



Warszawa, dnia 12 czerwca 2009 r.

DL-P-II-4162-5/09

dot.: BPS/KU-034/561/2/09

Pan
Piotr Zientarski
Przewodniczący
Komisji Ustawodawczej
Senat Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Przewodniczący,

W odpowiedzi na pismo z dnia 3 czerwca 2009 r. w sprawie projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 561) przedstawiam następujące stanowisko.

Przedmiotowy projekt ustawy stanowić ma realizację zaleceń zawartych w uzasadnieniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 maja 2006 r. (sygn. akt K 33/05). Wyrokiem tym Trybunał orzekł, że art. 8a ust. 7 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) jest niezgodny z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Zakwestionowany przepis wyłączał zastosowanie regulacji zawartych w art. 8a ust. 1-6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dotyczących zasad wprowadzania przez właściciela lokalu podwyżek czynszu i innych opłat za używanie lokalu) do opłat za używanie lokalu, do ponoszenia których są obowiązani członkowie spółdzielni mieszkaniowych oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Projektowana zmiana przewiduje nadanie nowego brzmienia art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.) - wprowadzając obowiązek zawiadamiania przez spółdzielnię osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, jak również właścicieli lokali o zmianie wysokości opłat co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W obecnym stanie prawnym termin ten wynosi 14 dni, przy czym zawiadomienie winno być dokonane nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Ministerstwo Sprawiedliwości, w zakresie swojej właściwości, nie zgłasza uwag do propozycji zmian zawartych w projekcie.

Jedynie na marginesie można zauważyć, że zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu - w zakresie praw i obowiązków ich właścicieli oraz zarządu nieruchomością wspólną - stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.), niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni. Natomiast zgodnie z art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

Wobec faktu, że ustawa o własności lokali nie wprowadza żadnych terminów do zawiadamiania o wysokości podwyżek opłat obciążających właścicieli lokali, uznać należy, że regulacja zawarta w projekcie miałaby zastosowanie do właścicieli lokali uzyskanych od spółdzielni jedynie do momentu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w danej nieruchomości lub budynku, względnie do podjęcia przez większość właścicieli uchwały, o której mowa w art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Natomiast odnosząc się do kwestii oceny skutków finansowych wejścia w życie projektowanej regulacji wskazać należy, że zagadnienia z zakresu wspierania mieszkalnictwa, których dotyczy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, należą - zgodnie z art. 9a ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz. U. z 2007 r.

Nr 65, poz. 437, z późn. zm.) – do działu budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa. Działem tym kieruje Minister Infrastruktury.

Wobec powyższego uznać należy, że Minister Sprawiedliwości nie jest organem właściwym do dokonywania oceny skutków regulacji obejmujących zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z poważaniem,

Z upoważnienia
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI
[Podpis]
(*gor Działuk*)
PODSEKRETARZ STANU