujących mieszkania na warunkach lokatorskich ze szkodą dla 2,6 mln członków, którzy spółdzielcze własnościowe prawa do lokali uzyskali pod rządami dotychczasowych przepisów.

Nowe przekształcenia praw lokatorskich na własnościowe miałyby być dokonywane bez obowiązku wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym według dotychczas obowiązujących zasad określonych ustawą, podczas gdy pod rządami dotychczasowych przepisów przekształcenia były dokonywane za odpłatnością rządu kilkunastu czy kilkudziesięciu tysięcy złotych.

Takie zróżnicowanie jest niezgodne z konstytucyjną zasadą równego traktowania obywateli.

Proponowane przepisy stanowią ingerencję w przysługujące spółdzielni mieszkaniowej prawo własności, polegające na takim jego ograniczeniu, które nie znajduje dostatecznego uzasadnienia Konstytucyjnego i nie spełnia Konstytucyjnych warunków dopuszczalności ograniczeń o tak daleko idącym zakresie, por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 29 maja 2001 r. sygn. akt K 5/01, w którym Trybunał uznał, że przepis art. 46 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiający przekształcenie prawa do lokalu za kwotę nie przekraczającą 3% wartości rynkowej lokalu jest niezgodny z Konstytucją.

Natomiast w wyroku z 20 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 42/02 Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że niezgodny z art. 32 Konstytucji jest art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tylko w takim zakresie, w jakim pomija możliwość uregulowania w statucie korzystniejszych dla członków spółdzielni mieszkaniowej zasad rozliczeń z tytułu nabycia własności lokalu. Trybunał Konstytucyjny nie zakwestionował warunków finansowych określonych w pozostałych punktach art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie znajduje więc uzasadnienia tak daleko idąca ingerencja w prawo własności spółdzielni mieszkaniowej polegająca na pozbawieniu spółdzielni wpływów na fundusz remontowy od części członków (ok. 1/3 ogółu), podczas gdy 2/3 członków przekształciło prawo lokatorskie na prawo własnościowe zgodnie ze statutem i ustawą i poniosło często znaczące wydatki na rzecz spółdzielni w tym na poprawę stanu zasobów (remonty) zajmowanych przez członków, którym przysługuje prawo lokatorskie.

4. do art. 1 pkt. 6 i pkt. 13

Proponowany w projekcie ustawy zakaz ustanawiania spółdzielczych własnościowych prawa do lokali nowobudowanych i z odzysku, a także w trybie przekształcania praw lokatorskich, który miałby obowiązywać dla lokali położonych w budynkach wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego po 31 grudnia 2007 r. jest niezrozumiałym ograniczaniem swobody wyboru przez obywateli formy prawnej korzystania z lokali.

Jest to arbitralna ingerencja ustawodawcy w sferę wolności obywatelskiej.

Należy wskazać, że Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniach z 29 maja 2001 r. sygn. akt K 5/01, z 30 marca 2004 r. sygn. akt K 32/03, z 20 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 42/02 oraz z 19 lipca 2005 r. sygn. akt SK 20/03, oceniając wielokrotnie naturę i charakter prawny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w żadnym z tych orzeczeń nie zakwestionował zasadniczych rozwiązań ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym możliwości ustanawiania przez spółdzielnie mieszkaniowe na rzecz członka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W orzeczeniu z 20 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 42/02 Trybunał Konstytucyjny stwierdził zgodność z Konstytucją art. 17¹ ust. 1, 2, 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych regulującego treść spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego. Trybunał Konstytucyjny uznał, że nie ma przesłanek, które by uzasadniały ograniczenie możliwości wyboru przez członka spółdzielni formy uprawnień do lokalu.

II. Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przekazanego Marszałkowi Sejmowi dnia 12 maja 2006 r. przez grupę posłów na Sejm Rzeczypospolitej Klubu Parlamentarnego „Platforma Obywatelska”.

