



Warszawa, dnia 12 marca 2008r.

Minister Infrastruktury

WPLmm-053-99/2008/814

**Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej**

Odpowiadając na oświadczenie Pana Senatora Stanisława Jurcewicza Nr BPS/DSK-043-158/08 w sprawie możliwości zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uprzejmie informuję, co następuje.

Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873), zwana dalej nowelą, powstała w oparciu o pięć projektów ustaw o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: trzy poselskie (druki sejmowe nr 339, 767 i 768), projekt senacki (druk sejmowy nr 602) oraz projekt rządowy (druk sejmowy nr 766). Druki te są dostępne na stronie internetowej Sejmu.

W stanowiskach rządu do projektów poselskich i senackiego sformułowane zostały opinie i zastrzeżenia dotyczące najważniejszych z proponowanych zmian przepisów.

Chciałbym również podkreślić, że przedstawiciele Ministra Transportu i Budownictwa a następnie Ministra Budownictwa uczestniczący w pracach w Sejmie i w Senacie jako reprezentanci strony rządowej wielokrotnie wyrażali opinie, zastrzeżenia i uwagi, które tylko w niewielkim stopniu zostały uwzględnione w uchwalonej ustawie.

Przechodząc do zapytania wyrażonego w oświadczeniu Pana Senatora, *co do oceny sytuacji prawnej w zakresie sprzedaży mieszkań za przysłowiową złotówkę, a także zwrotu poniesionych kosztów dla członków, którzy wykupili mieszkania po 2001r. i czy w ministerstwie trwają jakiegokolwiek prace nad zmianą przepisów ustawy o spółdzielniach*

mieszkaniowych w tym zakresie uprzejmie informuję Pana Marszałka, że grupa posłów na Sejm RP VI kadencji, wnioskiem z dnia 14 listopada 2007r. zwróciła się do Trybunału Konstytucyjnego o stwierdzenie niezgodności z Konstytucją RP niektórych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy nowelizującej.

Poza tym, w dniu 10 stycznia br. z wnioskiem o stwierdzenie niezgodności z Konstytucją niektórych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 12 ww. ustawy nowelizującej, wystąpił Rzecznik Praw Obywatelskich.

Nawiązując natomiast do kwestii rozliczeń pomiędzy spółdzielniami, a osobami które nabyły własność lokalu przed dniem 31 lipca 2007r. uprzejmie wyjaśniam, że stosownie do treści art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, istnieje jedynie możliwość zrekompensowania wydatków poniesionych na przekształcenie dokonane po dniu 23 kwietnia 2001r.

Informuję Pana Marszałka, że w dacie wejścia w życie ustawy nowelizującej, tj. w dniu 31 lipca 2007r., liczba członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania wynosiła ok. 936 tys. Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz odrębną własność lokali posiadało natomiast ok. 2,6 mln osób, z czego art. 6 ust. 2 odnosi się do ok. 300 tys. osób, którym ustanowione zostały prawa między dniem 24 kwietnia 2001 r. a 30 lipca 2007 r.

Zakładając teoretycznie uzyskiwanie zgody walnych zgromadzeń na zastosowanie art. 6 ust. 2, statystycznie zwolnionych z wpłat na fundusz remontowy zostanie średnio ok. 11% posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub odrębnej własności lokali. Utrzymanie dotychczasowego poziomu wpłat na fundusz remontowy wymagać będzie zwiększenia obciążeń grupy użytkowników, obejmującej prawie 90% ogółu. W praktyce oznacza to podwyższenie wpłat na fundusz remontowy o ok. 10% w stosunku do wpłat dotychczasowych od 2,6 mln użytkowników lokali.

Postulowane w korespondencji zlikwidowanie cezury czasowej i objęcie możliwością zwolnienia z wpłat osób, które uzyskały spółdzielcze własnościowe prawa do lokali również przed dniem 24 kwietnia 2001 r. spowoduje zdecydowaną zmianę sytuacji.

Ewentualna zgoda walnego zgromadzenia wpłynie na to, że zwolniona z wpłat na fundusz remontowy będzie znacznie liczniejsza grupa, która w skali kraju wyniesie ok. 2,6 mln osób. Zwiększone kwoty wpłat na fundusz remontowy, przez kilkanaście i więcej lat, musiałyby wnosić grupa ok. 0,9 mln członków, którzy do dnia 31 lipca 2007r. posiadali spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Utrzymanie dotychczasowego poziomu wpłat na fundusz remontowy wymagać będzie wtedy prawie 3-krotnego zwiększenia obciążeń.

Taka zmiana art. 6 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (...) byłaby zatem rozwiązaniem jeszcze bardziej niesprawiedliwym i sprzecznym z podstawowymi zasadami spółdzielczości, w tym zasadą równych praw i obowiązków członków spółdzielni oraz solidaryzmem spółdzielczym. Nie wyeliminowałoby to bezzasadnego zantagonizowania społeczności członków spółdzielni mieszkaniowych, jakie ma miejsce.

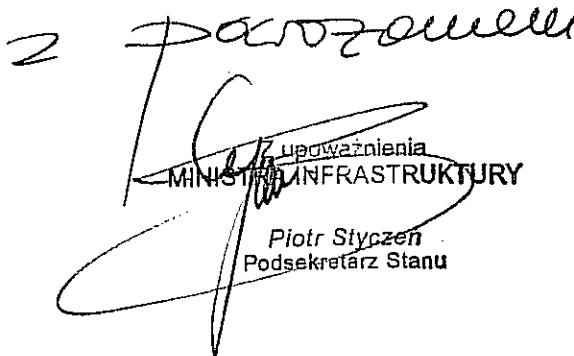
Informuję jednakże, iż biorąc zaś pod uwagę kontrowersyjność przepisu oraz to, że w praktyce walne zgromadzenia zdecydowanej większości spółdzielni mieszkaniowych odmawiają zgody na zwolnienia, o których mowa w ust. 2, celowym wydaje się rozważenie ewentualnego uchylenia tego przepisu.

Informuję nadto Pana Marszałka, że w resorcie infrastruktury trwają konsultacje ze środowiskami spółdzielczymi w celu przygotowania nowelizacji ustawy dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.).

Wyjaśniam, że kierunek prac legislacyjnych nad kolejną zmianą w/w ustawy będzie uzależniony m. in. od treści orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego wydanego w oparciu o złożone przez grupę posłów oraz Rzecznika Praw Obywatelskich wnioski.

Jednocześnie informuję Pana Marszałka, że planowane jest posiedzenie Komisji Infrastruktury, na którym Komisja zamierza ocenić funkcjonowanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem ostatniej nowelizacji ustawy oraz ewentualną potrzebę i kierunek jej zmiany.

z parozawili



upoważnienia
MINISTRA INFRASTRUKTURY
Piotr Styczeń
Podsekretarz Stanu

Do wiadomości:

- 1) Departament Spraw Parlamentarnych w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów
- 2) Sekretariat Ministra