



KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA
NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.com.pl, http://www.krs.com.pl
tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00, tel./fax +48 22/827-43-21

KANCELARIA SENATU
Kancelaria Ogólna

21.06.2021

nr RPW 13408/2021 P
Tomasz Grodzki
(podpis)

Warszawa, 14 czerwca 2021 r.



03980200475005
RPW/13408/2021 P
2021-06-21

Sz. Pan

Tomasz Grodzki

Marszałek Senatu RP

Senat RP

ul. Wiejska 6/8

00-902 Warszawa

Tomasz.Grodzki@senat.gov.pl

Dot. druku senackiego X Kadencji: 413

Szanowny Panie Marszałku!

Działając w imieniu Krajowej Rady Spółdzielczej jako naczelnego organu samorządu spółdzielczego (dalej jako: KRS), na podstawie art. 259 § 2 pkt. 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r., poz. 648 tj.), zgodnie z którym do zadań KRS należy inicjowanie i opiniowanie aktów prawnych dotyczących spółdzielczości i mających dla niej istotne znaczenie, przedstawiam poniżej uwagi KRS do projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Druk Senacki nr: 413):

- 1) *1) w art. 3 w ust. 1: a) pkt. 1 otrzymuje brzmienie: „1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w tym również taka osoba, która otrzymała przydział spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu położonego na nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami albo w wypadku, gdy spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni, lub następca prawny osoby, która otrzymała taki przydział;”, b) pkt. 2 otrzymuje brzmienie: „2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym również taka osoba,*

która otrzymała przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego na nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami albo w wypadku, gdy spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni, lub następca prawny osoby, która otrzymała taki przydział;"

– w opinii KRS proponowane rozwiązanie należy ocenić częściowo negatywnie. Rozwiązanie to co prawda przyznaje takim osobom członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej jednak nie rozwiązuje kompleksowo problemu statusu prawnego budynków spółdzielczych posadowionych na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym. Sąd Najwyższy stwierdził w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, że "Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia". Uchwała ta, z jednej strony w pełni prawidłowa i nawiązująca do obowiązującej w polskim prawie zasady superficies solo cedit (art. 48 Kodeksu cywilnego), z drugiej jednak strony wywołuje negatywne skutki społeczne przez to, że uniemożliwia zakładanie ksiąg wieczystych i w konsekwencji zaciąganie kredytów hipotecznych przez osoby, które nabyły spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w budynkach znajdujących się na gruntach, do których spółdzielniom mieszkaniowym nie przysługuje prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego. Z tego powodu niezbędne jest pilne uchwalenie ustawy regulującej status prawny lokali lokatorskich i własnościowych w rozważanej sytuacji oraz skutecznie rozwiązującej zagadnienie braku tytułu prawnego spółdzielni mieszkaniowej do gruntu, czemu niniejszy projekt ustawy w ogóle nie czyni zadość. Niezrozumiałe jest dlaczego projektodawca pomija instytucje znane prawu polskiemu. Przemilczenie jest instytucją znaną w polskim prawie, która rozwiązałaby ten problem. Została ona zastosowana w szczególności w art. 34 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13. poz. 87 ze zm.), w którym *expressis verbis* wspomniano o przedawnieniu (zasiedzeniu). Należy ponadto podkreślić, że ostateczne rozwiązanie problemu praw spółdzielni mieszkaniowych do gruntów jest obowiązkiem ustawodawcy. Główną przyczyną braku regulacji stanu prawnego gruntów w Warszawie oraz w innych miastach jest nierealizowanie przez

jednostki samorządu terytorialnego i Skarb Państwa ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych oraz ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, na podstawie których jednostki samorządu terytorialnego zobowiązane są ustanowić prawo wieczystego użytkowania, jeżeli spółdzielnie do dnia 31 grudnia 1996 r. wniosły wnioski o ustanowienie wieczystego użytkowania. Pomimo złożenia tych wniosków miasta w wielu przypadkach zastrajają się roszczeniami byłych właścicieli i nie realizują ww. ustawy. Jeśli spółdzielnia wniosła do sądu sprawę o ustanowienie wieczystego użytkowania, Sądy każdorazowo przy pojawieniu się osób z roszczeniami zawieszają sprawy sądowe na wiele lat.