1. do art. 1 pkt. 1a, pkt. 11, pkt. 16, pkt. 18, pkt. 36 oraz art. 3

Proponowany w projekcie ustawy zakaz ustanawiania spółdzielczych własnościowych prawa do lokali nowobudowanych i z odzysku, a także w trybie przekształcania praw lokatorskich jest niezrozumiałym ograniczaniem swobody wyboru przez obywateli formy prawnej korzystania z lokali.

Jest to arbitralna ingerencja ustawodawcy w sferę wolności obywatelskiej.

Należy wskazać, że Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniach z 29 maja 2001 r. sygn. akt K 5/01, z 30 marca 2004 r. sygn. akt K 32/03, z 20 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 42/02 oraz z 19 lipca 2005 r. sygn. akt SK 20/03, oceniając wielokrotnie naturę i charakter prawny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w żadnym z tych orzeczeń nie zakwestionował zasadniczych rozwiązań ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym możliwości ustanawiania przez spółdzielnie mieszkaniowe na rzecz członka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W orzeczeniu z 20 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 42/02 Trybunał Konstytucyjny stwierdził zgodność z Konstytucją art. 17¹ ust. 1, 2, 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych regulującego treść spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego. Trybunał Konstytucyjny uznał, że nie ma przesłanek, które by uzasadniały ograniczenie możliwości wyboru przez członka spółdzielni formy uprawnień do lokalu.

2. do art. 1 pkt. 3e, pkt. 4a.

należy wykreślić te punkty

UZASADNIENIE

Istotą spółdzielni mieszkaniowej jest zrzeszanie się osób zainteresowanych wspólnym działaniem na rzecz zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych. Nieodłączną cechą tej działalności jest stosowanie zasady solidaryzmu spółdzielczego.

W obecnym stanie prawnym planowanie działalności przez poszczególne spółdzielnie nie jest objęte regulacjami normatywnymi i każda spółdzielnia ma autonomię decyzyjną odnośnie metodologii i trybu opracowywania swoich planów, w tym również planów zarządzania nieruchomościami i wyboru organizacyjnej jednostki rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Określenie organizacyjnej jednostki rozliczania kosztów powinno rozstrzygać, czy koszty te będą rozliczane:

- odrębnie dla każdej nieruchomości lub budynku,
- według zespołów administracji (osiedli),
- jednolicie dla całości zasobów mieszkaniowych danej spółdzielni.

Decyzja o przyjęciu takiej lub innej organizacyjnej jednostki rozliczania kosztów powinna uwzględniać z jednej strony możliwości ewidencyjno-rozliczeniowe służb finansowo-księgowych spółdzielni, z drugiej zaś tworzyć czytelne motywacje dla zainteresowania użytkowników lokali wynikami gospodarki spółdzielni oraz dla troski o zasobami mieszkaniowymi.

Swoboda spółdzielni w określaniu organizacyjnych i fizycznych jednostek rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości podlega jednak istotnym ograniczeniom w stosunku do właścicieli lokali (tak będących jak i niebędących członkami spółdzielni) nie może być stosowana zasada solidaryzmu wewnątrzspółdzielczego tj. wspólnego rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania kilku czy kilkunastu nieruchomości, właściciele lokali w nieruchomościach wspólnych

muszą być obciążani kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Taka zasada solidaryzmu zbiorczego rozliczania kilku nieruchomości może być stosowana w stosunku do członków mających spółdzielcze prawa do lokali.

3. do art. 1 pkt. 5c, pkt. 12b, pkt. 22, pkt. 32 w zakresie dotyczącym wykreślenia przepisów ustawy dotyczących obowiązku członka uzupełnienia wkładu z tytułu poniesionych przez spółdzielnie nakładów na modernizację nieruchomości oraz spłaty przypadających na lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości.

UZASADNIENIE.

Proponowane zmiany mają stworzyć możliwość przenoszenia na członków spółdzielni własności lokali bez obowiązku uprzedniego pokrycia kosztów modernizacji budynku lub spłaty kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości.

