# ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www. zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07



GABINET MARSZAŁKA SENATU
wpłynęło dn. 10.04.2017r.
nr 1750 podpis


365/2017

Warszawa dnia 4 kwietnia 2017r.


Przewodniczący Komisji Ustawodawczej
Podpis
SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 13.04.2017 zał.
nr 2177 podpis


Pan
Stanisław Karczewski
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Ul. Wiejska 6
00-902 Warszawa

W związku ze skierowaniem do Pana Marszałka projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, druk senacki 450, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przedstawia uwagi i propozycje.

Zaproponowane w projekcie rozwiązanie jest niekonstytucyjne. Niezgodność z Konstytucją orzekł Trybunał Konstytucyjny w wyrokach, które projektodawca przywołuje w uzasadnieniu projektu. Zaproponowana regulacja oznacza wtórną niekonstytucyjność.[i]

W ocenie Trybunału Konstytucyjnego, na tle sprawy o sygn. P 17/10, odpowiedni zakres obowiązków finansowych najemców, którzy pozostawali w stosunku najmu mieszkania zakładowego już w chwili jego nieodpłatnego przejęcia, może nawiązywać do nakładów, jakie poniosła spółdzielnia mieszkaniowa po przejęciu lokalu zakładowego. W sytuacji uznania za niewystarczające zwrotu nakładów koniecznych poniesionych przez spółdzielnię mieszkaniową na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal (zob. wyrok Trybunału o sygn. K 64/07), w grę może wchodzić także zwrot nakładów użytecznych. Rzecz jasna, realizację takiego roszczenia można uzależnić od spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu.
**Ustawodawca może przewidzieć także inne zasady rozliczeń najemców ze spółdzielniami mieszkaniowymi. Na przykład system oparty na udzielaniu „bonifikat" procentowych w stosunku do wartości rynkowej lokalu za każdy rok jego najmu przez osoby, które pozostawały w stosunku najmu mieszkania zakładowego już w chwili jego nieodpłatnego przejęcia."**
**Trybunał zwrócił uwagę, że** „Spółdzielnie mieszkaniowe powinny mieć możliwość oddziaływania na ustalenie świadczenia pieniężnego przysługującego w zamian za utraconą własność (por. orzeczenie TK sygn. K 33/00)" oraz ze „**Ustawodawca nie powinien tworzyć sytuacji, gdy na status prawny określonej rzeczy z założenia większy wpływ ma inna osoba, dysponująca tylko pochodnymi uprawnieniami do korzystania z rzeczy (w tym przypadku najemca), niż jej właściciel (por. sygn. K 33/00). Prawidłowe funkcjonowanie własności zakłada konieczność stworzenia podstaw swoistego zaufania i pewności tego prawa. Jeżeli własność, nabytą na podstawie prawa ustanowionego przez demokratycznie legitymowanego ustawodawcę, można łatwo odebrać właścicielowi, pozbawiając go dodatkowo wpływu na warunki, na jakich utrata własności następuje, to prawo własności nie może spełniać swojej konstytucyjnej funkcji."**

Mając na uwadze wyroki Trybunału Konstytucyjnego i aspekty społeczne Związek proponuje następujące brzmienie art. 48 usm.
W art. 48

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, będącego przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym

przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego wpłaty;

1) różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu, w przypadku gdy spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

$1^1$). Wartość rynkową lokalu pomniejsza się o wartość sfinansowanych **przez najemcę** nakładów podnoszących wartość lokalu.

$1^2$) Różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej podlega zmniejszeniu o ..... % w stosunku do wartości rynkowej lokalu, za każdy rok najmu lokalu od chwili jego nieodpłatnego przejęcia przez spółdzielnię.

$1^3$) Walne zgromadzenie spółdzielni może podjąć uchwałę wprowadzającą korzystniejsze, dla najemcy wnioskującego o przeniesienie własności lokalu, zasady rozliczeń niż określone w ust. $1^2$.

$1^4$) Wpływy uzyskane przez spółdzielnię z tego tytułu powinny zapewniać nie mniej niż 10% wartości rynkowej lokalu. Koszt określenia wartości rynkowej lokalu obciąża najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

2) Wpłaty kwoty określonej przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu wynikającej ze zwaloryzowanej według wartości rynkowej ceny nabycia budynku, w przypadku gdy spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

1. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 48 ust. 1 pkt 1), ust. $1^2$ ,ust. 1 pkt 2) w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567 z późn. zm.), podlegają zaliczeniu na poczet kwot, o których mowa w ust.1 pkt $1^4$ , 2.

2. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet kwot, o których mowa w art. 48 ust. 1 pkt 1), ust. $1^2$ ,ust. 1 pkt 2) , waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski