

Pan
Krzysztof Kwiatkowski
Senator RP
Przewodniczący Komisji
Ustawodawczej

Dotyczy: projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 413)

Szanowny Panie Przewodniczący,

w załączeniu przekazuję wystąpienie Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, w którym przedstawiona została opinia odnosząca się do ww. senackiego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Procedowany akt prawny stanowi przedmiot prac Senackiej Komisji Ustawodawczej.

Z wyrazami szacunku

Alicja Ogonowska
zastępca dyrektora departamentu
/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

W załączeniu:

1. wystąpienie Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych

Do wiadomości:

1. Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych



Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
35-061 Rzeszów, ul. Słoneczna 2; tel. (017) 85 80 480 w. 424 w godz. 8⁰⁰ - 14⁰⁰

NIP 813-33-27-678 ; e-mail : pzrsm@vp.pl, www.pzrsm.pl

Bank Pekao S.A. 44 1240 4751 1111 0011 0051 3498

PZR – 13/8/22

Rzeszów, 25 marca 2022 r.



Ministerstwo Rozwoju i Techn

RPW/33776/2022 P

Data: 2022-04-06

**Ministerstwo Rozwoju
Pracy i Technologii**

Plac Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa



PZRSM OFERUJE

- przeprowadzanie lustracji,
- opracowanie statutów, regulaminów,
- szkolenia związane z zarządzaniem spółdzielniami i nieruchomościami,
- doradztwo organizacyjne i prawne adresowane do spółdzielni mieszkaniowych

Dotyczy: druk 413 – projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnie Mieszkaniowe z terenu województwa podkarpackiego wnoszą zastrzeżenia i uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która mimo swojej stosunkowo niewielkiej objętości, począwszy od jej uchwalenia w 2000 r. była już nowelizowana kilkanaście razy. Z tego względu ustawodawca nie może sobie pozwolić, by kolejna już nowelizacja była przedmiotem kolejnych rozstrzygnięć Trybunału Konstytucyjnego. Zaproponowane rozwiązania w istocie doprowadzą także do znacznego pogorszenia zarządzania w spółdzielniach mieszkaniowych, co przełoży się na pogorszenie sytuacji członków spółdzielni.

Podkreślenia wymaga fakt, że już w świetle obecnie obowiązujących przepisów, spółdzielnie mieszkaniowe z naruszeniem zasady konstytucyjnej równości wobec prawa są dyskryminowane, gdyż jako jedyny sektor spółdzielczy został niejako „wyjęty” z branżowej ustawy dotyczącej wszystkich spółdzielni mieszkaniowych, dla którego przewidziano odrębne, znacznie bardziej restrykcyjne przepisy. Z tego też względu w odniesieniu do spółdzielczości mieszkaniowych, wskutek kolejnych już nowelizacji, spotyka się daleko idącą ingerencję państwa w podstawowe prawa spółdzielczości, takie jak zasadę dobrowolnego i otwartego członkostwa, demokratycznej kontroli członkowskiej, a przede wszystkim zasadę autonomii i niezależności.

Podstawą działalności wszystkich spółdzielni jest pozostawienie członkom spółdzielni swobody organizacyjnej i prawa do uregulowania w statucie zasad funkcjonowania spółdzielni w której są członkami, w ramach której najwyższym prawem jest statut spółdzielni uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

Tymczasem projektowane przepisy sprowadzają się do kazuistycznego określania w ustawie zarówno sposobu organizacji jak i warunków wykonywania działalności przez

spółdzielnie i jej organy, co z jednej strony ogranicza prawa członków spółdzielni do samostanowienia, a z drugiej strony pogarsza warunki funkcjonowania spółdzielni, generuje kolejne koszty w następstwie nakładania dodatkowych obowiązków, a w konsekwencji może rodzić poważne obawy co do dalszego jej funkcjonowania.

Zwrócić należy bowiem uwagę, że pozostawienie swobody członkom spółdzielni w zakresie organizacji spółdzielni wynika m.in. z okoliczności, jedne z nich cechują się rozbudowaną strukturą, z kolei inne są to jednostki niewielkie, bez odpowiedniego zaplecza, dla których nakładanie dodatkowych obowiązków wiązać się będzie z koniecznością zatrudniania dodatkowych osób, co skutkować będzie podnoszeniem kosztów ich działalności, a przez to przełoży się na zwiększenie kosztów ich utrzymania i wyższe opłaty dla jej członków.

