



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
fax 22 596-43-27

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

1425/2014

Warszawa 14.11.2014r.

Pan Piotr Zientarski
Przewodniczący
Komisji Ustawodawczej

Senat
Rzeczypospolitej Polskiej
Ul. Wiejska 6
00-902 Warszawa

W nawiązaniu do pisma BPS/KU-034/761/11/14 z dnia 7.11.2014r. (druk senacki 761) Związek Rewizyjny przedstawia następujące uwagi do rozwiązań zaproponowanych w projekcie zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Związek Rewizyjny proponuje następującą treść zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

Ustawa z dnia

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Art. 1. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r. poz. 1222) w art. 27 dodaje się ust. 2¹ w brzmieniu;

2¹ „Wykonując zarząd powierzony nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność spółdzielni, spółdzielnia jest uprawniona do składania oświadczeń o posiadanych prawie dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane bez potrzeby uzyskania zgody właścicieli lokali. W przypadku działań budowlanych powodujących zmiany w stanie przedmiotowym odrębnej własności lokali oświadczenie spółdzielni wymaga zgody większości współwłaścicieli nieruchomości wspólnej.”

Jeśli zarządca nieruchomości - spółdzielnia zamierza prowadzić roboty budowlane, które nie wiążą się ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej, to stroną przed właściwym organem w postępowaniu związanym z realizacją robót budowlanych - jest zarządca nieruchomości, czyli spółdzielnia mieszkaniowa i nie jest wymagana zgoda właścicieli lokali.

W sytuacji, gdy zarządca nieruchomości- spółdzielnia mieszkaniowa, zamierza prowadzić roboty budowlane, które spowodują zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, to konieczne jest uzyskanie przez spółdzielnię zgody większości właścicieli lokali na realizację budowy i na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Z art. 27 ust. 2 obowiązującej usm wynika, iż wykonywanie zarządu stanowi obowiązek spółdzielni, do zarządzania przez spółdzielnię mają więc zastosowanie procedury spółdzielcze, a spółdzielnia ma zapewnić sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną, podejmować decyzje związane z zarządem. Tym samym spółdzielnia jest uprawniona do reprezentowania właścicieli lokali na zewnątrz bez względu na członkostwo w spółdzielni właścicieli lokali.

Odrębna własność lokalu nierozdzielnie związana jest ze współwłasnością nieruchomości wspólnej. Stąd ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych stworzyła w art. 27 ust. 2 efektywny mechanizm zarządzania nieruchomością wspólną przez spółdzielnię mieszkaniową. Jednocześnie został wyłączony reżim zarządzania przewidziany w ustawie o własności lokali. Sąd Najwyższy w uchwale z 27.03.2014r. sygn. akt III CZP 122/13 zajął stanowisko, że spółdzielnia mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Istotą systemu zarządu uregulowanego w art. 27 ust. 2 usm jest sprawowanie na podstawie ustawy przez spółdzielnię zarządu nieruchomością wspólną jako zarządu powierzonego. Wyłączony został reżim zarządzania wynikający z przepisów ustawy o własności lokali a tym samym wyłączony reżim zarządzania mieszanym ustawowo-umownym. Wyłączenie stosowania przepisów ustawy o własności lokali jest w spółdzielniach mieszkaniowych zrozumiałe, gdyż w innym przypadku dochodziłoby do stosowania dwóch systemów dotyczących zarządzania tą samą nieruchomością tj. systemu właściwego dla spółdzielni i systemu właściwego dla wspólnoty. Jest oczywiste, że taka sytuacja byłaby źródłem trudności w zarządzaniu nieruchomością wspólną. O kolizji reżimów zarządzania wynikających z ustawy o własności lokali i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z 26.11.2008r. III CZP 100/08.