- 2) 2) *art. 8¹ otrzymuje brzmienie: „Art. 8¹. 1. Każdemu członkowi spółdzielni przysługuje prawo kontroli działalności jej organów. Członek spółdzielni ma prawo, w tym również przy wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość, otrzymania odpisu statutu i regulaminów, kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Wykonywanie tego prawa może polegać także na samodzielnym skopiowaniu przez członka udostępnionych mu dokumentów. 2. Koszty wydania tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, przy czym nie mogą one obejmować wynagrodzenia za czas poświęcony na odszukanie i przygotowanie dokumentu do udostępnienia. 3. Spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi stronę internetową i zamieszcza także na tej stronie, w miejscach wydzielonych na komunikację z członkami, wymagane przez prawo lub statut ogłoszenia pochodzące od spółdzielni, a także teksty (skany) regulaminów, uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi i faktur dotyczących tych umów. Teksty tych dokumentów zamieszcza się na stronie internetowej niezwłocznie po ich sporządzeniu i umożliwia każdemu członkowi nieodpłatny dostęp do nich. 4. Spółdzielnia nie może odmówić członkowi dostępu do dokumentów, o których mowa w ust. 1-3, w szczególności z powodu obawy, że naruszałoby to prawa osób trzecich lub obawy, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi*

spółdzielni szkodę. W razie obawy, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni szkodę, spółdzielnia składa w terminie 14 dni od dnia wystąpienia przez członka o udostępnienie dokumentów wniosek do sądu rejestrowego o wydanie rozstrzygnięcia w sprawie odmowy dostępu do dokumentów, załączając do wniosku dowody uzasadniające odmowę. Odmowę udostępnienia może uzasadniać jedynie bardzo wysokie prawdopodobieństwo tego, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do złożenia wniosku do sądu rejestrowego spółdzielnia nie może odmówić członkowi dostępu do dokumentów. 5. Przepisy ust. 1-4 stosuje się również do właściciela lokalu w nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie ustawy.”;

- w opinii KRS proponowane rozwiązanie należy ocenić negatywnie. W projekcie ustawy pojawiło się de facto i de iure wyłączenie stosowania, tylko w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych, przepisu art. 18 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Pod pojęciem umów zawieranych z osobami trzecimi należy rozumieć m.in. wszelkie umowy, która spółdzielnia zawiera z firmami zewnętrznymi (np. wykonawcami inwestycji, firmami świadczącymi usługi na rzecz spółdzielni), a także umowy o pracę. Natomiast za brak udostępnienia takich umów, grozić będzie odpowiedzialność karna, albowiem zgodnie z przepisem art. 27³ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że spółdzielnia nie udostępnia członkowi spółdzielni mieszkaniowej odpisów i kopii dokumentów podlega karze grzywny. Wprowadzenie rozwiązania, zgodnie z którym spółdzielnia mieszkaniowa będzie mogła odmówić udostępnienia takich umów jedynie, gdy zaistnieje „bardzo wysokie prawdopodobieństwo” doprowadzi do udostępniania umów osobom, które swoim działaniem mogą wyrządzić członkom spółdzielni mieszkaniowej szkodę, gdyż spółdzielnia na etapie powzięcia „uzasadnionej obawy” będzie karana za brak

wykazania proponowanej projektem instytucji „bardzo wysokiego prawdopodobieństwa”. Za przykład można wskazać sytuację, w której na walnym zgromadzeniu jeden z członków zażądał od Prezesa Spółdzielni informacji, jakie w najbliższym czasie spółdzielnia planuje kupić nieruchomości pod inwestycje. Jak dowiedział się o które działki chodzi, nabył je i zaproponował odsprzedaż za dużo wyższą kwotę. Oznacza to, że nikt nie będzie chciał zawierać umów ze spółdzielniami mieszkaniowymi, skoro np. deweloper albo zarządca nieruchomości konkurujący ze spółdzielnią mieszkaniową będzie mógł zwrócić się do jakiegokolwiek członka spółdzielni o wydobycie ze spółdzielni wszystkich umów, które zawarła ona osobami trzecimi i poznać stawki, w oparciu o które świadczone są usługi na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, wreszcie doprowadzi to do paraliżu w realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe przetargach. Jeżeli zmiana ta wejdzie w życie oznaczać to będzie, że tylko spółdzielnie mieszkaniowe, jako jedyny podmiot gospodarczy w kraju, zostaną faktycznie pozbawione tajemnicy przedsiębiorstwa, które jest niezbędna dla niezakłóconego funkcjonowania spółdzielni jako podmiotu prywatnego. Tak samo należy ocenić negatywnie rozwiązanie, zgodnie z którym spółdzielnie mieszkaniowe, dla których prowadzenie strony internetowej jest zbyt dużym obciążeniem finansowym albo sami członkowie, z uwagi na ryzyko naruszenia tajemnicy prawnie chronionych nie zamierzają tych informacji udostępniać na swojej stronie internetowej zmuszeni będą taką stroną internetową prowadzić i publikować na stronie internetowej dokumenty stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa. W dodatku proponowana zmiana nie zakłada nawet zabezpieczenia tych informacji przed dostępem osób nieuprawnionych, które nie są członkami spółdzielni mieszkaniowej. Ponadto nawet w przypadku stworzenia specjalnego systemu do logowania na stronie internetowej nie trudno wyobrazić sobie wycieku danych. Taki system nie stanowi bowiem żadnego zabezpieczenia. Hasło do logowania może bowiem np. zostać przekazane osobie nieuprawnionej, możliwe są także ataki hakerskie. Propozycja ta prowadzić będzie więc również naruszenia tajemnic prawnie chronionych, w tym RODO, nie wspominając o skutkach ekonomicznych takiej zmiany dla spółdzielni mieszkaniowych. Trudno również znaleźć uzasadnienie dla udostępniania ww. dokumentacji właścicielom lokali, którzy nie są członkami spółdzielni mieszkaniowej. Stanowi to zaprzeczenie idei członkostwa oraz narusza prawa korporacyjne członków. Nadanie ustawowych uprawnień właścicielowi lokalu niebędącego członkiem spółdzielni do otrzymywania statutu, regulaminów i innych dokumentów określonych