Część zaproponowanych rozwiązań w ramach druku nr 413 stanowi próbę naprawy błędów ustawodawcy wywołanych poprzednią nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 9 września 2017 r., wynikających z przeprowadzenia procesu legislacyjnego w sposób sprzeczny z zasadami poprawnej legislacji oraz demokratycznego państwa prawnego.

Proponowane zmiany stanowią zatem oczywiste i jaskrawe naruszenie jednej z naczelnych zasad samorządności spółdzielczej, jaką jest zasada dobrowolnego i otwartego członkostwa (art. 1 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze), a także art. 58 ust. 1 Konstytucji, zapewniającej każdemu wolność zrzeszania się, jak również naruszają zasadę równości podmiotów wobec prawa. Nie sposób pominąć faktu, że ustawa w zaproponowanym kształcie pozbawi spółdzielnie mieszkaniowe, jako jedyne podmioty w obrocie gospodarczym, tajemnicy przedsiębiorstwa, która jest nieodzownym elementem prowadzenia efektywnej działalności gospodarczej. Ponadto zakres obowiązków informacyjnych nałożonych na spółdzielnie pozostaje w sprzeczności z ogólnym obowiązkiem ochrony danych osobowych wynikających z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).

Szczególnego podkreślenia wymaga fakt, że wszelkimi kosztami każdej nieprzemyślanej zmiany ustawodawcy zostaną obciążeni członkowie spółdzielni, posiadający tytuły prawne do lokali, co przekłada się na wzrost miesięcznych opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z tych lokali, a jest to szczególnie dotkliwe w czasie utrzymującej się wysokiej inflacji. Wszelkie bowiem koszty jakie zobowiązana będzie ponieść spółdzielnia wskutek uchwalania kolejnych nieprzemyślanych rozwiązań muszą znaleźć odzwierciedlenie w wysokości opłat jakie członkowie spółdzielni ponoszą na utrzymanie spółdzielni oraz lokali, do których posiadają tytuł prawny.

Trudno zatem znaleźć uzasadnienie by w demokratycznym państwie prawnym osobista niechęć osoby reprezentującej wnioskodawców przedmiotowego projektu ustawy w stosunku do jednej ze spółdzielni, czy też niepoparte żadnymi dowodami przykłady rzekomo nieprawidłowego działania niektórych spółdzielni, w szczególności w odniesieniu do zwoływania walnych zgromadzeń, mogły stanowić podstawę dla uchwalania nieprzemyślanych zmian rzutuujących na ponad 3500 spółdzielni mieszkaniowych, w których mieszka wiele milionów członków.

Uzasadnienie projektu ustawy urąga podstawowym zasadom procesu legislacyjnego, uzasadniając projektowane rozwiązania niczym nie popartymi twierdzeniami co do rzekomo patologicznych zjawisk, które miałyby występować powszechnie w spółdzielniach mieszkaniowych. Jednocześnie zamiast na faktach opierają się na przekazach medialnych i ustawicznie powtarzanych frazesach o rzekomym pozbawieniu spółdzielców wpływu na możliwość wyboru i zmiany władz spółdzielni w obowiązującym prawie.

Zasadniczo uzasadnienie projektu ustawy stanowi nieudolną polemikę z orzeczeniami zarówno Sądu Najwyższego oraz Trybunału Konstytucyjnego, usiłując uzasadniać słuszność poprzednich nowelizacji w sytuacji, gdy w świetle cytowanych w nim orzeczeń, to w istocie nowelizacja przepisów doprowadziła do wykreowania kolejnych problemów, które stały się kanwą kolejnych orzeczeń sądowych.

Niedopuszczalnym jest bowiem, by osobiste vendetty niektórych posłów lub senatorów na spółdzielniach mieszkaniowych były uzasadnieniem dla kolejnych zmian, które systematycznie prowadzą do pogorszenia otoczenia prawnego w jakim przychodzi funkcjonować całej spółdzielczości mieszkaniowej.

Warto przy tym zwrócić uwagę, że spółdzielnie mieszkaniowe z uwagi na doświadczenie w zarządzaniu, pozyskiwaniu środków unijnych, konkurencyjne warunki przetargów z uwagi na większą skalę działalności systematycznie modernizują swoje zasoby, dbają o części wspólne nieruchomości, dzięki czemu zarządzane przez nie osiedla oraz komfort zamieszkiwania są pozytywnie oceniane przez mieszkańców.