Spłata tych kosztów miałaby się stawać wymagalną dopiero w przypadku rezygnacji z członkostwa osoby, na którą przeniesiona została własność lokalu.

Takie ujęcie może rodzić istotne trudności interpretacyjne odnośnie obowiązków właścicieli lokali zachowujących członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej.

Skreśleniu punktu 2 i 3 w ust. 1 art. 12, 17¹⁴ i art. 39 ust. 1 pkt. 1 powinno towarzyszyć ustanowienie przepisu określającego obowiązek ujmowania w treści aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu obowiązków właściciela lokalu:

- będącego członkiem spółdzielni – uczestnictwa w pokrywaniu kosztów modernizacji i remontów zrealizowanych przez spółdzielnię przed wyodrębnieniem własności lokalu,
- rezygnującego z członkostwa w spółdzielni – spłaty całości przypadających na dany lokal kosztów modernizacji oraz kredytów i pożyczek zaciągniętych na remont nieruchomości przed wyodrębnieniem własności lokalu.

Dotychczasowa treść tych przepisów znajduje zastosowanie w działalności spółdzielni mieszkaniowych oraz jest zgodna z przepisami ustawy Prawo budowlane, które precyzuje termin „przebudowa” oraz art. 31 ustawy o rachunkowości, który stanowi, iż wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na **przebudowie, rozbudowie, modernizacji** lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

W wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r sygn. akt k 42/02 Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 12 ust. 1 pkt. 2 i 3 oraz art. 17¹⁴ ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są zgodne z Konstytucją.

Protest budzą proponowane zmiany w zasadach rozliczeń z osobami wyodrębniającymi własność lokali z tytułu nakładów poniesionych przez spółdzielnie na ocieplenie budynków.

Spółdzielnie od lat realizują długofalowy program działań energooszczędnych w istniejących budynkach, finansowanych nie tylko z odpisów naliczanych w ramach comiesięcznych opłat za użytkowanie lokali, ale również ze środków stanowiących majątek wspólny spółdzielni, w tym ze środków wpłaconych przez członków, którzy przekształcili prawa do lokali według dotychczasowych zasad.

Projekt ustawy przewiduje zwolnienie osób wyodrębniających własność lokali z jakichkolwiek obowiązków zwrotu nakładów na docieplanie ich budynków, sfinansowanych z innych środków niż odpisy wpłacane przez te osoby w ramach opłat za użytkowanie lokali.

Przyjęcie takiej zasady oznaczałoby, że osoby zajmujące lokale w budynkach niedocieplonych będą musiały ponieść zwiększone obciążenia z tytułu dociepleń, tym bardziej, że spółdzielnie mają równocześnie utracić przychody z tytułu przekształcania praw lokatorskich na własnościowe.

4. do art. 1 pkt 8 – należy skreślić ten punkt

UZASADNIENIE

Uchylenie w art. 9 ust. 1 jest nieuzasadnione. Jeżeli tytuł Rozdziału 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, to treść art. 9 nie może abstrahować od charakteru prawnego tego uprawnienia jak również nie może kolidować z późniejszymi regulacjami dotyczącymi wygaśnięcia tego prawa, podobnie jak również z ustępem 2 tego artykułu czy art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z zasad prawidłowej legislacji wynika bowiem, że aby prawo wygasło, to musi być wcześniej ustanowione a o formie jego ustanowienia i jego konsekwencji stanowi proponowany do uchylenia art. 9 ust. 1 ustawy.

5. do art. 1 pkt. 12, pkt. 35

Proponujemy wykreślić pkt. 12 i 35.

UZASADNIENIE

Proponowane przepisy zawierają rozwiązania rażąco niekorzystne dla spółdzielni mieszkaniowych.

Zasadniczy sprzeciw budzi próba arbitralnego zadysponowania przez ustawodawcę majątkiem spółdzielni mieszkaniowych.

