



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

KANCELARIA SENATU
Kancelaria Ogólna

13.08.2009

Wpł. Nr dz. *WU/365* ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax (0-22) 827-69-31
tel./fax (0-22) 827-29-87

Lustracja
tel./fax (0-22) 828-65-73

Nr konta
BGK III Oddział w Warszawie
47 1130 1062 8000
0000 0000 3307
NIP 625-001-10-07

623/2009

Warszawa dnia 4.08.2009r.

**Senat
Rzeczypospolitej Polskiej
Komisja Ustawodawcza
ul. Wiejska 6
00-902 Warszawa**

W nawiązaniu do przesłanego pisma BPS/KU-034/613/09 i załączonego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 613) Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przedstawia następującą opinię.

Dostrzegamy zasadność inicjatywy ustawodawczej uwzględniającej orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 grudnia 2005r stwierdzającego niezgodność art.44 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z Konstytucją.

Należy mieć na uwadze, że przedstawiona propozycja nowelizacji art. 44 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie rozstrzyga jednoznacznie kogo mają obciążać koszty związane z realizacją przepisu wyrażonego w nowym ust. 2¹ i 3² a więc w sytuacji, gdy wierzyciel zażąda od spółdzielni ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia w odpowiednim terminie.

Widzimy potrzebę uzupełnienia brzmienia art. 44 o dwa nowe ustępy.

Ust. 4¹

„W przypadku ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasła nie stosuje się art. 6 ust. 4 i 5.”

Uzasadnienie.

W obecnym stanie prawnym zmiana umowy kredytu polegająca na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki wymaga pisemnej zgody większości członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami uprawnionych z tytułu spółdzielczych praw w nieruchomości na potrzeby której został przeznaczony kredyt (art. 6 ust. 4 i 5).

Pojawia się pytanie czy zmiana sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez zastosowanie zastępczej formy zabezpieczenia np. gwarancji bankowej, ubezpieczenia kredytu wymaga zgody większości członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami uprawnionych z tytułu spółdzielczych praw w nieruchomości na potrzeby, które został przeznaczony kredyt, czy taka zgoda nie jest wymagana.

Ust. 4²

„Jeśli spółdzielnia ustanawia dodatkowe zabezpieczenie kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasta, to koszty z tym związane spółdzielnia rozlicza na członków spółdzielni i osoby niebędące członkami spółdzielni posiadających prawa do lokali w nieruchomości, na potrzeby której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu, a jeżeli nie jest możliwe ustalenie nieruchomości, to na ogół członków i osób niebędących członkami spółdzielni uprawnionych z tytułu spółdzielczych praw.”

Uzasadnienie:

Dodatkowe formy zastępcze zabezpieczenia kredytu (gwarancja bankowa, ubezpieczenie kredytu) zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasta wiążą się z kosztami realizacji zastępczego zabezpieczenia. Koszty te musi ponieść spółdzielnia tj. członkowie spółdzielni i osoby niebędące członkami, którym przysługują prawa do lokali w nieruchomości na potrzeby, której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu. Jeśli okaże się niemożliwe ustalenie nieruchomości na potrzeby, której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu pojawi się wątpliwość kogo spółdzielnia obowiązana jest obciążyć.

Obecnie żaden przepis ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie stwarza możliwości obciążenia takimi kosztami członków i osób niebędących członkami uprawnionych z tytułu spółdzielczych praw.

Zgodnie z art. 4 ust. 6³ usm opłaty pobierane od członków i osób niebędących członkami, o których mowa w ust. 1-2 i 4 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

Prezes Zarządu
J. Jankowski
Jerzy Jankowski

Ust. 4²

„Jeśli spółdzielnia ustanawia dodatkowe zabezpieczenie kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasła, to koszty z tym związane spółdzielnia rozlicza na członków spółdzielni i osoby niebędące członkami spółdzielni posiadających prawa do lokali w nieruchomości, na potrzeby której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu, a jeżeli nie jest możliwe ustalenie nieruchomości, to na ogół członków i osób niebędących członkami spółdzielni uprawnionych z tytułu spółdzielczych praw.”

Uzasadnienie.

Dodatkowe formy zastępcze zabezpieczenia kredytu (gwarancja bankowa, ubezpieczenie kredytu) zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasła wiążą się z kosztami realizacji zastępczego zabezpieczenia. Koszty te musi ponieść spółdzielnia tj. członkowie spółdzielni i osoby niebędące członkami, którym przysługują prawa do lokali w nieruchomości na potrzeby, której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu. Jeśli okaże się niemożliwe ustalenie nieruchomości na potrzeby, której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu pojawi się wątpliwość kogo spółdzielnia obowiązana jest obciążyć.

Obecnie żaden przepis ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie stwarza możliwości obciążenia takimi kosztami członków i osób niebędących członkami uprawnionych z tytułu spółdzielczych praw.

Zgodnie z art. 4 ust. 6³ usm opłaty pobierane od członków i osób niebędących członkami, o których mowa w ust. 1-2 i 4 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

Prezes Zarządu
J. Jankowski
Jerzy Jankowski