w przepisie, tylko z tego tytułu, że zgodnie z treścią przepisu art. 4 ust. 4 u.s.m. ma obowiązek uiszczania opłat jest niczym nie uzasadnionym przekroczeniem uprawnień wynikających bezpośrednio z członkostwa. Statut spółdzielni zgodnie z obowiązującym orzecznictwem jest umową cywilną między członkami a spółdzielnią (vide: uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z 15.10.1985 r. sygn. akt III CZP 40/85 oraz wyroku SN z 20.11.2002 r. sygn. akt V CKN 1474/00). Projekt przewiduje również, że koszty wydania dokumentów (z wyjątkiem statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów), nie mogą obejmować wynagrodzenia za czas poświęcony na odszukanie i przygotowanie dokumentu do udostępnienia. Warto tutaj wskazać, że obecne regulacje zabezpieczają właśnie członków spółdzielni mieszkaniowych przed sytuacją, w której poszczególne jednostki mogłyby paraliżować prace administracji spółdzielni, ergo proponowane rozwiązanie doprowadzi w konsekwencji do obciążenia pozostałych członków kosztami pracy administracji (np. konieczność dokonania anonimizacji dokumentów, z uwagi na RODO), zatrudnienia dodatkowych osób, gdy znajdą się członkowie, którzy celowo będą generować takie koszty po stronie spółdzielni mieszkaniowej. Spółdzielnie mieszkaniowe jako podmioty drugiej kategorii staną się jedynie słupem informacyjnym dla łowców informacji prywatnych i biznesowym, w sytuacji w której np. w art. 78 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych stanowi, że opłatę od wniosku o wydanie kopii dokumentu, znajdującego się w aktach sprawy, pobiera się w kwocie 20 zł za każde rozpoczęte 20 stron wydanej kopii. Jak wykazano powyższa propozycja narusza podstawowe standardy państwa prawa, w którym tajemnica przedsiębiorstwa stanowi warunek sine qua non prowadzenia działalności przez podmioty prawa prywatnego, w tym spółdzielnie każdej branży. Spółdzielnie mieszkaniowe, niezależnie od wykazanych zagrożeń będą również dyskryminowane nie tylko względem innych branż spółdzielczych, ale przede wszystkim względem innych podmiotów prywatnych jak spółki prawa handlowego, np. deweloperzy. Projekt ustawy ewidentnie więc narusza konstytucyjną zasadę równości wobec prawa oraz zasadę niedyskryminacji. Zgodnie bowiem z przepisem art. 32 Konstytucji RP wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny.

3) 3) w art. 8² ust. 4 otrzymuje brzmienie: „4. Kadencja zarządu i rady nadzorczej nie

może trwać dłużej niż 4 lata.”;

5) po art. 8³ dodaje się art. 8⁴ i 8⁵ w brzmieniu: „Art. 8⁴ . 1. Jeżeli liczba członków spółdzielni przekroczy 500, prezesa zarządu, członków zarządu oraz członków rady nadzorczej wybiera się w wyborach tajnych, bezpośrednich, wyznaczanych na dzień wolny od pracy, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. 2. W wypadku określonym w ust. 1 statut powinien określać: 1) tryb i termin zarządzania wyborów, przy czym wybory członków danego organu powinny się odbyć nie później niż przed końcem kadencji danego organu; 2) sposób zawiadamiania członków o terminie wyborów zapewniający zawiadomienie wszystkich członków; 3) skład, tryb wyboru i odwoływania członków spółdzielczej komisji wyborczej oraz zakres jej działania, obejmujący w szczególności informowanie o kandydatach oraz przeprowadzenie głosowania i podanie jego wyników do wiadomości członków; 4) zasady tworzenia, tryb i zakres działania obwodowych komisji wyborczych, przy uwzględnieniu, że członkowie tych komisji są powoływani przez spółdzielczą komisję wyborczą; 5) zasady tworzenia, tryb i zakres działania komitetów wyborczych, obejmujące w szczególności zgłaszanie kandydatów na prezesa zarządu, członków zarządu i członków rady nadzorczej oraz tryb rejestrowania komitetów wyborczych;