Proponowane zmiany rozliczeń finansowych z tytułu przekształcenia lokatorskich praw do mieszkań na własnościowe są populistyczną próbą uprzywilejowania 900 tys.

członków zajmujących mieszkania na warunkach lokatorskich ze szkodą dla 2,6 mln członków, którzy spółdzielcze własnościowe prawa do lokali uzyskali pod rządami dotychczasowych przepisów.

Nowe przekształcenia praw lokatorskich na własnościowe miałyby być dokonywane bez obowiązku wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym według dotychczas obowiązujących zasad określonych ustawą, podczas gdy pod rządami dotychczasowych przepisów przekształcenia były dokonywane za odpłatnością rzędu kilkunastu czy kilkudziesięciu tysięcy złotych.

Takie zróżnicowanie jest niezgodne z konstytucyjną zasadą równego traktowania obywateli.

Proponowane przepisy stanowią ingerencję w przysługujące spółdzielni mieszkaniowej prawo własności, polegające na takim jego ograniczeniu, które nie znajduje dostatecznego uzasadnienia Konstytucyjnego i nie spełnia Konstytucyjnych warunków dopuszczalności ograniczeń o tak daleko idącym zakresie, por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 29 maja 2001 r. sygn akt K 5/01, w którym Trybunał uznał, że przepis art. 46 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiający przekształcenie prawa do lokalu za kwotę nie przekraczającą 3% wartości rynkowej lokalu jest niezgodny z Konstytucją.

Natomiast w wyroku z 20 kwietnia 2005 r. sygn akt K 42/02 Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że niezgodny z art. 32 Konstytucji jest art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tylko w takim zakresie, w jakim pomija możliwość uregulowania w statucie korzystniejszych dla członków spółdzielni mieszkaniowej zasad rozliczeń z tytułu nabycia własności lokalu. Trybunał Konstytucyjny nie zakwestionował warunków finansowych określonych w pozostałych punktach art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie znajduje więc uzasadnienia tak daleko idąca ingerencja w prawo własności spółdzielni mieszkaniowej polegająca na pozbawieniu spółdzielni wpływów na fundusz remontowy od części członków (ok. 1/3 ogółu), podczas gdy 2/3 członków przekształciło prawo lokatorskie na prawo własnościowe zgodnie ze statutem i ustawą i poniosło często znaczące wydatki na rzecz spółdzielni w tym na poprawę stanu zasobów (remonty) zajmowanych przez członków, którym przysługuje prawo lokatorskie.

6. do art. 1 pkt 33
należy wykreślić ten punkt

UZASADNIENIE

Nie ma żadnego uzasadnienia przemawiającego za uchynieniem przepisów art. 40, 41, 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które nakładają na spółdzielnie bezwzględny obowiązek wykonania szeregu czynności mających doprowadzić do przeniesienia własności lokali na rzecz osób uprawnionych w istniejących zasobach mieszkaniowych.

Uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości jest podstawą do sporządzenia aktu notarialnego przeniesienia własności. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy wymaga uregulowania stanu prawnego gruntu, na których zostały posadowione budynki stanowiące własność spółdzielni, a następnie dokonanie ewentualnego podziału, rozgraniczenia lub połączenia nieruchomości.

Uchylenie tych przepisów pozbawia osoby uprawnione do przeniesienia własności możliwości wnoszenia uwag dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności przez spółdzielnię.

Zgodnie z art. 40 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia obowiązana jest wyodrębnić nieruchomości pozostające jej mieniem, a w szczególności nieruchomości zabudowane sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanych z funkcjonowaniem budynków lub osiedli (np. grupowe węzły ciepłone, hydrofornie osiedlowe, parkingi, ciągi komunikacyjne, tereny rekreacyjne).

**PRZEWODNICZĄCY
ZGROMADZENIA OGÓLNEGO
KRAJOWEJ RADY SPÓŁDZIELCZEJ**

dr Jerzy Jankowski