Z tego względu proponujemy przed uchwaleniem przedmiotowych przepisów **rzetelną debatę** na temat funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych oraz zlecenie badań, które pozwoliłyby na szeroką ocenę działalności spółdzielni przez członków. Powyższe pozwoliłoby uzyskać wiarygodny obraz na temat problemów poruszanych w uzasadnieniu, jako choćby w zakresie udostępniania dokumentów, bądź organizacji walnych zgromadzeń, co miałyby wartość merytoryczną, w przeciwieństwie do niczym nie popartych twierdzeń ujętych w uzasadnieniu projektu.

Znamienne bowiem jest, że twórcy uzasadnienia posługują się takimi oto twierdzeniami:

- 1) *„Od lat dochodzi do nadużyć ze strony władz spółdzielni mieszkaniowych, w szczególności polegających na odmawianiu członkom spółdzielni dostępu do dokumentów..”, „...nie są również uwzględniane wnioski kierowane drogą elektroniczną.”, „...obecnie spółdzielnie odmawiają członkom możliwości samodzielnego wykonania kopii..”* Należy zadać pytanie kto i na jakiej podstawie, przy uwzględnieniu skali funkcjonowania spółdzielni, postawił tak śmiałe tezy?
- 2) *„Znaczna część spółdzielni nie ma stron internetowych”* Czy w tym zakresie zostały przedstawione jakiegokolwiek dane? Nie, jest to jedynie kolejne, niczym nieoparte twierdzenie twórcy uzasadnienia,
- 3) *„Dotychczasowe doświadczenia wskazują bowiem na to, że członkowie spółdzielni mają bardzo nikły wpływ na wybór władz swoich spółdzielni.* Należy zadać pytanie czyje są to doświadczenia i w oparciu o jakie dane teza ta została postawiona?
- 4) *„Dochodzi do kolejnych nadużyć. Zebrania celowo są wyznaczane w czasie najmniej dogodnym dla członków spółdzielni (np. długie weekendy, w okresie ważnych wydarzeń sportowych). Same zebrania często są świadomie przeciągane, tak aby zniechęcić członków do udziału w nich i sprawić, aby wielu z nich wcześniej opuściło zebranie, zaś dopiero po opuszczeniu przez nich zebrania pozostali na nim(członkowie będący jednocześnie pracownikami spółdzielni) podjęli kluczowe uchwały. W konsekwencji członkowie wielu spółdzielni nie mogą liczyć na uczciwy wybór”.* Należy zwrócić uwagę, że twierdzenia te nie mają żadnej wartości merytorycznej. Powoływanie się przez twórców uzasadnienia na takie zdarzenia, bez przytaczania jakichkolwiek danych, które pozwoliłyby na ocenę tak postawionych twierdzeń, narusza podstawowe zasady legislacji i tworzenia prawa. Co istotne, twierdzenia te mają uzasadniać rewolucyjną zmianę, która o czym będzie mowa niżej, doprowadzi do paraliżu zarządzania w spółdzielni. Warto przy tym zasygnalizować, że sam zarzut co do wyboru terminów walnych zgromadzeń przez organy zwołujące zebranie jest kuriozalny. Niezależnie bowiem od tego kiedy zebranie zostanie zwołane, w spółdzielniach, zwłaszcza większych zawsze będą osoby, którym konkretny termin nie będzie odpowiadał, co nie oznacza, że walne zgromadzenie jest zwoływane w sposób wadliwy. Najwłaściwszą formą będzie demokracja bezpośrednia, która ze swojej natury skutkuje niekiedy znacznym wydłużeniem obrad, przy dużej liczbie osób chcących zabrać głos.

Powyższe w sposób dobitny pokazuje, że twierdzenia ujęte w uzasadnieniu ustawy nie mogą stanowić podstawy do dalszego procedowania przyjętych w nim rozwiązań, a warto podkreślić, że opisane powyżej przykłady odnoszą się w zasadzie do uzasadnienia każdego z projektowanych przepisów.

Należy w dalszej kolejności podkreślić, że spółdzielnie mieszkaniowe są niezwykle istotnymi uczestnikami obrotu gospodarczego, gdyż z jednej strony dysponując wieloletnim doświadczeniem, zajmują się zarządzaniem i obsługą tysięcy nieruchomości, w tym nie tylko będących w zasobach spółdzielni, lecz także wspólnot mieszkaniowych. Ponadto część spółdzielni mieszkaniowych nadal buduje budynki mieszkalne, zapewniając możliwość uzyskania własnego mieszkania dla osób o niższych dochodach. Działalność spółdzielni prowadzona jest bowiem w odróżnieniu od deweloperów w sposób bezwytorny, czyli nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków.