6) szczegółowy tryb przeprowadzania głosowania, z uwzględnieniem, że odbywa się ono w lokalu wyborczym, między godziną 8.00 a 20.00, z wykorzystaniem kart wyborczych, których wzór określa spółdzielcza komisja wyborcza. 3. Spółdzielcza komisja wyborcza jest najwyższym organem wyborczym w spółdzielni właściwym w sprawach przeprowadzania wyborów, o których mowa w ust. 1. Do zakresu działania spółdzielczej komisji wyborczej należy w szczególności zarządzanie wyborów, o których mowa w ust. 1. 4. Kadencja spółdzielczej komisji wyborczej wynosi 2 lata. 5. Członkowie spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie ustawy, są uprawnieni do wyboru jednego członka spółdzielczej komisji wyborczej. Uchwała o wyborze członka spółdzielczej komisji wyborczej zapada bezwzględną większością głosów osób uprawnionych w danej nieruchomości, przy czym każdej osobie uprawnionej przysługuje jeden głos. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu, z uprawnienia, o którym mowa w zdaniach poprzedzających, może skorzystać tylko w odniesieniu do jednego przysługującego mu prawa do lokalu. 6. Każdy członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości, może zwołać zebranie w celu podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 5. Uchwała może być podjęta w każdym czasie, przy czym wywiera skutki prawne dopiero z upływem kadencji dotychczasowej spółdzielczej komisji wyborczej. 7. Uchwała o wyborze członka spółdzielczej komisji wyborczej wymaga podpisu wszystkich członków spółdzielni biorących udział w jej podjęciu ze wskazaniem imienia, nazwiska oraz daty urodzenia. W wypadku gdy w podjęciu uchwały brała udział osoba nieuprawniona, uchwała jest ważna, jeżeli po pominięciu głosu oddanego przez tę osobę w podjęciu uchwały brała udział wymagana liczba członków. 8. Uchwałę o wyborze członka spółdzielczej komisji wyborczej doręcza się radzie nadzorczej. 9. Jeżeli statut określa maksymalną liczbę członków spółdzielczej komisji wyborczej, a liczba osób wybranych na podstawie uchwał, o których mowa w ust. 7, jest większa, rada nadzorcza przeprowadza losowanie członków spółdzielczej komisji wyborczej spośród osób wybranych na podstawie tych uchwał. W czasie losowania mają prawo być obecne i obserwować jego przebieg osoby wybrane na podstawie uchwał, o których mowa w ust. 7. O losowaniu zawiadamia się pisemnie osoby, o których mowa w zdaniach poprzedzających, z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem. 10. Przy stosowaniu niniejszego artykułu na równi z członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, traktuje się członka, któremu przysługuje ekspektatywa własności, lub członka, któremu przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. 11. Uchwały, o których mowa w ust. 7, które zostały doręczone radzie nadzorczej, udostępnia się członkom spółdzielni na takich zasadach, jak uchwały organów spółdzielni. 12. Z dniem następującym po upływie kadencji dotychczasowej spółdzielczej komisji wyborczej członkami spółdzielczej komisji wyborczej stają się z mocy prawa osoby wybrane na mocy uchwał, o których mowa w ust. 7, z zastrzeżeniem ust. 9. W tym ostatnim wypadku członkami spółdzielczej komisji wyborczej stają się osoby wyłonione w drodze losowania. W wypadku gdy do dnia upływu kadencji dotychczasowej spółdzielczej komisji wyborczej liczba członków spółdzielczej komisji wyborczej wybranych na kolejną kadencję w trybie ust. 5-8 jest mniejsza niż określona w statucie, rada nadzorcza w drodze uchwały podjętej w terminie 7 dni od upływu kadencji dotychczasowej spółdzielczej komisji wyborczej wybiera spośród dotychczasowych członków tej komisji, a razie potrzeby także spośród innych członków spółdzielni pozostałych członków spółdzielczej komisji

