



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 – 13/36/21

Rzeszów, dnia 13 lipca 2021 r.

PZRSM OFERUJE

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

Sz.P.

Tomasz Grodzki
Marszałek Senatu RP

ul. Wiejska 6/8
00-902 Warszawa

KANCELARIA SENATU



03980200489202
RPW/16764/2021 P zał.
2021-08-03 rej. Kamela Iwona



ID:03980300014219
SCP/1373/2021

dot. Druk senacki X Kadencji – nr 413.

Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie reprezentując interesy zrzeszonych spółdzielni mieszkaniowych z woj. podkarpackiego, zgłasza uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – druk 413.

Na wstępie należy zauważyć, że proponowane zmiany stanowią 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 naruszają art. 58 ust. 1 Konstytucji, zapewniający każdemu wolność zrzeszania się, jak również naruszają zasadę równości podmiotów wobec prawa.

Nie sposób nie zauważyć, że ustawa w zaproponowanym projekcie pozbawi spółdzielnie mieszkaniowe jako jedyne podmioty w obrocie gospodarczym tajemnicy przedsiębiorstwa, a ponadto zakres obowiązków informacyjnych nałożonych na spółdzielnie mieszkaniowe w nowych przepisach pozostaje w sprzeczności z obowiązkiem ochrony danych osobowych wynikającym 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). Co więcej, tą zmianą przepisów obciążeni zostaną przede wszystkim członkowie spółdzielni, ponieważ wszelkie koszty jakie zobowiązana będzie ponieść spółdzielnia wskutek uchwalania kolejnych przepisów, muszą znaleźć

odzwierciedlenie w wysokości opłat jakie członkowie spółdzielni ponoszą na jej utrzymanie, a także utrzymanie lokali do których posiadają tytuł prawny. A przecież proponowany projekt ustawy zakłada ochronę członków spółdzielni mieszkaniowych.

Biorąc pod uwagę powyższe przedstawiamy następujące uwagi do projektu:

1. Zmiana art. 3 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – w opinii Związku proponowane rozwiązanie jest niekorzystne, ponieważ przyjęte rozwiązania co prawda przyznają wskazanym osobom członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, ale nie rozwiązują problemu statusu prawnego budynków spółdzielczych posadowionych na gruncie o niuregulowanym stanie prawnym. Powinno się odejść od automatycznego powiązania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu, przy jednoczesnym wyłączeniu z członków osób, które nie mają zamiaru do spółdzielni przystąpić. Inaczej, co jak zakłada projekt mamy do czynienia z naruszeniem naczelnej zasady samorządności spółdzielczej, jaką jest zasada dobrowolnego i otwartego członkostwa, a także naruszenie wolności zrzeszania się wynikającej z Konstytucji RP.
2. Projekt zakłada zmianę art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez rozszerzenie obowiązku informacyjnego spółdzielni. Proponowane rozwiązanie należy ocenić negatywnie, ponieważ w obecnym stanie prawnym prawo dostępu członków spółdzielni do dokumentów jest już uregulowane bardzo szeroko. Co należy zauważyć, w przypadku odmowy udostępnienia tych dokumentów, członek spółdzielni zawsze może odwołać się do sądu powszechnego. Brak jest zatem uzasadnienia, aby rozszerzać jeszcze ten obowiązek informacyjny, tym bardziej, że żądane dokumenty mogą zawierać dane osobowe osób trzecich, jak również inne ważne informacje, chociażby związane z prowadzeniem działalności konkurencyjnej w stosunku do spółdzielni. Należy zauważyć, że ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych (RODO) zaczęło bezpośrednio obowiązywać od 25 maja 2018 r. Rozporządzenie to wiąże wszystkich, którzy przetwarzają dane osobowe w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Wobec tego ochrona danych osobowych jest priorytetem w przetwarzaniu informacji, w tym wskazuje na ograniczenia w ich udostępnianiu. Przynajmniej RODO zwiększyło

odpowiedzialność administratorów danych osobowych, w tym spółdzielni mieszkaniowych.

3. Kolejno 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 miałyby obowiązywać w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub epidemii. Należy stwierdzić, że ustawodawca chyba zapomniał, że od 18 kwietnia 2020 r. przewiduje się rozwiązanie umożliwiające podjęcie uchwały przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, a zatem wprowadzenie w tym zakresie dodatkowych rozwiązań jest zbędne, a przy tym wprowadza tylko niepotrzebny chaos prawny. Jednocześnie można zauważyć, że rozwiązanie to i tak jest wadliwe, gdyż wobec braku możliwości weryfikacji osób uczestniczących na odległość w walnym zgromadzeniu, może zostać naruszona zasada tajności głosowania itd. co prowadzić będzie do zaskarżenia uchwał przyjętych na walnym zgromadzeniu, a w konsekwencji do ich uchYLENIA. Naszym zdaniem ten zapis został sformułowany bez należytej oceny skutków.
4. Wprowadzenie obligatoryjnej kadencyjności zarządu oraz ich obligatoryjnego wyboru przez walne zgromadzenie może doprowadzić do istotnego obniżenia jakości zarządzania w spółdzielniach, braku stabilności w zarządzaniu, a przede wszystkim wywołania konfliktów związanych z organizacją kolejnych wyborów i prowadzenia tzw. negatywnych kampanii przeciwko sprawującym tę funkcję przez osoby kandydujące na to stanowisko. Uważamy, że właściwe jest pozostawienie kwestii swobody wyboru członkom spółdzielni w ramach regulacji statutowych, jak to obecnie obowiązuje.
5. Zaprotestować także należy wobec odrębnych przepisów karnych w odniesieniu do członków organów spółdzielni, ponieważ stosowne przepisy znajdują się już w kodeksie karnym, czy kodeksie wykroczeń, a zatem wprowadzenie wyłącznie dla organów spółdzielni mieszkaniowych odrębnych regulacji nie znajduje uzasadnienia, jest dyskryminujące.

Podsumowując apelujemy o ponowne przeanalizowanie projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk 413) mając na uwadze

rzeczywiste dobro członków spółdzielni mieszkaniowych. W toku kolejnych już nowelizacji można dostrzec tendencję ustawodawcy do nakładania na spółdzielnie mieszkaniowe coraz to nowych obowiązków, co stawia jej funkcjonowanie i działalność w gorszym świetle wobec innych uczestników obrotu gospodarczego, a nawet spółdzielni innego rodzaju. Ingerencje ustawodawcy naruszają zasadę wolności zrzeszania się oraz samostanowienia, a nadto konstytucyjną zasadę równości wobec prawa, a na to nie ma uzasadnienia.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU
Anna Ochalik-Pęczak

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

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a