



SENAT RP

ZAPIS STENOGRAFICZNY

Wspólne posiedzenie
Komisji Ustawodawczej (341.)
oraz Komisji Gospodarki Narodowej (204.)
w dniu 16 grudnia 2014 r.

VIII kadencja

Porządek obrad:

1. Pierwsze czytanie projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (cd.) (druk senacki nr 761).

(Początek posiedzenia o godzinie 17 minut 00)

(Posiedzeniu przewodniczy przewodniczący Komisji Ustawodawczej Piotr Zientarski)

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Wybiła godzina 17.00, więc rozpoczynamy wspólne posiedzenie Komisji Gospodarki Narodowej oraz Komisji Ustawodawczej.

Przedmiotem naszego posiedzenia jest kontynuacja pierwszego czytania projektu ustawy o zmianie stawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Szanowni Państwo, cały czas jesteśmy w trakcie konsultacji. Przypominam, pierwsze posiedzenie komisji, na którym przedstawiono może nie rozbieżne, ale w każdym razie na pewno nietożsame stanowiska dwóch organów samorządu spółdzielczego – związku rewizyjnego i rady naczelnej spółdzielni mieszkaniowych. Prosiłiśmy o wspólne stanowisko i takie stanowisko otrzymaliśmy.

W wyniku współpracy naszego Biura Legislacyjnego, także mojej osoby jako przedstawiciela wnioskodawców oraz właśnie przedstawicieli tych organów samorządu spółdzielczego zostały przygotowane dwie poprawki.

Jako że one odwołują się do unormowań w innych przepisach, bardzo bym prosił panią mecenas w szczególności o przedstawienie różnicy między pierwotnym projektem a zmianami.

Bardzo serdecznie proszę.

Starszy Legislator w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu Iwona Kozera-Rytel:

Dziękuję bardzo, Panie Przewodniczący.

Wysokie Komisje! Szanowni Państwo!

Jeżeli chodzi o poprawkę, to ma ona na celu zmianę zakresu odesłania do ustawy o własności lokali. Uwzględnia ona uwagi czy też postulaty spółdzielni mieszkaniowych i zakłada wyłączenie pewnych czynności, zawartych w katalogu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, i włączenie ich do kompetencji spółdzielni mieszkaniowej.

Może wymienię, o jakie czynności tutaj chodzi. To byłoby: ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej, to jest pkt 1 ust. 3 w art. 22; przyjęcie rocznego planu gospodarczego; ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu; wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16; ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących za-

ówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną; pkt 10 – określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Czyli chodzi tutaj o kwestie finansowe.

Inne kwestie, które są najistotniejsze z punktu widzenia współwłaścicieli i dotyczą nieruchomości wspólnej, to: zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, pkt 4 w ust. 3 art. 22; udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego; udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej; dokonanie podziału nieruchomości wspólnej; nabycie nieruchomości; udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych. Jeśli chodzi o czynności, które teraz wymieniałam, pozostanie przepis w brzmieniu zaproponowanym w projekcie pierwotnym. Do tych czynności znajdą zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli chodzi o tryb podejmowania decyzji i, co najistotniejsze, możliwość zaskarzania takich uchwał do sądu. Jeżeli...

Przewodniczący Piotr Zientarski:

To znaczy, głosowanie zgodnie z udziałami. Chodzi o to, żeby nie było takiej sytuacji, która jest niejako kanwą tej inicjatywy i która często blokuje spółdzielnie. Mianowicie, żeby nie było potrzeby uzyskania zgody każdego właściciela, podczas gdy na przykład nie ma ustalonego spadkobiercy. Często było tak, że nie było wiadomo, od kogo tę zgodę uzyskać, i to wszystko kompletnie blokowało. Teraz proponujemy, ażeby tego rodzaju istotne kwestie związane z udziałami były rozstrzygane w spółdzielni na podstawie zgody większości zainteresowanych osób. I oczywiście będzie możliwość zaskarżenia.

Chciałbym, żeby pani potwierdziła, że również ta część dotycząca spraw wyłącznie finansowych spółdzielni i jej funkcjonowania jest oczywiście pod kontrolą spółdzielni i że w tych sprawach też jest możliwość zaskarżenia. Bardzo proszę o wyjaśnienie tej kwestii...