wyborczej w celu uzupełnienia składu komisji. Rada nadzorcza wydaje członkom spółdzielczej komisji wyborczej odpowiednie zaświadczenie. 13. Członek spółdzielczej komisji wyborczej może być odwołany przed upływem kadencji; przepisy ustępów 5-8 i 10-11 stosuje się odpowiednio. W razie odwołania członka komisji, na jego miejsce wybiera się niezwłocznie inną osobę. Uchwała o odwołaniu członka komisji staje się skuteczna, z chwilą doręczenia radzie nadzorczej uchwały o wyborze nowego członka tej komisji. Nowo wybrany członek komisji pełni swoją funkcję do końca kadencji spółdzielczej komisji wyborczej. 14. W wypadku śmierci członka spółdzielczej komisji wyborczej lub utraty przez niego zdolności do czynności prawnych na jego miejsce wybiera się inną osobę. Wybór nowego członka komisji powinien nastąpić w ciągu 30 dni od śmierci dotychczasowego członka spółdzielczej komisji wyborczej lub utraty przez niego zdolności do czynności prawnych. W razie niepodjęcia w tym terminie uchwały w trybie ust. 5-8, wyboru nowego członka dokonuje rada nadzorcza w drodze uchwały podjętej w terminie 7 dni od dnia upływu terminu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, spośród członków spółdzielni. Nowo wybrany członek komisji pełni swoją funkcję do końca kadencji spółdzielczej komisji wyborczej. 15. W celu ułatwienia głosowania mogą być tworzone obwodowe komisje wyborcze. Obwodowa komisja wyborcza przeprowadza głosowanie oraz ustala wyniki głosowania w danym obwodzie. W wypadku przysługiwania członkowi praw do lokali znajdujących się w kilku obwodach głosowania członek może zostać zaliczony tylko do jednego obwodu. 16. W celu zgłaszania kandydatów na prezesa zarządu, członków zarządu i członków rady nadzorczej mogą być tworzone komitety wyborcze. W wyborach członków zarządu i rady nadzorczej mogą brać udział wyłącznie kandydaci zgłoszeni przez komitety wyborcze zarejestrowane przez spółdzielczą komisję wyborczą. 17. W celu wyboru członków zarządu i członków rady nadzorczej tworzy się okręgi wyborcze. W danym okręgu wyborczym wybiera się część członków danego organu. Spółdzielcza komisja wyborcza w drodze uchwały tworzy okręgi wyborcze oraz określa zasady zaliczania członków spółdzielni do poszczególnych okręgów wyborczych. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych okręgów wyborczych. W wypadku przysługiwania członkowi praw do lokali znajdujących się w kilku okręgach wyborczych członek może zostać zaliczony tylko do jednego okręgu wyborczego. 18. Członkiem spółdzielczej komisji wyborczej oraz obwodowej komisji wyborczej nie może być osoba będąca członkiem zarządu, członkiem rady nadzorczej, prokurentem lub likwidatorem

jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten stosuje się także do innych osób, o ile podlegają członkowi zarządu, likwidatorowi lub głównemu księgowemu. 19. Zarząd zapewnia techniczno-materialne warunki pracy spółdzielczej komisji wyborczej oraz obwodowych komisji wyborczych. 20. Spółdzielcza komisja właściwa w chwili zarządzenia wyborów pozostaje właściwa do zakończenia tych wyborów. W takim wypadku kadencja spółdzielczej komisji wyborczej upływa z dniem podania wyników głosowania do wiadomości członków. 21. W wypadku, gdy liczba członków spółdzielni przekroczy 500, zarząd spółdzielni zawiadamia w ciągu miesiąca od dnia przekroczenia tej liczby pisemnie wszystkich członków spółdzielni o możliwości wyboru przez nich członków spółdzielczej komisji wyborczej. Zarząd spółdzielni jest w takim wypadku zobowiązany w terminie miesiąca od dnia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektu uchwały o zmianie statutu dostosowującej statut do przepisów ust. 1-20. Pierwsze wybory członków zarządu oraz rady nadzorczej w trybie określonym w ust. 1-20 powinny się odbyć w ciągu 6 miesięcy od dnia, w którym liczba członków spółdzielni przekroczyła 500. 22. W wypadku, o którym mowa w ust. 21, członkowie spółdzielni mogą wybrać członków spółdzielczej komisji wyborczej na zasadach określonych w ust. 5-8 w ciągu dwóch miesięcy od rejestracji zmiany statutu, o której mowa w ust. 21. Po upływie tego okresu w wypadku niewyłonienia wymaganej statutem liczby członków komisji, uzupełnienia składu komisji dokonuje w drodze uchwały rada nadzorcza wybierając osoby spośród członków spółdzielni. Rada nadzorcza podejmuje uchwałę, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, w terminie 7 dni od upływu terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym. W wypadku wyłonienia większej liczby osób niż określona statutem przeprowadza się losowanie na zasadach określonych w ust. 9;