Z powyższych względów działalność ustawodawcy powinna w pierwszej kolejności zmierzać do ochrony spółdzielczości mieszkaniowej oraz wspierania rozwoju tego sektora obrotu gospodarczego. W toku kolejnych nowelizacji daje się bowiem dostrzec tendencję do nakładania na spółdzielnie mieszkaniowe dodatkowych obowiązków, bądź pozbawia się je określonych uprawnień, które stawia je w gorszej sytuacji nie tylko w odniesieniu do innych uczestników obrotu gospodarczego, ale nawet spółdzielni innego rodzaju. Taka ingerencja ustawodawcy, naruszająca w sposób oczywisty zasadę wolności zrzeszania się oraz samostanowienia, a nadto konstytucyjną zasadę równości wobec prawa, nie znajduje uzasadnienia.

Ustosunkowując się w dalszej kolejności do zaproponowanych rozwiązań należy zwrócić uwagę na następujące kwestie:

- 1) Konieczność nowelizacji art. 3 ust. 1 pkt 1 i 2 u.o.s.p.m. wynika z naruszenia przez ustawodawcę jednej z naczelných zasad prawa spółdzielczego jaką jest zasada dobrowolnego i otwartego członkostwa. Wskutek bowiem nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie w dniu 9 września 2017 r. ustawodawca podjął nieudolną próbę realizacji orzeczenia Trybunał Konstytucyjnego z 5 lutego 2015 r. (sygn. K 60/13), który stwierdził, że art. 3 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w zakresie w jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje prawo do lokalu lub jego ekspektatywa jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji. Należy w pierwszej kolejności odejść od automatycznego powiązania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu, przy jednoczesnym włączeniu w poczet członków osób, które nie mają zamiaru do niej przystąpić. Powyższe stanowi bowiem oczywiste i jaskrawe naruszenie jednej z naczelných zasad samorządności spółdzielczej, jaką jest zasada dobrowolnego i otwartego członkostwa

(art. 1 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze), a także art. 58 ust. 1 Konstytucji, zapewniającej każdemu wolność zrzeszania się.

- 2) Projekt zakłada zmianę art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez rozszerzenie obowiązku informacyjnego spółdzielni. Proponowane rozwiązanie należy ocenić negatywnie, gdyż do spółdzielni mieszkaniowych powinny znaleźć zastosowanie takie same zasady jakie obowiązują w stosunku do innych spółdzielni, za dyskryminacyjne uznać należy stosowanie odrębnych zasad w zakresie kontroli działalności spółdzielni mieszkaniowych, w sytuacji gdy ustawa branżowa przewiduje odmienne przepisy w tym zakresie.

Art. 18 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze określa zasady, zgodnie z którymi spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do dokumentów – umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Z tego względu stosowanie odmiennych zasad w tym zakresie wyłącznie dla spółdzielni mieszkaniowych nie znajduje uzasadnienia i stanowi naruszenie zasady równości wobec prawa.

Kontrowersyjny jest zwłaszcza zapis o możliwości samodzielnego kopiowania dokumentów przez członka. Udostępnianie dokumentów w zaproponowany sposób jest niebezpieczne, bowiem nie ma pewności co do sposobu wykorzystania informacji ujętych w tych dokumentach, ani kto faktycznie uzyska do nich dostęp. Z tego względu zasadnym byłby postulat by koszty udostępniania dokumentów obejmowały także czas poświęcony na ich odszukanie i przygotowanie, gdyż z jednej strony nie pozbawiłoby to członków możliwości ich uzyskania, a z drugiej ograniczyłoby składanie wielokrotnych wniosków o udostępnienie dokumentów przez te same osoby lub grupę osób.

- 3) Projekt zakłada obligatoryjność prowadzenia strony internetowej spółdzielni w sytuacji, gdy obecnie obowiązujące przepisy pozostawiają w tym zakresie swobodę członkom spółdzielni, co do obowiązku jej prowadzenia, co jest zgodne z zasadą samorządności spółdzielczej. Nadmienić należy, że o ile w przypadku dużych spółdzielni utworzenie strony internetowej nie będzie stanowiło istotnego składnika kosztowego prowadzonej działalności, co więcej zasadniczo spółdzielnie strony te już posiadają, w przypadku mniejszych spółdzielni, niekiedy nawet jednobudynkowych, obowiązek stanowił będzie istotny wydatek, który będą musieli ponieść wszyscy członkowie spółdzielni.