Zarządzanie nieruchomością wspólną (stanowiącą współwłasność spółdzielni) przez spółdzielnię mieszkaniową, czyli podejmowanie czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości należy do organów spółdzielni ustawowo i statutowo uprawnionych. Zarządzanie nieruchomością wspólną obejmuje podejmowanie wszelkich decyzji, dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących nieruchomości, koniecznych lub potrzebnych w toku gospodarowania rzeczą, w warunkach zwykłych jak i nadzwyczajnych (utrzymanie, zabezpieczenie i eksploatacja rzeczy).

Na spółdzielni jako zarządcy spoczywają obowiązki w zakresie eksploatacji i utrzymania oraz remontu budynku. Obowiązki te spółdzielnia wykonuje wyłącznie wtedy, gdy spółdzielnia może samodzielnie dokonywać czynności zwykłego zarządu jak i czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Proponowana regulacja (druk senacki 761) nakłada na spółdzielnie obowiązki jednocześnie uniemożliwiając im podejmowanie decyzji, zastrzegając, że decyzje w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd należą do właścicieli lokali. Projekt nie bierze pod uwagę np. tego że zgodnie z art. 46 § 1 pkt 1 prawa spółdzielczego do zakresu działalności rady nadzorczej spółdzielni należy uchwalanie planu gospodarczego nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię, w tym planu remontów. Jeśli decyzja w sprawie uchwalenia planu gospodarczego miałaby należeć do właścicieli lokali (według projektu-druk 761), to faktycznie wystąpią dwa reżimy zarządzania, jeden z ustawy o własności lokali, drugi z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Który w takiej sytuacji system zarządzania będzie obowiązujący? Prowadzić to będzie do sytuacji, w której na ten sam temat, dwa różne gremia będą podejmować różne decyzje.

Rozwiązanie to prowadzi do wniosku, że propozycja przedstawiona w projekcie druk 761 wprowadza dualizm w wykonywaniu zarządu nieruchomością wspólną, prowadzi do chaosu w zarządzaniu, sparaliżowania zarządzania nieruchomością a także do

wyeliminowania spółdzielczego systemu zarządzania nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni.

Projektodawca w uzasadnieniu do projektu ustawy str. 4 słusznie zwraca uwagę, że Sąd Najwyższy w uchwale z 27.03.2014r III CZP 122/13 podkreśla, że z art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika, iż wykonywanie zarządu stanowi obowiązek spółdzielni. Zbyt szerokie rozumienie podstaw wygaśnięcia tego obowiązku może prowadzić do sytuacji, w której żaden podmiot nie jest zobowiązany do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną. To zaś byłoby nie do pogodzenia z gospodarczą funkcją nieruchomości wspólnej, która musi być stale zdalna do użytku w celu zapewnienia współwłaścicielom normalnego korzystania z lokali. Przepis art. 27 ust. 2 usm w rozumieniu przyjętym przez Sąd Najwyższy nie tylko umożliwia sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną, ale również ma znaczenie gwarancyjne dla właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, gdyż pozwala im oczekiwać, że w odniesieniu do nieruchomości wspólnej będą podejmowane czynności zarządu. Wskazuje się ponadto, że prawa właścicieli są w dostateczny sposób chronione regulacją zawartą w art. 24¹ oraz w art. 4 ust. 8 usm.

Trzeba mieć również na uwadze, że działalność spółdzielni mieszkaniowej w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie i nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków jest obligatoryjną działalnością gospodarczą spółdzielni (art. 1 ust. 3 usm). Działalność w zakresie zarządzania mieniem spółdzielni i mieniem członków oraz osób niebędących członkami, którzy nabyli własność na podstawie usm, często jest jedyną działalnością prowadzoną przez niektóre spółdzielnie mieszkaniowe, zwłaszcza takie, które nie prowadzą działalności w zakresie nowych inwestycji.

Propozycja eliminowania spółdzielczego systemu zarządzania nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni nie znajduje jakiegokolwiek uzasadnienia.

PRZES ZARZĄDU



Jerzy Jankowski