Art. 3. 1. Spółdzielnie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy dokonają zmian swoich statutów dostosowujących ich postanowienia do przepisów niniejszej ustawy nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. 2. Zarząd spółdzielni, o której mowa w art. 84 ustawy zmienianej w art. 1 niniejszej ustawy, jest zobowiązany w terminie miesiąca od dnia wejścia w życie ustawy do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektu uchwały o zmianie statutu dostosowującej statut do art. 8⁴ ustawy zmienianej

w art. 1 niniejszej ustawy. Pierwsze wybory członków zarządu oraz rady nadzorczej w trybie określonym w art. 8⁴ ustawy zmienianej w art. 1 powinny się odbyć w ciągu 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

- **w opinii KRS proponowane rozwiązanie należy ocenić negatywnie** albowiem projekt ustawy zakłada, że członkowie zarządu i rady nadzorczej mają być wybierani w wyborach bezpośrednich oraz, że we wszystkich spółdzielniach mieszkaniowych w terminie 6 miesięcy mają zostać przeprowadzone ponowne wybory do tych organów, niezależnie od już trwających kadencji (w dodatku pod rygorem odpowiedzialności karnej), co stanowi oczywiste naruszenie podstawowych zasad demokratycznego państwa prawnego. Jak stwierdził Trybunał w wyroku z 26 maja 1998 r. (sygn. K. 17/98, OTK ZU nr 4/1998, poz. 48), ewentualne zmiany długości kadencji powinny wywoływać skutki pro futuro. Z istoty kadencyjności wynika, że długość kadencji nie powinna być modyfikowana w odniesieniu do organu urzędującego. Spółdzielcy, wybierając określony skład rady nadzorczej, udzielają mu jednocześnie pełnomocnictw o określonej przez prawo treści i określonym czasie „ważności” (por. A. Ławniczak, M. Masternak-Kubiak, Zasada kadencyjności Sejmu – wybrane problemy, Przegląd Sejmowy 2002, s. 19). Czas trwania kadencji, uprzednio określony przez odpowiednie regulacje normatywne, gwarantuje również stabilizację składu personalnego rady nadzorczej w ramach kadencji (por. orzeczenie TK z 23 kwietnia 1996 r., sygn. K. 29/95, OTK ZU nr 2/1996, poz. 10), co zapewnia swobodę jej działania stanowiącą emanację wolności zrzeszania się (art. 58 ust. 1 Konstytucji).” W uzasadnieniu projektu ustawy wskazano, że zmiana na celu doprowadzenie do sytuacji, w której głównym celem zarządów spółdzielni mieszkaniowych ma być „zabieganie o przychylność członków”, a więc nie rzetelne zarządzanie w interesie członków, ale właśnie permanentne prowadzenie kampanii wyborczych, które doprowadzą do sytuacji, w której ten kandydat który będzie posiadał więcej środków finansowych na kampanie będzie przejmował władzę w spółdzielni, ergo rozwiązanie to będzie miało charakter ewidentnie korupcyjny, doprowadzi do przejęcia spółdzielni mieszkaniowych przez polityków. Zgodnie natomiast z aktualnie obowiązującym przepisem art. 49 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje, stosownie do postanowień statutu, rada lub walne zgromadzenie. Rozwiązanie to stanowi więc przejaw samorządności i autonomii spółdzielczej oraz

kontynuację rozwiązania, które zawarte było w pierwszej w Europie polskiej ustawie o spółdzielniach, która do dnia dzisiejszego podawana na Świecie za wzór dobrego prawa spółdzielczego. W art. 33 ustawy z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach zawarto normę, zgodnie z którą sposób wyboru zarządu określa właśnie statut. Tym samym już 100 lat temu rozwiązanie to było uznawane za przejaw samorządności i autonomii spółdzielczej. To członkowie spółdzielni, przyjmując statut, powinni bowiem decydować czy kompetencję tę przekazać do Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia. Propozycja ta ma więc na celu likwidację spółdzielczości mieszkaniowej, co potwierdza również uzasadnienie projektu. Tak samo kadencyjność powinna zostać pozostawiona decyzji samych członków spółdzielni, którzy mogą teraz na mocy statutu taką kadencyjność wprowadzić. Wymaga również podkreślenia, że corocznie na walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej podejmowana jest uchwała w sprawie udzielenia członkom zarządu absolutorium (vide: art. 38 § 1 pkt 2 ustawy – Prawo spółdzielcze). W przypadku braku uzyskania absolutorium na tym samym walnym zgromadzeniu może zostać przegłosowana uchwała o odwołaniu poszczególnych członków zarządu. Tym samym narzucenie kadencyjności z mocy ustawy w odniesieniu do członków zarządu należy uznać za bezcelowe i ograniczające samorządność spółdzielczą członków.