Starszy Legislator w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu Iwona Kozera-Rytel:

Ta kwestia jest uregulowana w art. 4...

(Przewodniczący Piotr Zientarski: ...po prostu po to, żebyśmy mieli świadomość.)

...w ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym również właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. To jest ten przepis.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Czyli mogą kwestionować, ale nie ma potrzeby głosowania. Chodzi o to, że zarząd sam będzie podejmował decyzję. Oczywiście będzie możliwość jej zaskarżenia.

Ale poprosiłbym jeszcze panią mecenas, żeby poinformowała o kwestiach związanych z rozstrzygnięciem właśnie w sprawie tej ustawy przez Trybunał Konstytucyjny.

Proszę bardzo.

Starszy Legislator w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu Iwona Kozera-Rytel:

W dniu dzisiejszym Trybunał Konstytucyjny zajął się przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które zostały zaskarżone przez grupę posłów – w szczególności zaskarżony został właśnie art. 27, który jest przedmiotem nowelizacji.

(Przewodniczący Piotr Zientarski: Który jest przedmiotem nowelizacji.)

W związku z tym, że wczoraj wpłynęło do Trybunału stanowisko Sejmu, które jest rozległe, liczy około osiemdziesięciu stron, odroczył rozprawę do połowy stycznia. W tej chwili nie pamiętam dokładnie, czy do piętnastego, czy do szesnastego... Tak? Piętnastego? Potwierdza pani. Do 15 stycznia. Wówczas zapadnie rozstrzygnięcie.

Celowe zatem wydaje się wstrzymanie prac właśnie ze względu na to, że być może Trybunał, rozstrzygając sprawę, da nam jakieś wskazówki w zakresie interpretacji

art. 27 w związku z innymi przepisami. Być może dostaniemy też jakieś inne wskazówki, jak w alternatywny sposób rozwiązać tę kwestię, jeśli nie przez odesłanie do ustawy o własności lokali.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.

Pan senator Stanisław Jurcewicz.

Senator Stanisław Jurcewicz:

Dziękuję bardzo.

Panowie Przewodniczący, w związku z wypowiedzią pani mecenas proponuję odroczyć posiedzenie w tej sprawie ze względów, o których była przed chwilą mowa. To po pierwsze.

A po drugie, wpłynęło na pana ręce pismo od ministra finansów. Zacytuję istotny, według mnie, fragment: „Zatem Minister Infrastruktury i Rozwoju jest właściwy do sporządzenia opinii w przedmiocie rozwiązań zaproponowanych w projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”.

Te dwa argumenty, na które się powołałem, związane z wypowiedzią pani mecenas i pismem ministra finansów, iż to nie ten resort powinien wyrazić szczegółową opinię, wnoszę o...

(Przewodniczący Piotr Zientarski: Ale my mamy opinię ministra infrastruktury.)

Ale ja zacytowałem pismo.

Wnoszę, abyśmy odroczyli procedowanie do momentu, kiedy Trybunał zajmie ostateczne stanowisko. Teraz nie wydaje się to celowe.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Czy ktoś z państwa senatorów ma odmienne zdanie?

Rozumiem, że istnieje potrzeba odroczenia w celu chociażby nawet pogłębienia... W tej chwili bowiem jest taka sytuacja, że poprawka w sposób istotny modyfikuje inicjatywę i uzasadnienie przedłożenia wymaga korekty, a więc trzeba ją przygotować.

Jak rozumiem, jest zgoda na odroczenie.

W związku z tym zamykam posiedzenie Komisji Ustawodawczej i Komisji Gospodarki Narodowej.

Posiedzenie zostanie wyznaczone po ogłoszeniu przez Trybunał Konstytucyjny orzeczenia.

Dziękuję bardzo.

(Koniec posiedzenia o godzinie 17 minut 10)

Kancelaria Senatu

Opracowanie:

Biuro Prac Senackich, Dział Stenogramów

Druk i łamanie: Biuro Informatyki, Dział Edycji i Poligrafii