Wydatek ten nie będzie jednorazowy, gdyż oprócz utworzenia strony internetowej należy zakupić i aktualizować stosowne oprogramowanie i ponosić koszty obsługi informatycznej, które to wydatki istotnie podniosą koszty działalności spółdzielni. Jednocześnie projekt zakłada nadto obowiązkowe wydzielenie na stronie internetowej miejsca dla komunikacji z członkami, co wymagać będzie wdrożenia bardziej zaawansowanych rozwiązań, polegających na nadawaniu członkom spółdzielni indywidualnych kont oraz haseł, które

w założeniu miałyby ograniczyć dostęp do informacji zamieszczanych na stronie internetowej wyłącznie dla członków spółdzielni.

Projekt zakłada nadto kuriozalne rozwiązanie polegające na obowiązku umieszczania na stronie internetowej, obok statutu, regulaminów, uchwał i protokołów obrad organów, lustracji i rocznych sprawozdań finansowych, także umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi i faktur dotyczących tych umów(sic!). Jest to rozwiązanie, którego nie sposób ująć inaczej, jak skrajnie nieprzemysłane. Proponowane rozwiązanie w sposób jaskrawy pokazuje naruszenie zasady równości wobec prawa, gdyż żaden inny podmiot w obrocie gospodarczym nie jest obecnie zobowiązany do realizacji obowiązku informacyjnego w tak szerokim zakresie. Jednocześnie mając świadomość, że jakiegokolwiek zabezpieczenia dostępu do strony internetowej są iluzoryczne, wobec możliwości łatwego uzyskania danych dostępowych od innych osób, bądź uzyskania danych wskutek ataku hakerskiego, spółdzielnie mieszkaniowe jako jedyne podmioty w obrocie gospodarczym zostaną całkowicie pozbawione tajemnicy przedsiębiorstwa, która jest nieodzownym elementem prowadzenia sprawnej działalności gospodarczej.

Nie należy tracić z pola widzenia, że spółdzielnia mieszkaniowa nie jest podmiotem publicznym lecz prywatnym, a jednocześnie będzie w zasadzie pozbawiona tajemnicy przedsiębiorstwa, gdyż zobowiązana będzie ujawniać wszystkie umowy, co rodzić będzie opór jej kontrahentów. Jest to jawne łamanie ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.

4) Projekt zakłada zmianę art. 8³ poprzez dodanie ust. 14 – 16 ustawy, które zakładają możliwość uczestnictwa w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, które to zasady miałyby obowiązywać w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii.

Ustawodawca zdaje się nie dostrzegać, że ustawa prawo spółdzielcze, którą na podstawie art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się w zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych, począwszy od 18 kwietnia 2020 r. przewiduje rozwiązanie umożliwiające podjęcie uchwały przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, a zatem wprowadzanie w tym zakresie dodatkowych rozwiązań jest zbędne, a przy tym potęguje chaos prawny. Jednocześnie wobec braku możliwości weryfikacji osób uczestniczących na odległość w walnym zgromadzeniu, może zostać naruszona zasada tajności głosowania, ustalenia quorum itd., co może stanowić podstawę do zaskarżania uchwał przyjętych na walnym zgromadzeniu realizowanym zarówno w stacjonarnej jak i tzw. zdalnej formule. Powyższe godzi w sposób oczywisty w stabilność funkcjonowania spółdzielni.

5) Wprowadzenie obligatoryjnej kadencyjności zarządu, jak również szczegółowa regulacja narzucająca członkom spółdzielni zasad wyboru jej władz stanowi oczywiste i jaskrawe

naruszenie zasad samorządności spółdzielczej. Zwrócenia uwagi wymaga, że obecnie członkowie spółdzielni mogą sami podjąć decyzję, poprzez przyjęcie odpowiednich postanowień w statucie, czy wyboru członków zarządu dokonują na określony okres czasu (kadencję) czy też nie. Ponadto członkowie mogą podjąć decyzję, jaki organ będzie uprawniony do wyboru zarządu, w tym także dopuszcza się już obecnie możliwość jego wyboru przez walne zgromadzenie.

Projektowane rozwiązanie nie tylko narzuca sposób wyboru członków zarządu, ale nadto obok walnego zgromadzenia, wprowadza obligatoryjnie inny sposób wyboru członków zarządu, poprzez głosowanie, które stanowi nieudaną kalkę wyborów powszechnych.