- 4) *4) w art. 8³ dodaje się ustępy 14-16 w brzmieniu: „14. Na żądanie członka zarząd lub rada nadzorcza umożliwi uczestnictwo w walnym zgromadzeniu także przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Żądanie zapewnienia możliwości uczestnictwa w walnym zgromadzeniu w sposób opisany w zdaniu poprzedzającym należy zgłosić nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. 15. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków uczestniczących przez oddanie głosu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. 16. Rozwiązania, o których mowa w ust. 14–15, stosuje się w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz. U. z 2020 r. poz. 1845, 2112 i 2401 oraz z 2021 r. poz. 159, 180 i 255).”;*

- w opinii KRS proponowane rozwiązanie należy ocenić negatywnie albowiem projektodawca całkowicie pomija, że na mocy art. 15 pkt 1 ustawy z 16.04.2020 r. o

szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U. z 2020 r. poz. 695), dodano do przepisu art. 36 pr. spółdz. nową regulację prawną (§ 9–13). I tak, obowiązujące od 18.04.2020 r. przepisy § 9 i nast. stanowią m.in., iż zarząd lub rada nadzorcza może zarządzić podjęcie określonej uchwały przez walne zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Ww. rozwiązania, o których mowa w § 9-12, stosuje się w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z 5.12.2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz. U. z 2019 r. poz. 1239). Możliwość opisana w ww. przepisach wchodzi zatem w grę, w ww. okresach epidemicznych (od dnia 20 marca 2020 r. obowiązuje na terenie kraju stan epidemii), także w przypadku, w którym statut spółdzielni nie przewiduje takich – alternatywnych – metod podejmowania uchwał przez walne zgromadzenie. Proponowana zmiana nie uwzględnia również, że walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni mieszkaniowej. Każdy członek osobiście lub przez pełnomocnika ma prawo wziąć w nim udział. Jego wyniki muszą być jasne i bezsporne. Natomiast proponowana zmiana stanowiła będzie przyczynek do podważania wyników głosowań walnego zgromadzenia, w sytuacji w której w terminie 3 dni spółdzielnia mieszkaniowa, w przypadku walnego zgromadzenia w formule stacjonarnej, będzie musiała zapewnić możliwość udziału przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, w sytuacji w której członek może ustanowić w takim wypadku pełnomocnika. Przeprowadzenie głosowania przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość w przypadku spółdzielni mieszkaniowych wymaga odpowiedniego przygotowania oraz oceny czy spółdzielnia mieszkaniowa będzie w stanie zachować w takim wypadku wymóg tajności podczas głosowań, nie wspominając nawet już o takich tajemnicach prawnie chronionych jak np. przepisy rozporządzenia RODO. Tym samym proponowane rozwiązanie nie przystaje do specyfiki funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, skoro każdorazowo będzie to stanowiło obowiązek spółdzielni w przypadku zgłoszenia takiego żądania, a nie możliwość co już przewidują przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze.

- 5) *Art. 8⁵. Maksymalne miesięczne wynagrodzenie członków zarządu nie może przekroczyć w okresie miesiąca siedmiokrotności kwoty bazowej określonej w ustawie*

budżetowej dla osób zajmujących kierownicze stanowiska państwowe na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 grudnia 1999 r. o kształtowaniu wynagrodzeń w państwowej sferze budżetowej oraz o zmianie niektórych ustaw.”;

- w opinii KRS proponowane rozwiązanie należy ocenić negatywnie albowiem tym samym projektodawca uznaje spółdzielnie mieszkaniowe za podmioty państwowe. To de facto oznacza nacjonalizację spółdzielczości. To władze poprzedniego ustroju uznawały spółdzielnie za jednostki gospodarki uspołecznionej sytuując je na równi z podmiotami państwowymi. Projektodawca zapomina więc, że ustrój się zmienił i spółdzielnie mieszkaniowe od ponad 30 lat są prywatnymi podmiotami gospodarczymi. Podkreślić należy, że do zasad ustrojowym należą przepisy art. 20 i 21 Konstytucji RP. Pierwszy z nich czyni własność prywatną jednym z filarów społecznej gospodarki finansowej, drugi zaś formułuje zasadę ochrony własności jako jedną z zasad ustroju państwa.

6) *Art. 1 pkt 6), art. 4 oraz art. 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze*

- w opinii KRS proponowane rozwiązanie należy ocenić negatywnie albowiem proponuje się dodatkową odpowiedzialność karną członków zarządu i rady nadzorczej za ich działania lub zaniechania uzasadniając to tym, że przepisy karne i o wykroczeniach nie są w tym wypadku wystarczające, co nie znajduje żadnego merytorycznego uzasadnienia, a także wprowadza się specjalny przepis karny w ustawie – Prawo spółdzielcze, tj. art. 267e, w którym grozi członkom zarządu i rady kara do pięciu lat pozbawienia wolności za działania na szkodę spółdzielni, pomimo że w kodeksie karnym już jest taka regulacja (vide: art. 296 Kodeksu karnego).

7) *Art. 5. Osoby, które otrzymały przydziały spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego na nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub w wypadku gdy spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni, lub ich następcy prawni, zachowują członkostwo w spółdzielni w okresie od dnia 9 września 2017 r. do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.*

- w opinii KRS proponowane rozwiązanie należy ocenić negatywnie albowiem nie uwzględnia, że zgodnie z przepisem art. 190 ust. 1 Konstytucji RP wyroki Trybunału Konstytucyjnego mają moc powszechnie obowiązującą oraz są ostateczne. W wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 czerwca 2020 r. (sygn. akt K 3/19) Trybunał uznał za niezgodny z Konstytucją przepis art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni. Ustawa ta weszła w życie z dniem 9 września 2017 r., a Trybunał uznając ww. regulację za niezgodną z Konstytucją RP, z uwagi że pozbawiła ona członkostwa tzw. członków oczekujących, odroczył utratę mocy obowiązywania tego przepisu do 19 czerwca 2021 r. Skoro wyroki Trybunału Konstytucyjnego mają moc powszechnie obowiązującą oraz są ostateczne to nie można proponować regulacji, która jest z tym wyrokiem sprzeczna. Proponowana zmiana nie uwzględnia więc, że doszło do utraty członkostwa tych osób, co potwierdził ww. wyrok Trybunału Konstytucyjnego i uznaje, że osoby te zachowują członkostwo jednak z dniem 9 września 2017 r., gdy należy postulować regulację, która przyzna to członkostwo osobom z mocy prawa, ale wraz z wejściem w życie ustawy nowelizującej. Tak samo projekt całkowicie pomija sytuację prawną osób, które utraciły członkostwo w wyniku ustawy z 2017 r. na gruntach o uregulowanym stanie prawnym.

Projekt ustawy przewiduje niezwykle krótką *vacatio legis*, wynoszącą co do zasady 14 dni od dnia publikacji. Ponieważ projektu ustawy w sposób zasadniczy zmienia dotychczasowy model funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej, należy uznać, że propozycja ta jest niezgodna z art. 2 Konstytucji RP, a w szczególności z wynikającą z tego przepisu zasadą zaufania do państwa i stanowionego przez to państwo prawa. Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie zwracał uwagę, iż zapewnienie stosownego okresu na dostosowanie się obywateli do treści aktu prawnego służy pewności prawa i zaufaniu do państwa i tworzonego przez nie prawa. „Odpowiedniość” *vacatio legis* może oznaczać konieczność nadania jej

wymiaru czasowego, przekraczającego 14 dni (orzeczenie z 2.03.1993r., K 9/92, OTK 1993, cz. I, s. 60-74). W każdym przypadku długość vacatio legis musi być dostosowana do treści ustanowionej regulacji oraz możliwości pokierowania swoimi sprawami przez jej adresatów (wyrok z 4.01.2000r., K 18/99, ZU 2000/1/1). Wymóg zachowania odpowiedniej vacatio legis umożliwić ma zarówno zaznajomienie się z nowym prawem, jak i dokonanie odpowiednich działań adaptacyjnych, w tym także chroniących adresata normy przed pogorszeniem jego sytuacji. W zakresie posługiwania się vacatio legis ustawodawcy służy stosunkowo znaczny margines swobody decyzji. Nie może być to jednak arbitralność niezajdująca dostatecznego wyjaśnienia w motywach projektowanych zmian (zob. wyrok TK z 10 grudnia 2002 r., sygn. K 27/02, OTK ZU nr 7/A/2002, poz. 92 oraz wyrok TK z 1 czerwca 2004 r., sygn. U 2/03, OTK ZU nr 6/A/2004, poz. 54).

Projekt ustawy, jako ewidentnie sprzeczny z zasadą demokratycznego państwa prawnego oraz samorządności spółdzielczej, nie realizuje również zasady prawa do przyzwoitej legislacji, tym samym w ocenie Krajowej Rady Spółdzielczej nie może on stanowić przedmiotu dalszych prac w trakcie procesu legislacyjnego.

Z wyrazami szacunku

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej
dr inż. Mieczysław Grodzki