W stosunku do żadnego innego podmiotu – uczestnika obrotu gospodarczego ustawodawca w sposób tak radykalny nie narzuca obowiązku wyboru osób zarządzających. Proponowane rozwiązanie obok drastycznego zwiększenia kosztów działalności będzie przekładać się na wysokość opłat ponoszonych przez członków spółdzielni, doprowadzi w istocie **do paraliżu zarządzania**, gdyż osoby wchodzące w skład zarządu, zamiast zajmować się bieżącym zarządzaniem i rozwiązywaniem problemów członków spółdzielni, nieustannie zaangażowane będą w kampanię wyborczą.

Obsługa wyborów Rady Nadzorczej oraz Zarządu, będzie bardziej złożona niż wybory na urząd głowy Państwa i podnosić będą koszty funkcjonowania spółdzielni, przy jednoczesnym pojawieniu się dodatkowych obowiązków, które nie są związane z bieżącym zarządzaniem. Co więcej, członkiem zarządu niejednokrotnie będzie miała szanse zostać nie osoba posiadająca kwalifikacje lub odpowiednie doświadczenie, lecz osoba posiadająca odpowiednie środki finansowe na prowadzenie kampanii na osiedlach, lub składająca kolejne, nierealne obietnice. Żaden prywatny podmiot gospodarczy nie może funkcjonować w ten sposób, gdyż naruszona zostaje w ten sposób podstawowa zasada jaką jest stabilność działania organu.

Należy podkreślić, że obecnie członkowie zarządu spółdzielni są poddawani corocznej weryfikacji, poprzez udzielanie absolutorium, a walne zgromadzenie może osobę, której absolutorium nie udzielono, odwołać. Nie są prawdziwe twierdzenia ujęte w uzasadnieniu projektu, jakoby członkowie spółdzielni nie mieli bezpośredniego wpływu na skład i działalność zarządu. Jednocześnie kadencyjność organu zarządzającego prowadzi do dyskryminacji spółdzielni mieszkaniowych w stosunku do pozostałych spółdzielni, spółek handlowych, banków i innych uczestników obrotu gospodarczego.

Istotą sprawnego zarządzania jest długofalowość i systematyczność, bazowanie na planach finansowo – remontowych uchwalanych przez właściwe organy. Ustawiczne i skomplikowane wybory, jak w proponowanym projekcie ustawy doprowadza do chaosu organizacyjnego, a przez to paraliżu zarządzania w spółdzielniach mieszkaniowych.

6) Zakwestionować należy także odrębne przepisy karne w odniesieniu do członków organów spółdzielni, gdyż stosowne przepisy w tym zakresie znajdują się w kodeksie wykroczeń lub

w kodeksie karnym, a zatem wprowadzenie wyłącznie dla członków organów spółdzielni mieszkaniowych odrębnych regulacji, nie znajduje uzasadnienia.

- 7) Postulować należy także nowelizację blankietowego brzmienia art. 54¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który prowadzi do pełnego podporządkowania spółdzielni syndykowi. Jednym z przykładów wadliwości tego przepisu jest odpowiedzialność członków spółdzielni za zobowiązania generowane w trakcie postępowania upadłościowego. Z tego względu zasadnym jest rozważenie zmiany tego przepisu poprzez przyjęcie, że odpowiednie stosowanie przepisów prawa upadłościowego w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych nie może pozostawać w sprzeczności z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Warto przy tym nadmienić, że w doktrynie wątpliwości te są podzielane. Tytułem przykładu należy wskazać, że w komentarzu K. Pietrzykowski wydanym przez C.H. Beck (z 2010 r.) autor ten stwierdził, że nie jest zrozumiałe, dlaczego ustawodawca zdecydował się na stosownie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do spółdzielni będących w likwidacji lub upadłości, jedynie odpowiednio, a nie wprost. Odpowiedniość stosowania przepisów wiąże się bowiem z dowolnością stosowania przepisów do których się odsyła, a z tego względu daje syndykowi zbyt dużą swobodę w tym zakresie.

Jako spółdzielcy wnioskujemy o podjęcie działań sprzyjających spółdzielczości mieszkaniowej. Zwracamy uwagę na najważniejsze sprawy, które naszym zdaniem warto jeszcze przemyśleć przed podjęciem decyzji o wprowadzeniu prawa, które nie chroni członków spółdzielni ani przed ponoszeniem większych kosztów za posiadane lokale ani też nie wpłynie na zwiększenie udziału członków w życiu spółdzielni.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Anna Ochalik-Pecak

PODKARPACKI ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
z siedzibą w Rzeszowie
ul. Słoneczna 2, 35-061 Rzeszów

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a